



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE III CIVILE



G.E. DOTT.SSA MONICA MARRAZZO



PROCEDURA ESECUTIVA 415/2024 R.G.E.



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.



C/



OMISSIS



E.S. ING SANDRO DI PIETRO



SOMMARIO

RISPOSTA AL QUESITO N.1

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

RISPOSTA AL QUESITO N.2

Formazione lotti e descrizione materiale di ciascun lotto

RISPOSTA AL QUESITO N.3

Identificazione catastale del bene pignorato

RISPOSTA AL QUESITO N.4

Ricostruzione dei passaggi di proprietà

RISPOSTA AL QUESITO N.5

Regolarità urbanistico - edilizia

RISPOSTA AL QUESITO N.6

Stato di possesso attuale dell'immobile

RISPOSTA AL QUESITO N.7

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

RISPOSTA AL QUESITO N.8

Verifica di demanialità del bene

RISPOSTA AL QUESITO N.9

Verifica di esistenza di pesi od oneri di altro tipo

RISPOSTA AL QUESITO N.10
Spese di gestione e altri procedimenti in corso

RISPOSTA AL QUESITO N.11
Valutazione dei beni

RISPOSTA AL QUESITO N.12
Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

RISPOSTA AL QUESITO N.13
Certificati e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio

RISPOSTA AL QUESITO N.14
Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

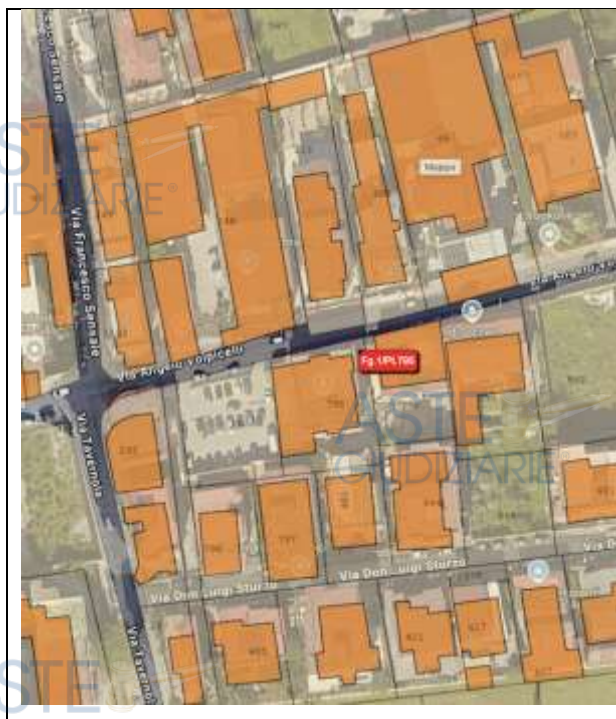
I diritti reali, i beni oggetto di pignoramento e i relativi dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento sono la piena ed intera proprietà di appartamento riportato in N.C.E.U. di Arzano al foglio 1, p.lla 795, sub 7 (ctg. A/2).

Pertanto, premesso che:

- il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato;
- i dati catastali dei cespiti riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali;

l'immobile posto in vendita, costituente **lotto unico**, è la **piena ed intera proprietà di appartamento sito in Arzano, in Via A. Volpicelli, n.50, piano secondo; confina con appartamento sub 6, vano scala e spazi comuni sub 1 e Via A. Volpicelli; è riportato in N.C.E.U. di Arzano al foglio 1, p.lla 795, sub 7 (cat. A/2).**

La sovrapposizione tra estratto di mappa ed ortofoto, individua correttamente il cespite pignorato.



SOVRAPPOSIZIONE
EDM - ORTOFOTO

[Torna al sommario](#)

Il bene pignorato ricade in Arzano, un comune della provincia di Napoli di circa 34.886 abitanti che si estende su una superficie pari a 4,68 Km², per una densità abitativa pari a 7.454,27 abitanti per km². Gli arzanesi vivono concentrati esclusivamente nel capoluogo comunale, che, a causa del moderno sviluppo edilizio, l'ha portato a fondersi con la conurbazione napoletana e precisamente con la località di Secondigliano del comune di Napoli e con i comuni di Casavatore, Casoria, Frattamaggiore e Grumo Nevano. L'abitato, a pianta quadrangolare, presenta un nucleo centrale intorno al quale la moderna espansione si dispone concentricamente. Tutto il territorio comunale è stato plasmato dall'uomo in base alle sue esigenze e non sempre con oculatezza; ne è derivata una trama di coltivi, irrigui e asciutti, soffocata dalla massiccia presenza di insediamenti residenziali e produttivi. L'industria, impegnata nella produzione di parti meccaniche, tessuti, articoli in pelle, mobili e carta, costituisce la fonte primaria di reddito; nonostante la fertilità di questo spicchio della pianura campana, infatti, le attività industriali hanno messo in ombra l'agricoltura. Il commercio trova sostegno nel dinamismo del settore secondario e la progressiva diffusione, in quest'area, di servizi e strutture ha come conseguenza un certo benessere economico e una diminuzione del pendolarismo verso il capoluogo di provincia. Nel comune sono presenti un circolo culturale, un circolo cacciatori, una casa di riposo, scuole per l'istruzione primaria e secondaria di primo grado accanto ad un liceo scientifico, diverse farmacie, un poliambulatorio, un consultorio familiare e pediatrico nonché un presidio di guardia medica; mancano ancora strutture ricettive di una certa rilevanza. Il bene in oggetto è costituito dalla piena ed intera proprietà di un appartamento sito in Via A. Volpicelli n.50, una zona semicentrale e moderna del Comune caratterizzata da una buona presenza di servizi e strutture nelle immediate vicinanze, relativamente a quanto può offrire il territorio. Segnatamente, l'immobile fa parte di un fabbricato per civili abitazioni di tre piani fuori terra (terra, primo e secondo), con copertura a terrazza del lastrico solare. Esso, dal punto di vista strutturale, presenta elementi verticali portanti in cemento armato, orizzontamenti in latero/cemento e tamponature in mattoni; dal punto di vista manutentivo, invece, l'involucro edilizio versa in mediocri condizioni, a differenza dell'area di corte che appare in discrete condizioni generali. All'uopo, giova rilevare che il fabbricato è interessato da diffusi fenomeni di infiltrazione meteorica e che sono in atto fenomeni di distacco di frontalini e copriferro, da ripristinare per la messa in sicurezza. L'accesso, sia di tipo pedonale che carraio, è unico e si guadagna dalla strada pubblica; questo immette nella corte interna e quindi al vano scala, privo di impianto ascensore. L'appartamento pignorato è sito al secondo piano, con accesso di fronte a chi sale le scale.

SCHEDA IMMOBILE

Tipologia immobile	Appartamento
Piano	Secondo
Scala e interno	Unica, -
Consistenza immobiliare/distribuzione	6 vani catastali, distribuiti come riportato in planimetria
Portoncino d'ingresso	In ferro
Pavimentazione	Ceramica
Rivestimenti	Ceramica
Infissi interni	Legno
Infissi esterni	PVC con persiane esterne in ferro
Impianti civili	Impianto di termosifoni con caldaia murale esterna non funzionante; presenza di condizionatori in due camere da letto. Tutti gli impianti sono da verificare e certificare secondo normativa vigente. Classe energetica D.
Altre rifiniture	Controsoffittatura con faretto incassati, sanitari in ceramica e intonaco civile
Altezza interna utile	3,00 m
Grado di rifinitura	Mediocre
Grado di funzionalità	Buono, grazie alla presenza di un idoneo corridoio di disimpegno.
Grado di esposizione ambienti principali	Buono
Stato di manutenzione	Mediocre. Diffusi fenomeni di infiltrazione e balconi con muratura in fase di distacco
Pertinenze	Nessuna. Diritti indivisi di comproprietà sulle cose comuni, come da titoli di provenienza e per Legge.

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI

LOCALE	SUR	SNR	SL	K	S _{COMM}
Ingresso/disimpegno	19,61	-	22,94	1,00	22,94
Cucina	18,94	-	22,16	1,00	22,16
Camera da letto 1	16,16	-	18,91	1,00	18,91
Camera da letto 2	17,64	-	20,64	1,00	20,64
Camera da letto 3	22,84	-	26,72	1,00	26,72
WC 1	5,71	-	6,68	1,00	6,68
WC 2	5,08	-	5,94	1,00	5,94
Ripostiglio	0,84	-	0,98	1,00	0,98
Veranda	-	8,45	8,87	0,50	4,44
Balcone	-	35,82	37,61	0,35	13,16
TOTALE	106,82	44,27	-	-	142,58

LEGENDA

SUR: superficie utile residenziale

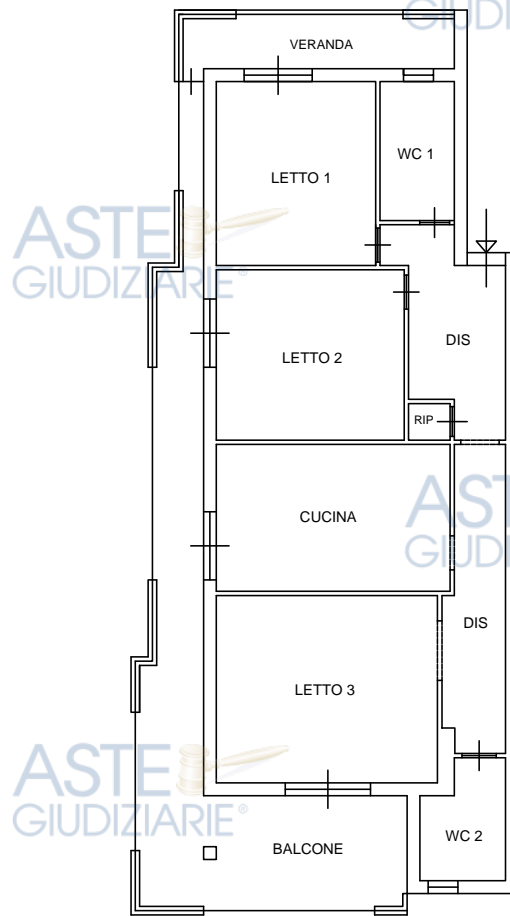
SNR: superficie non residenziale

SL: superficie lorda

K: coefficienti di ponderazione

S_{COMM}: superficie commerciale

Riferimento tecnico: criteri adottati dall'A.E. nel D.P.R. 23/03/1998 n.138 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.



PLANIMETRIA
APPARTAMENTO



Foto n.1 – Panoramica fabbricato lato strada



Foto n.2 – Prospetto lato interno



Foto n.3 – Cucina



Foto n.4 – Camera



Foto n.5 – Camera padronale



Foto n.6 – Bagno



Foto n.7 – Balcone



Foto n.8 – Fenomeni infiltrativi



Foto n.9 – Fenomeni infiltrativi



Foto n.10 – Fenomeni infiltrativi

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

PERIODO DI RIFERIMENTO	DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI	VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE
DAL 30/06/1987 ALL'ATTUALITA'	N.C.E.U. DI ARZANO F. 1, P.LLA 795, SUB 7	IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

Dal raffronto tra la documentazione agli atti depositata dal Creditore Procedente e le risultanze delle visure catastali aggiornate emerge che:

- i dati catastali del cespite riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali;
- l'intestazione catastale è correttamente aggiornata;
- nel periodo ultraventennale preso in esame, le variazioni catastali intervenute sono riportate nell'ultima colonna a destra della precedente tabella sinottica;
- l'immobile era già classificato al Catasto Urbano nel periodo di riferimento.

DIFFORMITA' CATASTALI. Dagli accertamenti esperiti, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto, sono emerse alcune difformità di rappresentazione in planimetria. Pertanto, facendo riferimento alle risultanze dell'accertamento urbanistico, occorrerà, per l'eventuale aggiudicatario, aggiornare la scheda catastale. La stima dei costi di regolarizzazione è quantificata nel quesito n.11.

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.4
RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

A1 - Atto di compravendita per Notaio S. Maiello del 19/05/2016, Rep. n.1869, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 30/05/2016 ai nn.22599/17327		
ACQUIRENTI	VENDITORI	DIRITTI E IMMOBILE TRASFERITO
1. OMISSIS ¹	1. OMISSIS 2. OMISSIS	Piena proprietà dell'appartamento riportato in NCEU di Arzano al foglio 1, p.lla 795, sub 7
A2 - Atto di compravendita per Notaio G. Di Tranzo del 20/05/1994, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 25/05/1994 ai nn.17469/13227		
ACQUIRENTI	VENDITORI	DIRITTI E IMMOBILE TRASFERITO
OMISSIS	OMISSIS	Piena proprietà dell'appartamento riportato in NCEU di Arzano al foglio 1, p.lla 795, sub 7

¹ OMISSIS (cfr. all. n.6)

Dai Registri degli Atti del Comune di Arzano e dagli accertamenti eseguiti (cfr. all. n.5), emerge che:

- l'immobile pignorato è stato legittimato in virtù di P.d.C. in Sanatoria n.1 del 04/01/2016;
- il fabbricato non ricade su area soggetta a vincoli Paesaggistico, Idrogeologico e Idraulico;
- il fabbricato non ricade su suolo demaniale e/o gravato da Usi Civici;
- non vi è Certificato di Abitabilità, ma vi è A.P.E. allegato al titolo di provenienza.

Operando un confronto tra la consistenza rilevata ed il grafico associato al titolo edilizio rilasciato, è emerso un lieve arretramento del tramezzo della camera da letto 3 (lato Nord), con traslazione ed ampliamento del relativo vano porta, sanabile ex art 6 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e la chiusura a veranda della parte Sud del balcone, da rimuovere.



La stima dei costi di regolarizzazione sarà quantificata e portata in detrazione al valore di stima nel quesito 11.

[Torna al sommario](#)

Immobile occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura esecutiva.

CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO in c.t. = € 530,00

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE in c.t. = € 300,00

[Torna al sommario](#)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 per l'immobile in perizia (cfr. all. n.3), non sono emerse trascrizioni di:

- a) pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) domande giudiziali;
- c) provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) regolamento di condominio;
- f) atti impositivi di servitù;
- g) provvedimenti di sequestro penale.

SEZ. A - ONERI ED I VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Non ci sono vincoli ed oneri trascritti a carico dell'acquirente.

SEZ. B - ONERI E VINCOLI CANCELLATI/REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

1- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

a) Iscrizione del 30/05/2016, nn.22600/3115.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del Notaio S. Maiello del 19/05/2016, per € 120.000,00, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a., con sede in Parma, e contro OMISSIS, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Arzano e distinto in N.C.E.U. di Arzano al foglio 1, p.IIa 795, sub 7.

b) Iscrizione del 13/04/2022, nn.17876/2426.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Napoli Nord del 17/08/2021, per € 93.300,00, a favore di OMISSIS, e contro OMISSIS, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Arzano e distinto in N.C.E.U. di Arzano al foglio 1, p.IIa 795, sub 7.

c) **Trascrizione del 22/10/2024, nn.50653/39835.**

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 22/10/2024 ai nn.50653/39835, emesso dal Tribunale di Napoli Nord e notificato il 23/09/2024 a favore di Credit Agricole Italia s.p.a., con sede in Parma, e contro OMISSIS, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Arzano e distinto in N.C.E.U. di Arzano al foglio 1, p.IIa 795, sub 7.

2- DIFFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIE

Operando un confronto tra la consistenza rilevata ed il grafico associato al titolo edilizio rilasciato, è emerso un lieve arretramento del tramezzo della camera da letto 3 (lato Nord), con traslazione ed ampliamento del relativo vano porta, sanabile ex art 6 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e la chiusura a veranda della parte Sud del balcone, da rimuovere. La stima dei costi di regolarizzazione è quantificata nel quesito n.11.

3- DIFFORMITA' CATASTALI

Dagli accertamenti esperiti, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto, sono emerse alcune difformità di rappresentazione in planimetria. Pertanto, facendo riferimento alle risultanze dell'accertamento urbanistico ed a quanto riportato in narrativa, occorrerà, per l'eventuale aggiudicatario, aggiornare le schede catastali. La stima dei costi di regolarizzazione è quantificata nel quesito n.11.

Il cespite pignorato non ricade su suolo demaniale né vi è stato provvedimento di declassamento.

[Torna al sommario](#)

Il cespite pignorato non ricade su suolo gravato da censo, livello o uso civico.



[Torna al sommario](#)



Immobile non soggetto ad amministrazione condominiale.



[Torna al sommario](#)



Il Codice delle Valutazioni Immobiliari è uno standard valutativo italiano formato da definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate dal Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa. Esso costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale ed un punto di riferimento per i valutatori italiani. Esso si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale ed internazionale. A questo fine considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti ed i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali. Gli standard internazionali di riferimento del Codice sono: IVS (*International Valuation Standard*); EVS (*European Valuation Standard*); RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*); Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14/06/2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi. Gli International Valuation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

- ✓ Metodo del Confronto di Mercato (*Sales Comparison Approach o Market Approach*).
- ✓ Procedimento di Capitalizzazione del Reddito (*Income Capitalization Approach*).
- ✓ Metodo del Costo (*Cost Approach*).

Per la stima del valore venale dell'immobile pignorato utilizzeremo il Procedimento di Capitalizzazione del Reddito in quanto considerato da molti teorici un metodo di stima analitico e puntuale. Secondo le modalità di impostazione indicati dagli standard sopracitati, tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso. Esprimiamo il concetto analiticamente. Detti:

a = l'annualità di reddito ritraibile dal cespite

n = gli anni di vita utile

r = il tasso di rendimento settoriale

$q = 1 + r$

la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore V , è:

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

Se n diventa molto grande, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V = \frac{a}{r}$$

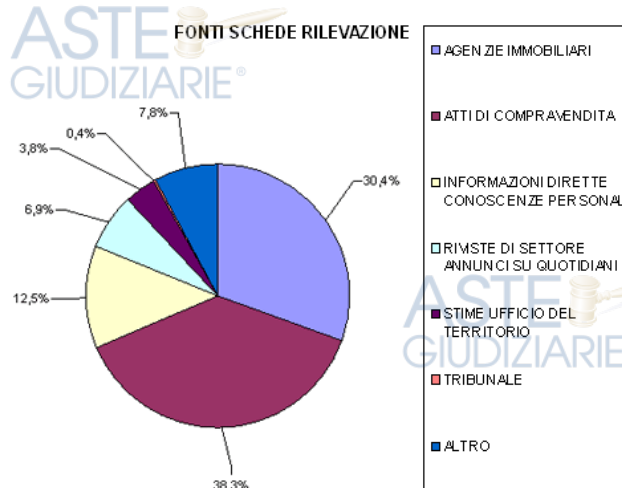
detta *formula di capitalizzazione del reddito*.

1. Calcolo dell'annualità di reddito ritraibile a .

Per il calcolo dei valori locativi al mq, tenendo conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento ad un'attenta indagine di mercato e ai valori attuali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona omogenea del Comune di interesse (cfr. all. n.7), si ha:

VALORE LOCATIVO MENSILE AL MQ = € 3,70 €/mq

I valori OMI sono un utile riferimento per tutti gli operatori del settore immobiliare in quanto basati su indagini effettuate sul territorio che prendono in considerazione fonti accreditate quali: agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006 e s.m.i.), Tribunali, ecc. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria. Il seguente diagramma a torta riporta la ripartizione delle percentuali di sondaggio tra i vari soggetti:



2. Calcolo del tasso settoriale di capitalizzazione lordo r .

Sulla falsariga di quanto argomentato precedentemente in relazione al valore locativo al mq, si può determinare il saggio di capitalizzazione:

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE = 3,99 %

A questo punto, applicando il Metodo della Capitalizzazione del Reddito, si ha in c.t.:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO in c.t. = € 158.700,00

Riassumendo:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE in c.t. =	€ 158.700,00
SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE =	142,58 mq
VALORE VENALE AL MQ COMMERCIALE =	€ 1.113,06 €/mq

Come richiesto nel Mandato, proseguendo con l'adeguamento di valore, si ha:

VALORE VENALE IMMOBILE in c.t. =	€ 158.700,00
RIDUZIONE DI VALORE PER VENDITA FORZATA =	-€ 23.805,00
STIMA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE in c.t. =	-€ 3.000,00
STATO DI OCCUPAZIONE =	-
ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI =	-
VALORE VENALE ADEGUATO IMMOBILE in c.t. =	€ 131.900,00

Pertanto:

VALORE VENALE ADEGUATO LOTTO in c.t. = € 131.900,00

[Torna al sommario](#)

Non si è nel caso di quota indivisa.



[Torna al sommario](#)



Il Certificato di Residenza Storico, acquisito presso l'Ufficio Anagrafe dell'attuale Comune di residenza del Debitore, è riportato in allegato (cfr. all. n.6). Da questo emerge che l'Atto di pignoramento è stato correttamente notificato presso l'indirizzo di residenza del Debitore.

L'Estratto di Matrimonio con note a margine, acquisito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune in cui è stato celebrato il matrimonio, è riportato in allegato (cfr. all. n.6). Da questo emerge che OMISSIS.



[Torna al sommario](#)

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO - piena ed intera proprietà di appartamento sito in Arzano, in Via A. Volpicelli, n.50, piano secondo; si compone di ingresso/disimpegno, cucina, tre vani utili, due bagni, ripostiglio e balcone in parte chiuso a veranda; confina con appartamento sub 6, vano scala e spazi comuni sub 1 e Via A. Volpicelli; è riportato in N.C.E.U. di Arzano al foglio 1, p.lla 795, sub 7 (cat. A/2). Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad ampliamenti non censiti. Vi è P.d.C. in Sanatoria n.1 del 04/01/2016, cui non è conforme lo stato dei luoghi per un lieve arretramento del tramezzo della camera da letto lato Nord, con traslazione ed ampliamento del relativo vano porta, sanabile ex art 6 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e per la chiusura a veranda della parte Sud del balcone, da rimuovere. Non risulta Ordinanza di Demolizione.
PREZZO BASE euro 131.900,00.





Della presente relazione peritale fanno parte integrante i seguenti allegati:



- 1) Planimetria redatta dall'Esperto Stimatore.
- 2) Documentazione catastale.
- 3) Documentazione ipotecaria.
- 4) Atti di trasferimento.
- 5) Accertamento urbanistico/edilizio.
- 6) Certificato di residenza storico ed Estratto di Matrimonio con note a margine.
- 7) Quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e comparabili.

