

# **TRIBUNALE DI NAPOLI**

**XIV<sup>^</sup> Sezione Civile**

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

Procedura: ACQUI SPV S.r.l. c/o \*\*\*  
**R.G.E. n. 388/2024**

## **CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

**GIUDICE  
DELL'ESECUZIONE:**

Dr.ssa Laura MARTANO

**LOTTO UNICO**

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

**OGGETTO:**

Perizia di stima del compendio immobiliare sito in Napoli alla Via Comunale Toscanella - IV Traversa n. 12, composto dai seguenti cespiti:

Appartamento sito in NAPOLI alla Via Comunale Toscanella - IV Traversa n. 12 Piano 2 riportato al NCEU di Napoli al Sez. Urb. **CHA** Foglio **4** Particella **550** Subalterno **7** Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**, Zona censuaria **1**, Rendita: **Euro 424,79**

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

**CREDITORE  
PROCEDENTE:**

**AQUI SPV s.r.l.**, con sede in Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri n. 1, C.F. 04954010262, rappresentata e difesa dall' Avv. Antonio FERRARA con studio in NAPOLI pec: [antonioferrara@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:antonioferrara@avvocatinapoli.legalmail.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

**DEBITORE  
ESECUATO:**

\*\*\* rappresentata e difesa dall' Avv. \*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

**C.T.U.:**

**Arch. Cosimo ALTERIO**, nato a Napoli il 29.11.1976, con recapito professionale in Napoli alla Via Dante n. 80, c.a.p. 80144, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

**CUSTODE  
GIUDIZIARIO:**

**Avv. Valeria COLLICELLI**, con recapito professionale in Napoli iscritto all'Ordine degli Avvocati di Napoli [avv.valeriacollicelli@pec.it](mailto:avv.valeriacollicelli@pec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

**MANDATO:**

All'udienza del 26.03.2024 il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Laura MARTANO previo giuramento di rito, conferì al sottoscritto l'incarico di provvedere, nella procedura in oggetto, agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

<b><u>CONTROLLO PRELIMINARE:</u></b>	verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
<b><u>QUESITO n.1:</u></b>	identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
<b><u>QUESITO n. 2:</u></b>	elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
<b><u>QUESITO n. 3:</u></b>	procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
<b><u>QUESITO n. 4:</u></b>	procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
<b><u>QUESITO n. 5:</u></b>	procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
<b><u>QUESITO n. 6:</u></b>	verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
<b><u>QUESITO N. 7:</u></b>	indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
<b><u>QUESITO n. 8:</u></b>	specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
<b><u>SEZIONE A:</u></b>	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
<b><u>SEZIONE B:</u></b>	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
<b><u>QUESITO n. 9:</u></b>	verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
<b><u>QUESITO n. 10:</u></b>	verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
<b><u>QUESITO n. 11:</u></b>	fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
<b><u>QUESITO n. 12:</u></b>	procedere alla valutazione dei beni.
<b><u>QUESITO n. 13:</u></b>	procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
<b><u>QUESITO n. 14:</u></b>	acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

1) **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:**

**PREMESSA:**

Il sottoscritto, Arch. Cosimo ALTERIO, veniva, quindi, incaricato quale Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, promossa dalla **AQUI SPV s.r.l.**, con sede in Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri n. 1, C.F. 04954010262 nei confronti **\*\*\***,  
, per i diritti da ella vantati sui beni così descritti negli atti di pignoramento:

**Immobili di cui \*\*\* è piena ed esclusiva proprietaria:**

**LOTTO UNICO**

Appartamento sito in NAPOLI alla Via Comunale Toscanella – IV Traversa n. 12 Piano 2 riportato al NCEU di Napoli al **Sez. Urb. CHA Fg 4 P.IIIa 550 Sub 7 Catg A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Zona censuaria 1, Rendita: Euro 424,79**

**Verifica completezza dei documenti in atti (art. 567 – comma 2 – c.p.c.):**

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, esaminato il carteggio del fascicolo d'ufficio, ha constatato, in primo luogo, la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 - 2° comma - c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito in atti di certificazione notarile datata 23.07.2024, a firma del Notaio GIULIA BARBAGALLO di Palermo (PA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, risale ad atto di acquisto derivato, trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento ed è allegata alla presente relazione all'**Allegato n. 1**).

I termini di legge risultano rispettati, in ordine alle notifiche e/o trascrizioni degli atti prodromici alla vendita del cespite pignorato.

Notifica: l'atto di pignoramento n. 9564/2024 è stato notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso la Corte d'Appello di Napoli a \*\*\* in data **21.06.2024**, ad istanza di AQUI SPV S.r.l. (assistita dall'avv. Antonio Ferrara).

Trascrizione: il pignoramento risulta trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli 1 in data **15.07.2024** ai nn. 21392/16569 a favore di AQUI SPV S.R.L. (Conegliano CF. 04954010262), contro **\*\*\***, correttamente generalizzata, per l'esatta quota di proprietà sull'immobile sopra descritto, esattamente individuato.

Iscrizione a ruolo (15 gg dalla consegna del pignoramento da parte dell'UNEP avvenuta in data **28.06.2024**): l'iscrizione a ruolo risulta effettuata nei termini di legge in data **11.07.2024**.

Deposito istanza di vendita e certificazione notarile (45 gg dalla notifica del pignoramento - termine non soggetto a sospensione): la certificazione notarile risulta redatta il 23.07.2024 e depositata nel fascicolo telematico unitamente all'istanza di vendita nei termini di legge, in data **05.08.2024**.

Il creditore procedente non ha depositato estratto catastale storico ma i dati catastali attuali e storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti.

Il creditore procedente ha depositato in atti estratto di mappa riferito a foglio catastale differente da quello dove è sita la particella terreni su cui insistono i beni pignorati.

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha riprodotto, correttamente, estratto di mappa catastale riferito alla particella su cui insiste il cespite pignorato, che viene riportato all'**Allegato n. 8**).

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il soggetto pignorato, sig. \*\*\*.

Il sottoscritto ha provveduto, altresì, ad effettuare ispezioni relative agli immobili pignorati.

Il debitore esecutato entrava in possesso dei predetti diritti sugli immobili per atto di compravendita, per notaio Giulio Dallari di Maranello, rep. n. 116941/35019 del 10.12.2009 (con cui \*\*\* vendeva alla signorina \*\*\* che accettava ed acquistava la nuda proprietà - riservandosi l'usufrutto generale vitalizio).

Il sottoscritto, al fine di accertare eventuali diritti in favore di terzi, verificava, in primis, che il soggetto pignorato fosse unito in rapporto di coniugio, dal 29/04/2014, con \*\*\*.

Il sottoscritto accertava che il creditore procedente non ha depositato in atti il certificato di stato civile del soggetto esecutato.

Il sottoscritto ha provveduto, quindi, a recuperare copia di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune in cui è stato celebrato il matrimonio stesso, con le relative annotazioni marginali, verificando che i coniugi all'atto di matrimonio controscritto hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.

Il detto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio è riportato all'**Allegato n. 21**),

Il sottoscritto, a margine di tale circostanza, non ha eseguito verifica delle trascrizioni ed iscrizioni anche contro il coniuge dello stesso.

Dal controllo, quindi, della suddetta relazione notarile, dai controlli effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e dallo studio delle successive ispezioni effettuate (**vedi ispezioni ipotecarie allegate, Allegato n. 2**), è stata accertata, relativamente ai beni sopra indicati, l'esistenza delle seguenti formalità:

#### **in merito alla provenienza:**

- a) trascrizione in data 04.01.2010 nn. 116941/35019** nascente da atto di compravendita per rogito Notaio Giulio Dallari di Maranello, rep. n. 116941/35019 del 10.12.2009 col quale \*\*\* acquistava da \*\*\* (proprietaria per 1/1) la quota pari alla nuda proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Napoli alla Via Comunale Toscanella - IV traversa n. 12 e riportate al N.C.E.U. al:

Appartamento sito in NAPOLI alla Via Comunale Toscanella - IV Traversa n. 12 Piano 2 riportato al NCEU di Napoli alla **Sez. Urb. CHA Fg 4 P.IIa 550 Sub 7 Catg A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Zona censuaria 1, Rendita: Euro 424,79**

All'atto di acquisto il venditore riservava per se il diritto di usufrutto del bene venduto.

(**vedi atto per denuncia di successione di cui all'allegato 4**)

Il bene staggito, nel detto atto di compravendita, viene così riportato:

*"Porzione del predetto fabbricato sito in comune di Napoli, Via Comunale Toscanella, IV Traversa n.12 e precisamente la porzione comprendente:*

- un appartamento composto di cucina, terrazzo e balcone al piano secondo confinanti, in unico corpo con vano scale, con residue ragioni della venditrice da più lati, salvo altri;
- due camere e bagno al piano primo (al quale si accede dal piano soprastante a mezzo di una scaletta interna), confinanti in unico corpo con appartamento di cui al precedente capo primo, con ragioni \*\*\*, salvo altri.

*La sopra descritta porzione di fabbricato è così censita in catasto fabbricati del comune di Napoli: Sezione CHA, foglio 4, mappale: 550/7, Via Comunale Toscanella, Traversa IV n.12; P. 2; cat.A/2; cl.3; vani 3,5; RCE.424,79."*

Il sottoscritto specifica che in data 02.02.2016 l'usufrutto e la nuda proprietà si sono riunite in capo all'esecutata per effetto del decesso della signora \*\*\*.

**b) trascrizione in data 09.06.1982 nn. 10772/8196** nascente da atto di assegnazione di fondo rustico per rogito Notaio Salvatore SICA di MARANO DI NAPOLI (NA) del 24.05.1982, rep. 11336 col quale a \*\*\* (proprietaria per 1/1) veniva assegnata dalla cooperativa \*\*\* con sede in \*\*\*, C.F. \*\*\* (proprietaria per 1/1) la quota pari alla piena proprietà di appezzamento di terreno facente parte di fondo rustico sito in Napoli, frazione Chiaiano, zona Toscanella, e riportate al N.C.E.U. al **Fg 31 mappale 550**

**(vedi atto di assegnazione di cui all'allegato 5)**

Nel detto atto, il terreno su cui, poi, sono stati edificati il/i cespite/i in capo al soggetto pignorato è così indicato:

*"zona di terreno esterna a corpo di are 10 e centiare 80, confinante con beni \*\*\*, con beni Fusco e \*\*\*, beni \*\*\* e beni \*\*\*, da distaccarsi in catasto (frazionamento allegato all'atto del 08/03/1982 registrato a Napoli il 17/03/1982 al n. 2872/2°, con i seguenti dati: foglio 31 mappale 550 (ex 539/d) are 10,80".*

**in merito alle formalità pregiudizievoli:**

**c) iscrizione in data 04.01.2010 nn. 8/1** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario della complessiva somma di € 756.000,00 di cui € 420.000,00 per quota capitale, a favore di **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.**, con Sede in MODENA Codice Fiscale 01153230360, e contro \*\*\* - \*\*\* - \*\*\*- \*\*\* - \*\*\*- \*\*\* , nascente da atto per Giulio Dallari di Maranello, rep. n. 116942/35020 del 10.12.2009 e gravante sul diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Napoli alla via Comunale Toscanella - IV traversa n. 12 e riportata al N.C.E.U. al

**Sez. Urb. CHA Fg 4 P.IIa 550 Sub 7 Catg A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Zona censuaria 1, Rendita: Euro 424,79**

**d) trascrizione in data 15.07.2024 nn. 21392/16569** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli datato 21/06/2024 rep. 9584/2024, a favore di **AQUI SPV s.r.l.** , con sede in Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri n. 1, C.F. 04954010262, e contro \*\*\* (proprietario per 1/1), gravante sul diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Napoli alla via Comunale Toscanella - IV traversa n. 12 e riportata al N.C.E.U. al

**Sez. Urb. CHA Fg 4 P.IIa 550 Sub 7 Catg A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Zona censuaria 1, Rendita: Euro 424,79**

Il sottoscritto specifica che, alla data odierna, non si riscontra la presenza di altri pignoramenti precedenti.

Le ispezioni ipotecarie eseguite sono raccolte all'**Allegato n. 2)**

A conferma, poi, della provenienza del bene, il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha verificato, presso gli Uffici conservatori, i vari atti succedutisi nel tempo, estraendone copia, di cui all'**Allegato n. 2)**

Il pignoramento risulta correttamente notificato al/ai soggetto/i pignorato/i.

Corrispondenza dei dati:

Esperiti i necessari controlli presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso il Tribunale di Napoli – Sezione Civile e Sezione Penale, si è constatato che i dati riportati nella suddetta certificazione notarile corrispondono a pieno con quelli effettivi.

**QUESITO n. 1) Proprietà del bene alla data di trascrizione del pignoramento**  
**Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento**

Alla data di trascrizione del pignoramento (**15.07.2024**) gli immobili oggetto della presente relazione, erano nella piena proprietà di \*\*\* (proprietaria per 1/1).

Il sottoscritto specifica che in data 02.02.2016 l'usufrutto e la nuda proprietà si sono riunite in capo all'esecutata per effetto del decesso della signora \*\*\* (detentrica del diritto di usufrutto).

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di compravendita, compravendita per rogito Notaio Giulio Dallari di Maranello, rep. n. 116941/35019 del 10.12.2009, trascritto in data 04.01.2010 nn. 116941/35019.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata in Napoli alla via Comunale Toscanella – IV traversa n. 12 e riportata al N.C.E.U. al

**Sez. Urb. CHA Fg 4 P.IIa 550 Sub 7 Catg A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Zona censuaria 1, Rendita: Euro 424,79**

Acquisizione titolo di provenienza dei beni:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del/i titolo/i di acquisto in favore del/dei soggetto/i debitore/i, che si riporta all' **Allegato n. 4)**.

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto, altresì, copia del/i titolo/i di acquisto in favore del/i dante causa, che si riportano all'**Allegato n. 5)**.

Formazione di lotti:

Possibilità di vendita in uno o più lotti:

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del/i bene/i oggetto del procedimento, analizzato lo stato reale dei luoghi ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che l'unità immobiliare sopra descritta possa costituire **LOTTO UNICO**, così individuabile:

**LOTTO UNICO**

Appartamento sito in NAPOLI alla Via Comunale Toscanella – IV Traversa n. 12 Piano 2 riportato al NCEU di Napoli al **Sez. Urb. CHA Fg 4 P.IIa 550 Sub 7 Catg A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Zona censuaria 1, Rendita: Euro 424,79**

Possibilità di divisione del bene:

Il/i bene/i oggetto di provvedimento è/sono pignorati nella quota di piena proprietà e costituisce lotto unico, come precedentemente individuato.

Il singolo lotto non è divisibile in natura, per quanto ampiamente sopra descritto.

Difformità formali dei dati di identificazione catastale:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Il sottoscritto specifica, altresì, che agli atti della procedura, alla data odierna, non vi è alcun atto formale di riduzione e/o restrizione del pignoramento da parte del creditore pignorante sui beni staggiti.

**QUESITO n. 2) Identificazione e descrizione dei beni pignorati**

1) Identificazione dei beni:

Il sottoscritto C.T.U. eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **01.10.2024**, e in tale data fu possibile accedere agli immobili pignorati per la presenza del debitore esecutato e/o di altro occupante degli immobili pignorati.

Il verbale di sopralluogo redatto nella data sopraindicata è riportato all'**Allegato n. 3**).

Il sottoscritto effettuò i rilievi visivi, metrici, energetici e fotografici del caso, effettuando un riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, quale:

- Estratto di mappa catasto terreni;
- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale del subalterno, inerente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

In riferimento al **LOTTO UNICO**

Trattasi di n. 1 Appartamento su due livelli, sito al piano secondo dello stabile in cui è allocato, con accesso dalla prima porta dal lato destro entrando dalla cassa scale, composto di 3 vani ed accessori.

L'immobile è dotato di aree scoperte, quali balconata e ampio terrazzo frontistanti le aree condominiali.

La destinazione è residenziale e le utenze sono di natura privata.

L'appartamento confina in unico corpo con vano scale, con proprietà aliena per altri tre lati, salvo altri;

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava arredato e ben rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici.

Per una migliore e puntuale individuazione della zona sulla quale insiste il fabbricato è stato prodotto stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona, con individuazione dello stabile, di cui all'**Allegato n. 6**) foto aereo-satellitare della zona, di cui all'**Allegato n. 7**) e planimetria Vax, (estratto di mappa) di cui all'**Allegato n. 8**).

Il sottoscritto, onde consentire una più semplice ed univoca identificazione dell'immobile, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento, nonché la comprensione immediata dell'allocatione dello stesso nel quartiere, allega, di seguito, stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona interessata con individuazione dell'area su cui insiste il fabbricato.

## STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO VERTICALE CON INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE PIGNORATO



### 2) Variazioni catastali:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non vi sono difformità che impediscano l'univoca individuazione dei cespiti pignorati.

Non Esistono variazioni catastali sostanziali, intervenute prima e dopo il pignoramento.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento i beni quali effettivamente esistenti, alla data del pignoramento.

### 3) Acquisizione mappe censuarie:

La vax catastale acquisita, con l'individuazione del fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato, è riportata nell'**Allegato n. 8**).



Foto aerea-satellitare con individuazione dei beni pignorati



Estratto di mappa – COMUNE DI NAPOLI – Fg. 31

Dalla sovrapposizione dello stralcio aerofotogrammetrico con la foto satellitare e con l'estratto di mappa il sottoscritto CTU può affermare che l'individuazione del bene oggetto di pignoramento è esattamente individuato.

#### 4) Descrizione dei beni:

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di NAPOLI, alla Via Comunale Toscanella - IV Traversa n. 12, e si compone di tre piani fuori terra.

L'immobile è sito in zona suburbana (CHIAIANO), avente, però, una buona viabilità di contorno, ben servita da mezzi di trasporto, fermate autobus e altri trasporti pubblici.

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli è emerso che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto della presente relazione, ricade in **zona territoriale omogenea F. - Sottozona Fb - Abitati nel parco** (articolo 47 norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

(Zona F - Parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale)

La zona F individua le parti del territorio destinate alla formazione di parco territoriale costituito dall'insieme delle aree di complessivo pregio paesistico e ambientale, che comprendono boschi e aree coltivate, parchi e giardini storici, parchi di nuova formazione, comprendenti inoltre insediamenti urbani da riqualificare, in funzione della valorizzazione del parco attraverso attrezzature finalizzate alla fruizione del parco, sia pubbliche sia di uso pubblico.

La zona F individua inoltre le attrezzature e gli impianti a scala urbana e territoriale.

La sottozona Fb identifica le parti del territorio correlate alle più rilevanti unità morfologiche e che sono connotate, nell'insieme, dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in assenza di titolo autorizzativo.

In data successiva alla costruzione dell'immobile, sono state presentate istanze di condono n° 7703/95 (pg. 2315 del 28/02/1995) intestata al \*\*\* e pratiche n° 7705/95 (pg. n° 2317 del 28/02/1995) e n° 7707/95 (pg. 2319 del 28/02/1995) intestate alla \*\*\* nonché pratiche n° 7704/95 e n° 7706/95 intestate al \*\*\* e pratiche n° 7708/95, n° 7709/95 e n° 7710/95 intestate alla \*\*\*, per abusi realizzati alla Via Comunale Toscanella IV traversa n° 42).

Le dette pratiche di condono non risultano essere state ancora esitate dall'Ente.

Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre presso i competenti uffici del Comune di Napoli, copia conforme all'originale delle dette domande di condono, riportate all'**Allegato n. 22**).

Lo stralcio della planimetria inerente alla zonizzazione della variante vigente del P.R.G. è raccolta nell'**Allegato n. 13**).

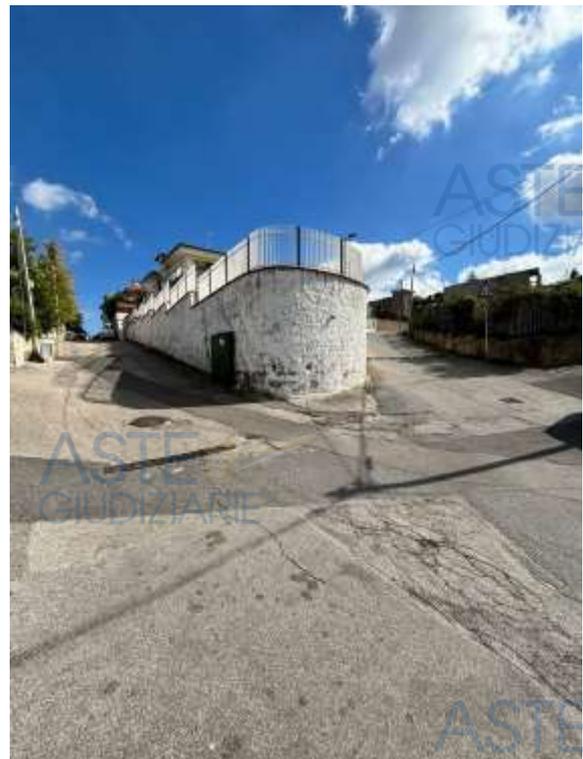
La struttura portante del fabbricato è con pilastri verticali e travi orizzontali in c.a. con tamponature di chiusura e solai latero-cementizi; le fondazioni poggiano su piano lievemente inclinato; lo stabile è sprovvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono); il fabbricato ha un'ottima esposizione ed antistante ampio spazio libero, vuoto da costruzioni edificate nella parte laterale, a maggior garanzia di luminosità degli ambienti;

Le parti comuni dello stabile risultano in buono stato manutentivo (come da fotografie, vedi anche **Allegato n. 16**).

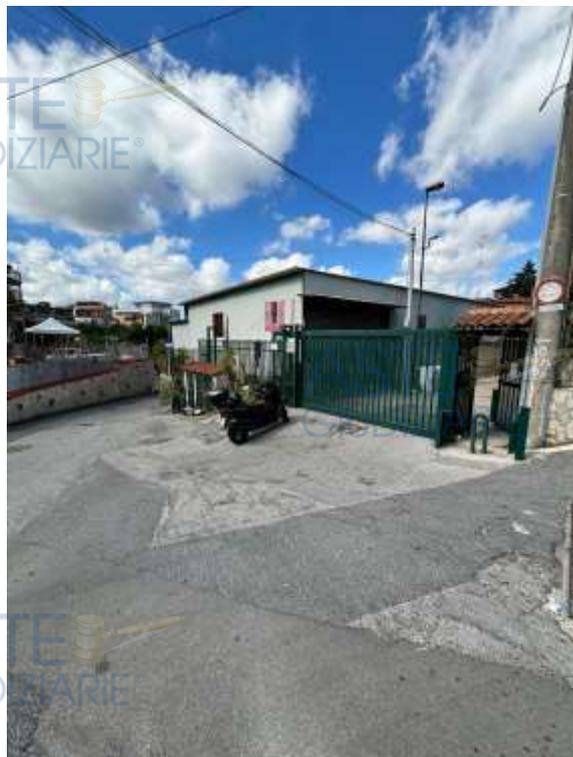
### Zona nella quale è ubicato il bene pignorato



Vista Via Comunale Toscanella



Vista Via Comunale Toscanella



Vista strada di accesso allo stabile



Vista accesso immobile in cui è allocato il bene

**Stabile nel quale è ubicato il bene pignorato**



Vista stabile in cui sono allocati i beni



Vista ingresso allo stabile in cui sono allocati i beni



Rampa di ingresso immobile in cui sono allocati i beni



Individuazione portoncino di ingresso al cespite pignorato

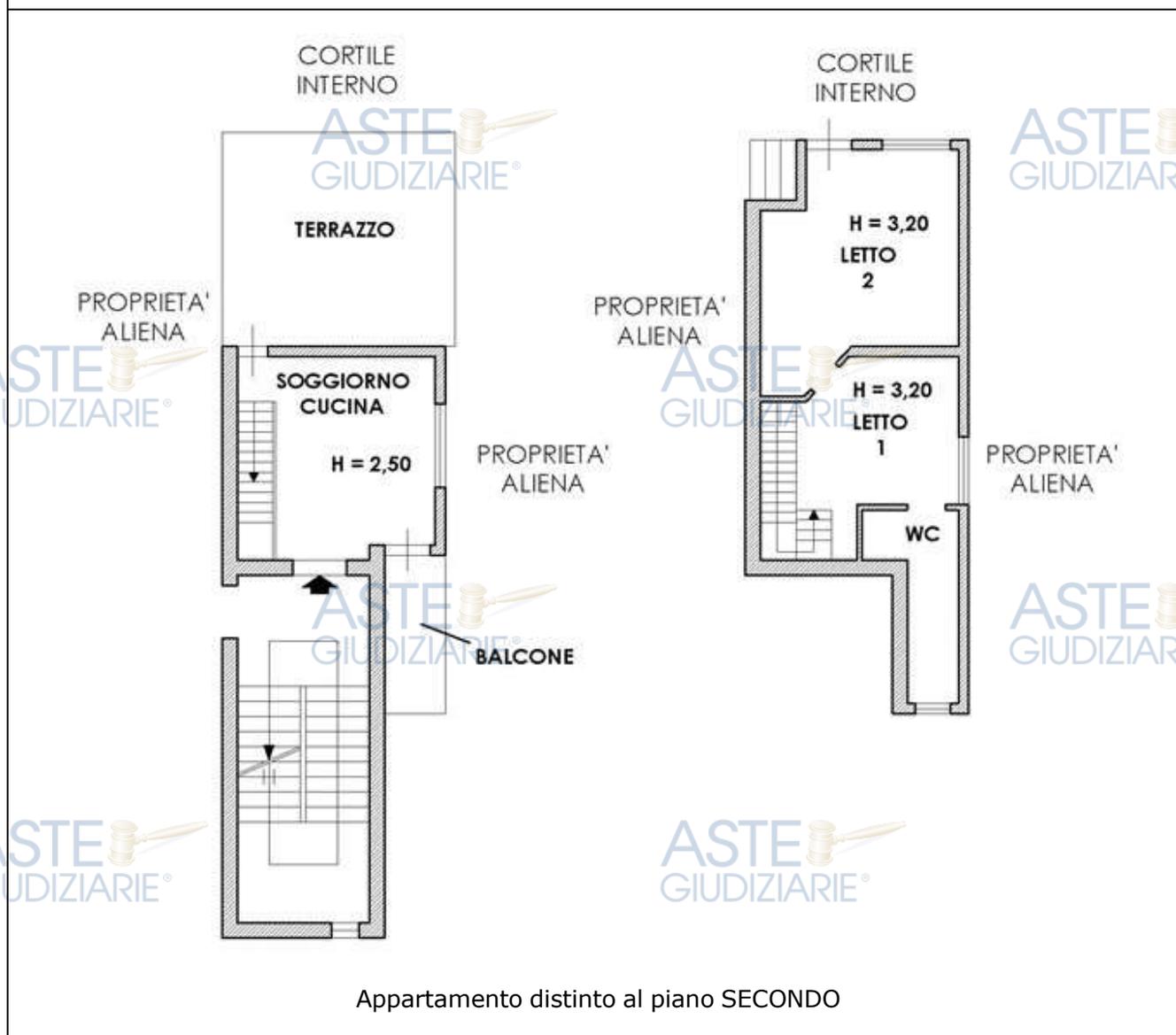
## Appartamento piano secondo

L'immobile, di cui trattasi, sito al secondo piano dello stabile, è posto su due livelli e si compone di un appartamento di 3 vani per una superficie netta pari a circa 48,00 mq, oltre aree scoperte, come planimetricamente riportato nell'**Allegato n. 14**.

Di altezza interna differente per i due livelli, pari a 2,50 m/3,20 m, e sviluppa una superficie utile netta di mq 48,05 e una superficie non residenziale di mq 23,33 così distinte:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Soggiorno/cucina	15,45			
2	Letto 1	12,40			
3	Letto 2	15,45			
4	Wc	4,75			
5	Balcone		3,78		
6	Terrazzo		19,55		
	<b>Totali</b>	<b>48,05</b>	<b>23,33</b>	<b>2,60</b>	<b>10,20</b>

### Planimetria attuale, con indicazione delle superfici degli ambienti



### **Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti:**

Il contesto abitativo nel quale si trova il fabbricato in oggetto è di tipo residenziale.

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Napoli, in zona suburbana, ed è composto di TRE piani fuori terra.

L'immobile è sito in zona suburbana (CHIAIANO), avente una buona viabilità di contorno, ben servita da mezzi di trasporto, fermate autobus e altri trasporti pubblici.

Non è presente servizio di guardiania diurno e servizio di sorveglianza notturno.

I servizi offerti sono da ricercarsi ad oltre 800m di distanza.

Sebbene il fabbricato sia allocato in posizione suburbana rispetto al centro cittadino, le principali arterie stradali sono facilmente raggiungibili e distanti nell'arco spaziale di 2÷4 Km.

### **Descrizione del fabbricato, tipologia, ubicazione, accessi:**

Il bene di cui trattasi, formante un unico lotto di vendita, è costituito da un appartamento sito al secondo piano di un fabbricato ad uso residenziale, situato nel Comune di Napoli, in zona residenziale, ad alta densità edilizia.

Il lotto su cui insiste il cespite pignorato è chiuso e delimitato.

L'accesso al lotto sul quale è presente il cespite è garantito da cancello carrabile/pedonale posto a sud del fabbricato.

Le condizioni di manutenzione del cancello di accesso al lotto sono sufficienti, come gli spazi aperti interni al lotto.

L'accesso all'appartamento al piano secondo si realizza attraverso vano scala chiuso.

La scala è anch'essa in cemento armato e rifinita con lastre di marmo e parapetto in ferro a disegni semplici.

Il vano scala chiuso è precisamente costituito da due rampe e ballatoio intermedio di riposo e di arrivo ai piani ed al piano lastrico; tipologia in conglomerato cementizio armato a soletta piena con gradini riportati; alzate, pedate e battiscopa sono rivestiti in marmo dello spessore 2/3cm; balaustra in ferro con disegni semplici; pareti intonacate e tinteggiate con idropittura acrilica per interni; le finestre sono costituite da infissi in alluminio anodizzato protette da grate in ferro; le condizioni di manutenzione della cassa scale sono buone.

I paramenti murari esterni ed interni sono di tipo laterizio.

Le facciate esterne sono trattate con idropittura al quarzo colorata per esterni su strato di intonaco in discreto stato manutentivo; gli infissi esterni, completi di persiane, sono in alluminio anodizzato e/o legno ed in buono stato manutentivo.

La copertura del fabbricato è latero-cementizia con soprastante masso delle pendenze e strato di impermeabilizzazione in bitume.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato costituita da travi e pilastri con solai latero-cementizi.

### Caratteristiche interne del bene pignorato:

Il bene staggito è composto da:

- un appartamento composto di cucina, terrazzo e balcone al piano secondo confinanti, in unico corpo con vano scale e con proprietà aliene;

- due camere e bagno al piano primo (al quale si accede dal piano soprastante a mezzo di una scaletta interna),

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 17.10.2024, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici.

L'immobile pignorato è composto da un appartamento sito al piano secondo dello stabile.

Il cespite pignorato è dotato di pertinenze, quali il balcone e il terrazzo a livello, di proprietà, e non ha altre dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori, se non l'utilizzo degli spazi comuni scoperti interni al lotto in cui insiste il fabbricato.

L'edificio, in cui esso è allocato, non è munito di servizio di portineria.

La pavimentazione dell'immobile principale, sebbene non uniforme in tutte le stanze, non presenta avvallamenti e/o rotture, che causavano particolare disagio e/o pericolo per gli occupanti dell'immobile.

La pavimentazione degli ambienti principali è di buona fattura, a piastrelle di gres porcellanato e/o parquet in legno massello; il pavimento ed il rivestimento del/i locale/i igienico/i è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; le pareti non presentano lesionamenti verticali; i serramenti esterni presentano infissi di legno, con avvolgibili in pvc e/o tende veneziane oscuranti; gli infissi interni sono di legno tamburato, chiuse e/o con vetri.

Le pareti risultano attintate e non sono state rinvenute, in fase di sopralluogo, perdite, macchiature e/o muffe sulle stesse, tali da pregiudicare la salubrità degli ambienti.

Gli infissi sono risultati tutti in uso e con chiusure a chiave funzionanti.

L'appartamento è munito di triplo portoncino di ingresso blindato con serratura a mappa.

L'appartamento, sito al piano secondo, è dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario, impianto telefonico, ecc...); l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante adduzione di gas metano, garantita da caldaia posizionata su area coperta, di proprietà; (locale bagno)

NON è presente impianto di riscaldamento ambientale nelle stanze.

Non è presente impianto di condizionamento per il riscaldamento e/o raffrescamento della temperatura negli ambienti principali.

Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di buona fattura, funzionanti ma privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione, non aderenti alle vigenti normative (con costi di adeguamento quantizzabili in **€ 3.000,00**).

All'ufficio tecnico del Comune di Napoli non risulta agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti, come non risulta esserne in possesso l'occupante dell'immobile.

Lo stato di conservazione è discreto rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne è sufficiente, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica allegata.

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data 17/10/2024, a parere dello scrivente, il bene pignorato NON necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai fini della vivibilità degli ambienti.

Il sottoscritto, a maggior chiarimento di quanto già esposto ed al fine della corretta determinazione dello stato di manutenzione del cespite pignorato riporta schema riepilogativo indicante le condizioni rinvenute alla data del sopralluogo:

1	PAVIMENTI	OTTIMO
2	PARETI E SOFFITTI	BUONO
3	INFISSI	FUNZIONANTI
4	IMPIANTO ELETTRICO	FUNZIONANTE
5	IMPIANTO IDRICO E SERVIZI IGIENICO-SANITARI	FUNZIONANTE
6	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	PRESENTE
7	ACCESSI, SCALE E ASCENSORE	BUONO
8	FACCIAE, COPERTURE E PARTI COMUNI IN GENERE	BUONO

Onde garantire parametri oggettivi, nella determinazione dello stato di conservazione e manutenzione dello stabile, ai sensi dell'Art. 21 L 392-1978 si è tenuto conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
  - 2) pareti e soffitti;
  - 3) infissi;
  - 4) impianto elettrico;
  - 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
  - 6) impianto di riscaldamento;
- nonché dei seguenti elementi comuni:
- 1) accessi, scale e ascensore;
  - 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

A margine di quanto precedentemente specificato e di quanto rilevato, in fase di sopralluogo, il sottoscritto può dichiarare che lo stato di conservazione è **DISCRETO** rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne può considerarsi SUFFICIENTE.

Non esiste condominio costituito, inerentemente alle spese comuni allo stabile in cui è allocato il cespite pignorato.

Esiste super-condominio per la gestione delle aree comuni delle aree comuni esterne allo stabile.

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, gas metano, ecc..) è di natura privata.

Fotografie interne del bene pignorato – SUB 7



Vista locale ingresso



Vista locale corridoio



Vista locale cucina



Vista locale bagno

Fotografie interne del bene pignorato – SUB 7



Vista scala di accesso alle camere



Vista locale camera da letto 1



Vista locale camera da letto 2



Vista locale bagno

**QUESITO n. 3) Identificazione catastale del bene pignorato:**

L'immobile, oggetto della procedura, è sito nel Comune di NAPOLI

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nello stabile sito in NAPOLI alla Via Comunale Toscanella – IV Traversa n. 12 Piano 2 riportato al NCEU di Napoli al **Sez. Urb. CHA Fg 4 P.IIIa 550 Sub 7 Catg A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Zona censuaria 1, Rendita: Euro 424,79**

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerca storica catastale dei beni e non ha riscontrato variazioni intervenute nel tempo, per fusione/frazionamento, presentate all'U.T.E. di Napoli in data antecedente al pignoramento e variazioni intervenute nel tempo per aggiornamento planimetrico presentate all'U.T.E. di Napoli in data seguente al pignoramento.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di compravendita, compravendita per rogito Notaio Giulio Dallari di Maranello, rep. n. 116941/35019 del 10.12.2009, trascritto in data 04.01.2010 nn. 116941/35019.

La planimetria catastale attualmente in atti è raccolta all' **Allegato n. 10).**

Non vi sono state, altresì, variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

In visura, i dati toponomastici di indirizzo NON sono variati nel tempo.

I dati inerenti alla proprietà del cespite NON sono corretti.

Il bene, catastalmente, risulta ancora intestato a

\*\*\* (nudo proprietario)

\*\*\* (usufruttuario)

**Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:**

La descrizione del bene, contenuta nel pignoramento, è conforme a quella attuale.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

**Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:**

La situazione reale dei luoghi, inerentemente all'appartamento, sito al piano secondo, nella disposizione degli spazi, è conforme a quella riportata nella planimetria catastale ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio di cui all'**Allegato n. 10)**, come pure è conforme a quanto riportato nell'istanza di condono presentata al Comune di Napoli e riportata all'**Allegato n. 22).**

I confini del cespite riportato nella planimetria catastale risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di provenienza ed a quanto indicato nell'atto di pignoramento e la consistenza del cespite non risulta variata, rispetto a quanto riportato in precedenza.

Il sottoscritto riscontrava una diversa disposizione delle aperture sulle facciate esterne, diversamente a quanto riportato nella planimetria catastale ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio.

**QUESITO n. 4) Schema sintetico-descrittivo del lotto:**

**Piena ed intera proprietà di un appartamento di 3 vani ed accessori**, sito in Napoli alla Via Comunale Toscanella – IV Traversa n. 12 Piano 2 riportato al NCEU di Napoli al **Sez. Urb. CHA Fg 4 P.Ila 550 Sub 7 Catg A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Zona censuaria 1, Rendita: Euro 424,79**

Trattasi di n. 1 Appartamento su due livelli, sito al piano secondo dello stabile in cui è allocato, con accesso dalla prima porta dal lato destro entrando dalla cassa scale, composto di 3 vani ed accessori.

L'immobile è dotato di aree scoperte, quali balconata e ampio terrazzo frontistanti le aree condominiali.

L'appartamento confina in unico corpo con vano scale, con proprietà aliena per altri tre lati, salvo altri;

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava arredato e ben rifinito per uso ricettivo-residenziale, munito di tutte le utenze ed in DISCRETE condizioni di manutenzione.

Si specifica che l'immobile è dotato di ampie aree scoperte.

La destinazione è residenziale e le utenze sono di natura privata.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di compravendita, compravendita per rogito Notaio Giulio Dallari di Maranello, rep. n. 116941/35019 del 10.12.2009, trascritto in data 04.01.2010 nn. 116941/35019.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 18.02.2025;

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in assenza di titolo autorizzativo.

In data successiva alla costruzione dell'immobile, sono state presentate istanze di condono n° 7703/95 (pg. 2315 del 28/02/1995) intestata al \*\*\* e pratiche n° 7705/95 (pg. n° 2317 del 28/02/1995) e n° 7707/95 (pg. 2319 del 28/02/1995) intestate alla \*\*\* nonché pratiche n° 7704/95 e n° 7706/95 intestate al \*\*\* e pratiche n° 7708/95, n° 7709/95 e n° 7710/95 intestate alla \*\*\*, per abusi realizzati alla Via Comunale Toscanella IV traversa n° 42).

Le dette pratiche di condono non risultano essere state ancora esitate dall'Ente.

Vi sono abusi da regolarizzare;

Il cespite pignorato è dotato di pertinenze, quali i balconi/terrazzi a livello di proprietà, non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

La Superficie Lorda Vendibile ovvero la Superficie Commerciale è pari a mq 62,00 (arrotondato).

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli è emerso che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto della presente relazione, ricade in **zona territoriale omogenea F. - Sottozona Fb - Abitati nel parco** (articolo 47 norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

L'immobile NON è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

L'immobile NON è sito in area sottoposta a vincolo archeologico.

**PREZZO BASE: € 65.000,00 (quota pari alla piena proprietà)**

**QUESITO n. 5) Ricostruzione delle vicende traslative del bene pignorato:**

L'immobile, oggetto della procedura, ha subito, dalla data di trascrizione del pignoramento (**15.07.2024**) e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

**al 15.07.2024 e dal 02.02.2016**

\*\*\* (pieno proprietario)

**al 02.02.2016 e dal 10.12.2009 di proprietà**

\*\*\* (nudo proprietario)

\*\*\* (usufruttuario)

**al 09.12.2009 e dal 24.05.1982 di proprietà**

\*\*\* (nudo proprietario)

Nel suddetto periodo non sono intervenuti frazionamenti catastali;

Inerentemente al sub **7** le variazioni registrate sono quelle appresso elencate:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

COSTITUZIONE del 21/06/1993 in atti dal 09/09/1999 (n. 16496.1/1993)

CLASSAMENTO del 21/06/1993 in atti dal 17/09/1999PF 99 (n. 16496.2/1993) Notifica in corso con protocollo n. 93445 del 17/09/1999

I dati di cui alla partita originaria corrispondono all/agli intestatario/i dei beni.

Non sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali dopo la data di trascrizione del pignoramento.

La rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali è verificata.

**QUESITO n. 6) verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico:**

**Precisazione circa la consistenza originaria:**

Gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/degli esecutato/i, conseguito con l'atto trascritto a suo/loro nome.

**Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate:**

Gli identificativi catastali dell'immobile in questione non includono altre porzioni di diversa proprietà e/o comuni; non sussistono immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni:

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in assenza di titolo autorizzativo.

In data successiva alla costruzione dell'immobile, sono state presentate istanze di condono n° 7703/95 (pg. 2315 del 28/02/1995) intestata al \*\*\* e pratiche n° 7705/95 (pg. n° 2317 del 28/02/1995) e n° 7707/95 (pg. 2319 del 28/02/1995) intestate alla \*\*\* nonché pratiche n° 7704/95 e n° 7706/95 intestate al \*\*\* e pratiche n° 7708/95, n° 7709/95 e n° 7710/95 intestate alla \*\*\*, per abusi realizzati alla Via Comunale Toscanella IV traversa n° 42).

Le dette pratiche di condono non risultano essere state ancora esitate dall'Ente.

Dichiarazione di agibilità:

Agli atti dell'Ente Comunale non vi è pratica di agibilità.

Previsione dello strumento urbanistico comunale:

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli è emerso che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto della presente relazione, ricade in **zona territoriale omogenea F. - Sottozona Fb - Abitati nel parco** (articolo 47 norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

(Zona F - Parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale) 1. La zona F individua le parti del territorio destinate alla formazione di parco territoriale costituito dall'insieme delle aree di complessivo pregio paesistico e ambientale, che comprendono boschi e aree coltivate, parchi e giardini storici, parchi di nuova formazione, comprendenti inoltre insediamenti urbani da riqualificare, in funzione della valorizzazione del parco attraverso attrezzature finalizzate alla fruizione del parco, sia pubbliche sia di uso pubblico.

La zona F individua inoltre le attrezzature e gli impianti a scala urbana e territoriale.

La sottozona Fb identifica le parti del territorio correlate alle più rilevanti unità morfologiche e che sono connotate, nell'insieme, dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale.

Destinazione urbanistica del terreno:

Dallo studio del PRG del Comune di Quarto in vigore, si evidenzia che:

In quanto alla destinazione urbanistica dell'area su cui sorge il bene oggetto di perizia, dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli e dallo studio del PRG del Comune di Napoli in vigore è emerso che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto della presente relazione, ricade in **zona territoriale omogenea F. - Sottozona Fb - Abitati nel parco** (articolo 47 norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

L'immobile non è sito in area a suscettibilità all'innescio da frana.

L'intera zona di proprietà rientra in zona sismica III cat. come indicato nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07/11/2022.

L'area su cui ricade l'immobile:

- è classificata come area **stabile**, secondo la **tav. 12** dei vincoli geomorfologici, in esito alla delibera di Giunta Regionale n. 83/AC del 25.03.2004;
- **non rientra** nel perimetro delle aree di interesse archeologico,
- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs 42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici Agnano Camaldoli (Dm 06.11.1995) e Posillipo (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (DPGRC n. 782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (DPGRC n. 392 del 14.07.2004)
- **non rientra** tra le fasce di possibili crisi idrauliche;
- **non rientra** tra le aree a rischio atteso per fattori di pericolosità da frana
- **non rientra** tra le aree il cui livello di rischio potrà essere definito a seguito di studi e indagini di dettaglio.

Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e di quelli risultanti nei registri immobiliari:

Il sottoscritto, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco dichiara che i dati catastali sono conformi a quelli risultanti nei registri immobiliari, e che la planimetria catastale attuale dell'immobile risulta conforme a quella reale pignorata.

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

L'immobile in cui è allocato il bene pignorato risulta avere legittimità urbanistica, e non sussistono difformità tra lo stato legittimo assentito dall'Ente comunale e quello realizzato.

Istanze di condono presentate:

Risultano istanze di condono inoltrate ai sensi della L. n°47/85, 724/94, 236/2003.

In data successiva alla costruzione dell'immobile, sono state presentate istanze di condono n° 7703/95 (pg. 2315 del 28/02/1995) intestata al \*\*\* e pratiche n° 7705/95 (pg. n° 2317 del 28/02/1995) e n° 7707/95 (pg. 2319 del 28/02/1995) intestate alla \*\*\* nonché pratiche n° 7704/95 e n° 7706/95 intestate al \*\*\* e pratiche n° 7708/95, n° 7709/95 e n° 7710/95 intestate alla \*\*\*, per abusi realizzati alla Via Comunale Toscanella IV traversa n° 42).

Ordinanza di demolizione dell'immobile:

Ad oggi, non è stata emessa alcuna Ordinanza di demolizione dell'immobile o di porzioni di esso, da parte dell'ente comunale e/o da altro ente ad esso sovraordinato.

Esistenza di abusi edilizi e loro sanabilità:

Vi sono abusi da regolarizzare.

Nello stabile pignorato si riscontrano opere realizzate in difformità alle predette istanze di condono.

Vi sono, poi, costi da sostenere per l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

I costi da sostenere da parte del futuro acquirente del bene possono essere così riassunti:

Costi di regolarizzazione urbanistica:

La regolarizzazione urbanistica delle suddette difformità risulta:

**Inattuabile**, in parte, (regolarizzazione stato dei luoghi per ripristino aperture originarie sui prospetti, ripristino vani di passaggio) da cui discende l'obbligatorietà della rimessa in pristino, i cui costi sono quantizzabili in **€ 4.315,00** (I.V.A. compresa)

• oneri di istruttoria pratica da versare al Comune di Napoli:	€	315,00
• rimessa in pristino stato dei luoghi originario - abbattimento volumi abusivi:	€	2.000,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	<u>2.000,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>4.315,00</b>

Costi per l'adeguamento dei libretti degli impianti tecnologici,

L'adeguamento dei libretti degli impianti tecnologici, in base alla situazione attuale degli ambienti è ottenibile mediante la semplice verifica degli stessi, stante la recente ristrutturazione e la rifazione parziale degli stessi, con conseguente rilascio di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione:

• adeguamento impianti tecnologici:	€	<u>3.000,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>3.000,00</b>

Esistenza di Attestato di Prestazione Energetica:

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi, per cui per la redazione dello stesso i costi possono prudenzialmente così stimarsi:

• rilievo ed elaborazione elaborati grafici:	€	250,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	<u>250,00</u>
<b>Totale arrotondato</b>	<b>€</b>	<b>500,00</b>

**Detti oneri, per le determinazioni assunte nella stima degli immobili, sono detratti dal prezzo a base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.**

**QUESITO n. 7) Stato di possesso attuale del bene:**

Il bene pignorato è nel possesso giuridico del custode giudiziario nominato, nella persona dell'Avv. Valeria COLLICELLI e nel possesso materiale della conduttrice \*\*\*.

Il sottoscritto C.T.U. eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **17.10.2024**, e in tale data rinvenne nell'immobile pignorato la presenza del \*\*\*, in qualità di padre del soggetto pignorato.

Il/i verbale/i di sopralluogo, redatti nella/e data/e suindicata/e è/sono raccolto/i all'**Allegato n. 3**).

Il sottoscritto verificava presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate l'assenza di eventuali contratti di locazione insistenti sui beni oggetto di procedura.

Il sottoscritto accertava che \*\*\* (proprietaria) non fosse residente nello stabile staggito.

Copia del certificato di residenza in capo al detto soggetto pignorato dello stabile è raccolto all'**Allegato 20**).

L'accertamento affidato al sottoscritto esperto estimatore in ordine alla verifica sulla congruità del canone di locazione, alla luce della sua opponibilità ai terzi, in ragione della sottoscrizione e registrazione prima dell'avvio della procedura esecutiva, è stata effettuata nel rispetto del disposto di cui all'art. 2923 c.c. che di seguito si trascrive "...in ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni...".

### **CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO**

Al fine, poi, di verificare la congruità del canone è necessario procedere alla verifica di canoni per immobili analoghi.

Il sottoscritto, per la ricerca del reddito annuo, ha fatto riferimento ai dati riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari prodotta dall'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio nazionale, riportata all'**Allegato n. 17**) e sulla base di contrattazioni reali (borsino immobiliare, riportati all'**Allegato n. 18**), oltre che informarsi di persona sul volume di scambio delle compravendite presso mediatori immobiliari del luogo; l'esperto ha inoltre considerato le caratteristiche tipologiche e morfologiche del lotto di vendita e dei contesti in cui è ubicato.

I valori di locazione mensili €/mq, alla data odierna, possono essere così sintetizzati:

Valori di locazione OMI = 6,23 €/mq

Valori di locazione Borsino Immobiliare = 6,80 €/mq

Valore medio desunto dalle indagini = 6,52 €/mq

Tale valore è stato detratto di una percentuale del 5% dovute alle contrattazioni a farsi, assumendolo pari a €/mq 6.19

Valore di locazione mensile del cespite = € 6,19 \* mq 48,00 = € 297,12 (arrotondato a € 300,00)

Valore di locazione annuo del cespite (arrotondato) = **€ 3.600,00**

Si desume, quindi, che secondo i parametri forniti dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio il più probabile valore del canone annuo di locazione, per un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, nella stessa zona, è pari a **€ 3.600,00 annui**, con rate mensili pari ad **€ 300,00** ciascuna.

Il sottoscritto, precisa che nel verificare la redditività di immobili analoghi sulla base delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, ha ritenuto di valutare l'intera superficie coperta dell'immobile, ed in quota le aree scoperte e le murature portanti.

Il sottoscritto specifica che i detti valori di locazione si riferiscono alla struttura nelle condizioni attuali e nello stato dei luoghi alla data odierna.

La determinazione del canone di locazione può essere effettuata tramite due distinti metodi di stima, il primo metodo (diretto) è il cosiddetto "metodo sintetico comparativo" che conduce alla definizione dell'affitto facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare; il secondo metodo (indiretto), considerato che l'affitto coincide con il reddito lordo di un immobile, consiste, invece, nel determinare il suo reddito in funzione del valore.

Il sottoscritto, quindi, per tale considerazione e per il fatto che il Metodo Comparativo è basato sul confronto fra il bene oggetto di analisi ed altri beni identici o simili a quello in oggetto, ha utilizzato tale metodo.

ANALISI DELLE PATTUZIONI IN VIGORE

Lo stato di manutenzione dell'immobile, alla data odierna, appare discreto per la fruizione a cui esso è destinato.

Il sottoscritto, in fase di sopralluogo, a parte quanto summenzionato e quanto già specificato nella relazione in atti, non ha rilevato la necessità di urgenti lavori di manutenzione per la normale fruizione del bene in oggetto, nel medio/lungo periodo.

A margine delle considerazioni su-esposte, del fatto che non vi sia alcun contratto di locazione in essere, dai rilievi effettuati, dallo stato dei luoghi, dalle valutazioni effettuate sull'attività di impresa, dall'analisi dell'andamento del mercato, dagli approfondimenti esperiti, e dalle informazioni desunte dai ricavi per l'anno 2024, il sottoscritto può asserire che **NON si riscontra alcuna pattuizione inferiore di un terzo al giusto prezzo che si dovrebbe corrispondere per la locazione dello stabile.**

Assegnazione della casa coniugale:

Non si risponde a tale quesito, non ricorrendone le circostanze.

**QUESITO n. 8) Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene:**

Dallo studio dei documenti in atti, riportati nelle certificazioni notarili a firma del Notaio GIULIA BARBAGALLO di PALERMO (PA), depositate agli atti della procedura, degli atti traslativi di provenienza, reperiti dal sottoscritto, fino a quello ultraventennale, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi, il sottoscritto ha accertato che sui beni pignorati:

- **Non Pendono** trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originanti la presente procedura esecutiva.
- **Non risultano** trascrizioni di domande giudiziali e/o pendono procedimenti giudiziali civili che interessano, in parte o per l'intero i beni oggetto della procedura.
- **Non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- **Non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.
- **Non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti.
- **Non risultano** provvedimenti di natura penale (sequestro o altro).

Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Quarto (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condonò e Antiabusivismo), l'Ufficio degli Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- **Non rientrano** nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera CC. N. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/1971;
- **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico;
- **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincolo di interesse idrogeologico;
- **Non sono gravati** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- **Non sono gravati** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;
- **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico di cui all' art. 58 delle Norme di Salvaguardia.
- **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.Lgs 42 del 22/01/2004 (Codice per i Beni Culturali ed Ambientali), come modificato ed integrato dal DLgs 156 del 24/03/2006;
- **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Napoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli;
- **Non esistono** formalità o vincoli gravanti sul bene, che resteranno a carico dello/degli acquirenti, oltre a quelli già specificati.

Non esiste condominio costituito, come accertato in fase di sopralluogo.

Non esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento, come non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute a carico del soggetto pignorato.

Non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente riguardanti:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Per quanto concerne eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, gli immobili pignorati non sono gravati da alcun vincolo specifico condominiale, né da vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui sono destinati, fatta eccezione a quanto disposto dall'art. 1117 c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione d'uso, così come pervenute al debitore esecutato, che, riportate nell'atto di acquisto e negli atti traslativi antecedenti, qui si intendono interamente trascritte.

In sintesi, vi sono oneri che resteranno a carico dei futuri acquirenti che possono così riassumersi:

- oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica, ammontanti ad **€ 4.315,00**.
- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 3.000,00**.
- oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad **€ 500,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 7.815,00**

**QUESITO n. 9) verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non vi è stato alcun provvedimento di declassamento e/o ne è in corso pratica per lo stesso.

Non si è rilevata, sul suolo della città di Napoli, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come da scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI - Legge 16 Giugno 1927, n. 1766 - R.D. 26 Febbraio 1928, n. 332 - L.R. 17 Marzo 1981, n. 11 di cui all'**Allegato n. 16)**.

**QUESITO n. 10) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo:**

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico.

Il diritto sul bene pignorato del/i debitore/i è di piena proprietà della quota pari ad 1/1.

**QUESITO n. 11) spese di gestione e manutenzione ed eventuali procedimenti in corso:**

Non esiste condominio costituito, come accertato in fase di sopralluogo, vedi **Allegato n. 3)**.

Non vi è impianto di riscaldamento ambientale dell'appartamento.

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

Non Esistono procedimenti giudiziari/contenziosi in corso, avviati dall'amministrazione condominiale nei confronti dei debitori eseguiti.

Non esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento.

Non vi sono servitù attive e/o passive a favore di terzi

**QUESITO n. 12) valutazione del bene:**

Il bene oggetto della perizia è ubicato in zona semicentrale del Comune di QUARTO.

Al fine di ottenere una stima quanto più coerente possibile con il locale mercato immobiliare, la stessa è stata fatta precedere da una serie di indagini, appresso indicate.

**Calcolo della superficie commerciale:**

In accordo con le indicazioni dettate nei testi di bibliografia\* il sottoscritto, per elaborare correttamente la stima del bene in oggetto, ha proceduto, in primis, alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dallo scrivente dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: **D.P.R. n.138/98**, all. C - "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma **UNI EN 15733/2011** - Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ), come meglio specificato di seguito:

La superficie commerciale di un immobile si ottiene addizionando:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine;
- b) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.);
- c) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;

Il computo delle **superfici coperte lorde** viene effettuato con i seguenti criteri:

#### **SUPERFICI PRINCIPALI**

- a) 100% delle superfici interne calpestabili – superficie utile netta calpestabile;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici dei muri perimetrali – calcolare fino allo spessore max di 50 cm;
- d) 50% delle superfici dei muri perimetrali in comunione – calcolare fino allo spessore max di 25 cm;
- e) 50% delle superfici delle pareti portanti interne;
- f) 75% Mansarde – altezza media minima mt 2,40;
- g) 35% sottotetti non abitabili (Mansarde) – altezza media minima  $\leq$  a mt 2,40;
- h) 80% soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) – altezza min  $\geq$  mt 2,40;
- i) 15% soppalchi non abitabili;
- j) 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali);
- l) 60% verande (senza finiture analoghe ai vani principali);
- m) 60% Taverne e locali seminterrati abitabili - altezza media minima  $\geq$  mt 2,40;

#### **SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI**

- n) 35% locali accessori, collegati ai vani principali – altezza min  $\geq$  mt 2,40;
- o) 20% cantine, soffitte, locali accessori NON collegati ai vani principali – h media min mt 1,50;
- p) 15% locali totalmente interrati NON abitabili – altezza media minima  $\leq$  mt 2,40;
- q) 15% locali tecnici – h min mt 1,50;
- r) 45% Box (in autorimessa collettiva);
- s) 50% Box – non collegato ai vani principali;
- t) 60% Box – collegato ai vani principali;
- u) 35% posti auto coperti (in autorimessa collettiva);
- v) 20% posti auto scoperti;

*Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale per il calcolo delle murature perimetrali viene considerata al 100%.*

**Si specifiche che per il calcolo della superficie commerciale, non potendosi provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni/locali commerciali, si potranno quindi considerare le murature portanti (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta max pari al 10%.**

#### **SUPERFICI DI ORNAMENTO**

Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- b) 35% dei balconi e terrazzi coperti (ossia chiusi su tre lati) e dei patii e porticati;
- c) 35% terrazzi e logge – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- d) 40% terrazzi di attici (a tasca) – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- e) 25% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- f) 15% dei giardini di appartamento;
- g) 10% dei giardini di ville e villini;
- h) 10% corti e cortili – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

In base, alle misurazioni effettuate, il detto immobile, come descritto in precedenza, sviluppa una superficie complessiva utile netta di circa **mq 62,00**.

Infine, computando per intero la quota derivante dalle murature interne, nonché la metà dei muri perimetrali esterni ed interni e quelli confinanti con altre proprietà, (quota che in ogni caso non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne) si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale** dell'immobile in oggetto:

Superficie lorda vendibile =

**61,58 mq**

**Appartamento composto di 3 vani ed accessori: S.c. 62,00 mq (arrotondato)**

**Per una precisa comprensione del calcolo su esposto si rimette la tabella riepilogativa che segue:**

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Soggiorno/cucina	15,45			
2	Letto 1	12,40			
3	Letto 2	15,45			
4	Wc	4,75			
5	Balcone		3,78		
6	Terrazzo		19,55		
	<b>Totali</b>	<b>48,05</b>	<b>23,33</b>	<b>2,60</b>	<b>10,20</b>

**Nel caso di specie la superficie commerciale è, quindi, così determinata:**

n. ord	Declaratoria	Superficie reale (mq)	Percentuale di Ponderazione (mq)	Superficie ponderata (mq)	Superficie commerciale (mq)
a)	Superficie netta calpestabile	48,05	100%	48,05	48,05
c)	Superficie pareti divisorie interne (non portanti)	2,60	100%	2,60	2,60
c)	Superficie non residenziale (balconi)	23,33	25%	5,83	5,83
	<b>Sommano A)</b>	<b>73,98</b>		<b>56,48</b>	<b>56,48</b>
d)	Superficie pareti portanti (max 10% di A)	10,20	50%	5,10	5,10
	<b>Totale</b>	<b>84,18</b>		<b>61,58</b>	<b>61,58</b>

Metodologia di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, onde garantire una rispondenza quanto più fedele alla realtà, si è fatto ricorso ad un doppio metodo di stima:

1 - Una metodologia diretta, attuata attraverso **procedimento sintetico**-comparativo, basata sulla comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.

2 - Una metodologia indiretta, attuata attraverso **procedimento analitico** che ricerca il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

### **1) STIMA PER PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO DIRETTO**

In primis, si è ricercato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento attraverso il metodo sintetico comparativo diretto, consistente nella individuazione dei valori unitari, espressi dal libero mercato immobiliare per beni ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quelli da stimare.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame,

tenendo presente la forma del mercato, il livello del prezzo, la tipologia edilizia, la dimensione, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria.

Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto presi in considerazione sono meglio specificati nelle seguenti categorie:

#### Caratteristiche di localizzazione

- *Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.*
- *Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.*
- *Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.*
- *Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.*
- *Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.*

#### Caratteristiche di posizione

- *Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.*
- *Eventuale panoramicità.*
- *Luminosità.*
- *Prospicienza.*
- *Altezza dal piano stradale.*

#### Caratteristiche tipologiche

- *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.*
- *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.*
- *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.*
- *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.*
- *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.*

- *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi*

Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadro di superficie lorda.

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso assimilabili, utilizza la formula:

$$\text{Valore immobiliare: } V_m = P_m \times S_c$$

Dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato nel mercato ( $P_m$ ) e la Superficie commerciale del bene oggetto di stima ( $S_c$ ).

Si desume, quindi, che qualunque valutazione non può prescindere dalle indagini di mercato.

Indagini specifiche di mercato:

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo, mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio, la seconda sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate (OMI – Agenzia del Territorio e BORSINO IMMOBILIARE);

Al fine di avere attendibili parametri di confronto, si è compiuta un'analisi comparata degli annunci apparsi sulle emeroteche della città di Napoli, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche, natura e destinazione simili, nonché stessa ubicazione di quelli in esame.

Le indagini hanno riguardato beni aventi **stesse caratteristiche**, stessa **tipologia**, simile **ubicazione** del bene oggetto della procedura.

Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2024, infatti, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

Onde consentire di individuare, quindi, un prezzo di vendita del bene quanto più vicino alla realtà ed evitare di falsare la stima si è confrontato il valore di mercato ricavato con le predette indagini sul campo con le quotazioni immobiliari fornite dall'**Agenzia del Territorio (Allegato n. 17)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	SUBURBANA	RESIDENZA	ABITAZIONI CIVILI	1775,00 €/mq

e dal **Borsino Immobiliare (Allegato n. 18)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
BORSINO IMMOBILIARE	SUBURBANA	RESIDENZA	ABITAZIONI CIVILI	1993,00 €/mq

L'estrapolazione delle suddette quotazioni immobiliari, pur essendo esse solo indicative, consente di verificare, a larga massima, l'attendibilità delle indagini effettuate.

Dalla comparazione, quindi, di tutte le indagini effettuate si è potuto ricavare un valore unitario medio di **1.884,00 €/mq**.

### Valore unitario reale di mercato

Al fine di trasformare il valore unitario ricavato in **valore unitario reale**, riferito univocamente all'unità immobiliare che si sta valutando, bisogna considerare una serie di fattori (correttivi) che influiscono sul valore stesso del bene, che sono relativi a:

- Caratteristiche estrinseche ambientali;
- Caratteristiche intrinseche legali;
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio;
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;

Le caratteristiche analizzate sono di seguito tabellate (Rif. L. 27 luglio 1978, n. 392; Circolare Min. LLPP 26 marzo 1966, n. 12480; TCM 17 luglio 2008; D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192; DM 16 marzo 2011; G. Di Stefano, 2016; F. Paglia e P. Carvelli, 2012).

Si riporta, quindi, l'elenco dei parametri cui si è fatto riferimento per correggere la quotazione media di mercato in base alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della procedura:

#### 1)

<b>CARATTERISTICHE ESTRINSECHE AMBIENTALI</b>			
K 1	ZONA RESIDENZIALI OMI	CENTRALE	1,40
		SEMICENTRALE	1,10
		PERIFERICA	0,90
		<b>SUBURBANA</b>	<b>0,80</b>
K 2	STATO AMBIENTALE AREE CIRCOSTANTE	OTTIMO	1,20
		BUONO	1,10
		<b>MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		DEGRADATO	0,80
K 3	INQUINAMENTO	ASSENTE	1,20
		<b>MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		ALTO	0,90

#### 2)

<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE LEGALI</b>			
K 4	STATO AL ROGITO	<b>LIBERO</b>	<b>1,10</b>
		OCCUPATO DI FATTO	0,90
		OCCUPATO CON REGOLARE CONTRATTO	0,80
K 5	TAGLIO COMMERCIALE	SUP. INFERIORE o = 45 mq	1,20
		<b>COMPRESO TRA 45 e 100 mq</b>	<b>1,10</b>
		MAGGIORE DI 100 mq	1,00

#### 3)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
K 6	TOTALE PIANI	1	1,00
		2	0,95
		<b>3</b>	<b>0,90</b>
		4 ED OLTRE	0,85
K 7	ESTETICA	BUONA	1,10
		<b>MEDIA</b>	<b>1,00</b>
		PESSIMA	0,90
K 8	VETUSTA'	MENO DI 20 ANNI	1,15
		<b>TRA 20 E 50 ANNI</b>	<b>1,00</b>
		OLTRE 50 ANNI	0,90
K 9	MANUTENZIONE	BUONO	1,05
		DISCRETO	1,00
		<b>SUFFICIENTE</b>	<b>0,95</b>
		MEDIOCRE	0,90
		SCARSO	0,80
K 10	PARCHEGGI	BUONO	1,05
		<b>MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		PESSIMO	0,95
K 11	CENTRALITA'	BUONO	1,20
		<b>MEDIO</b>	<b>1,05</b>
		SCARSO	0,90
K 12	ASCENSORE	PRESENTE	1,00
		<b>ASSENTE (dal 1° al 6° - 0,05 per piano)</b>	<b>0,90</b>

4)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
K 13	TIPOLOGIA	LUSSUOSO	1,15
		<b>SIGNORILE/MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		ECONOMICO	0,90
K 14	ESPOSIZIONE	PANORAMICO	1,15
		<b>LUMINOSO</b>	<b>1,05</b>
		POCO LUMINOSO	0,95
K 15	MANUTENZIONE	OTTIMA	1,15
		<b>BUONA</b>	<b>1,00</b>
		SUFFICIENTE	0,95
		DA RINNOVARE	0,90
		DA RISTRUTTURARE	0,80
K 16	PIANO	ATTICO	1,05
		<b>INTERMEDIO</b>	<b>1,00</b>
		ULTIMO	0,97
		PRIMO	0,90
		TERRA - RIALZATO	0,85

K 17	RIFINITURE	DI PREGIO	1,00
		<b>BUONE</b>	<b>0,90</b>
		MEDIOCRI	0,85
		SCARSE	0,75
K 18	IMPIANTI	FUNZIONANTI - CON CERTIFICAZIONE	1,30
		<b>FUNZIONANTI - SENZA CERTIFICAZIONE</b>	<b>0,95</b>
		DA RIPRISTINARE	0,75
		NON FUNZIONANTI/DA SOSTITUIRE	0,65
		ASSENTI	0,50
K 19	RISCALDAMENTO	AUTONOMO	1,10
		CENTRALIZZATO	1,00
		<b>ASSENTE</b>	<b>0,90</b>
K 20	SUP. NON RESIDENZIALI	<b>PRESENTI</b>	<b>1,10</b>
		ASSENTI	0,90
K 21	FUNZIONALITA'	<b>BUONA</b>	<b>1,10</b>
		ASSENTI	0,90

Una volta individuati i parametri di riferimento e i coefficienti di correzione, gli stessi si moltiplicano tra loro, al fine di ottenere un coefficiente unico:

$$K1x K2x K3x K4x K5x K6x K7x K8x K9x K10x K11x K12x K13x K14x K15x K16x K17x K18x K19x K20x K21 =$$

$$KG \text{ pari a } 0,7646$$

A questo punto, riprendendo il valore unitario medio, precedentemente desunto e moltiplicandolo per il fattore di correzione ottenuto si avrà il prezzo di mercato riferito all'immobile, cercando di far combaciare la stima quanto più possibile al reale valore di mercato.

Per cui si avrà € **1.884,00** x **0,7646** = **1.440,50** €/mq circa

Calcolo del valore reale di mercato dell'immobile:

Moltiplicando il valore unitario medio, così ottenuto, per la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene il valore dell'immobile in questione:

**Appartamento in oggetto:** Valore bene = S.c. \* V.u. = 62,00 mq \* 1.440,50 €/mq = **€ 89.311,00**

Come già accennato in precedenza, onde ricercare un valore di mercato del bene quanto più oggettivo possibile si è proceduto a comparare il valore precedentemente desunto con quello estrapolato attraverso un secondo criterio di stima.

Il secondo criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile al valore di mercato è quello del *sistema della capitalizzazione dei redditi.*

## **1) STIMA PER PROCEDIMENTO INDIRECTO - CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato. I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Bf / r$  occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione ( r ).

### **DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO**

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile.

Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rit -$  spese di parte padronale.

Il reddito lordo totale (Rit) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 10%.

### **DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE**

Viene determinato il saggio di capitalizzazione ordinario mediante un procedimento analitico.

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni:  $r = r_m + \Sigma A - \Sigma D$

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad appartamenti aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima

Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, in sostanza, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, è risultato essere pari al 4,0%.

Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

## Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Il valore indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano.

A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

Valori attribuiti

### CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti: - 0,00%

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale : 0,05%

Disponibilità di spazi a parcheggio: - 0,20%

Qualità ambiente esterno: - 0,05%

### CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

Panoramicità: - 0,05%

Quota rispetto al piano stradale : + 0,00%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria : - 0,05%

Suscettibilità di trasformazioni : - 0,00%

Grado di finiture interne: + 0,05%

Età dell'immobile: + 0,05%

### Valore finale del saggio di capitalizzazione

$$r = 4 - 0,00 - 0,05 - 0,20 - 0,05 - 0,05 + 0,00 - 0,05 - 0,00 + 0,05 + 0,05 = 3,70 \%$$

### **DETERMINAZIONE Rit**

Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per immobili di tale genere, e con una simile vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Napoli, vedi **Allegato n. 17**) al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

Si precisa che il prezzo di mercato per la locazione di una unità immobiliare simile a quella pignorata, per ubicazione e caratteristiche, è pari a circa **€ 3.600,00/ANNO**.

Considerando, quindi, come base il prezzo pari a **€ 300,00** mensili si determinerà infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce -  $R_n$  - per il saggio  $r$  di capitalizzazione finale:

Canone annuo Totale = € 300,00 al mese x 12 = € 3.600,00 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese: Bf = 3.600,00 - 10% = € 3.240,00

(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

$$Bf/r = € 3.240,00 / 0,0370 = \mathbf{€ 87.567,57} \text{ (diconsi euro ottantasettemilacinquecentosessantasette/57)}$$

### VALORE DEL BENE:

Dalla comparazione dei due metodi di stima, precedentemente esplicitati, si può concludere, in tutta serenità, che il valore di mercato del cespite in oggetto è assumibile nella media aritmetica dei due risultati, ovvero:

METODO 1 – Procedimento Sintetico Comparativo per confronto diretto - **€ 89.311,00**

METODO 2 – Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - **€ 87.567,57**

1/2 (€ 89.311,00 + € 87.567,57)

€ 88.439,28 (euro ottantottomilaquattrocentotrentanove/28)

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

- oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica, ammontanti ad € 4.315,00.
- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad € 3.000,00.
- oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad € 500,00.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: € 7.815,00

sicchè il valore dell'intero cespite si riduce a:

€ 88.439,28 - € 7.815,00 = € 80.624,52

€ 80.624,52

Considerata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, decurtazione imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27/06/2015, convertito in legge n. 132 del 06/08/2015, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 10% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

€ 72.561,07

Considerata, infine, l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto dalla presente relazione, ( **zona territoriale omogenea F. - Sottozona Fb - Abitati nel parco**) considerata l'esistenza di domanda di condono sull'immobile pignorato ma non già il rilascio di concessione in sanatoria da parte dell'Ente Comunale appare, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 10% rispetto a quello precedentemente indicato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

€ 65.305,86

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il bene oggetto della procedura, a base d'asta si possa indicare il seguente valore:

**LOTTO UNICO: valore a base d'asta = € 65.000,00**

**QUESITO n. 13) valutazione quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:**

Il sottoscritto dichiara che per la conformazione dell'abitazione, per lo stato dei luoghi rilevato e per tutto quanto sopra descritto, il bene in oggetto non è comodamente divisibile.

**QUESITO n. 14) certificato di stato civile:**

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia dell'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio del Comune dove si è celebrato lo stesso, raccolto all' **Allegato n. 21)**

**BIBLIOGRAFIA:**

- ***Come si stima il valore degli immobili***, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- ***Guida alla stima delle abitazioni***, di A Prestinenzza Puglisi e L. Prestinenzza Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
- ***Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani***, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.

**II) CONCLUSIONI:**

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, con studio professionale in Napoli ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 18.02.2025.

Tanto ai sensi della Tecnica, della Verità e della Giustizia.

Il C.T.U.



**ALLEGATI:**

- 1) Certificazione notarile;
- 2) Ispezioni ipotecarie;
- 3) Verbali di sopralluogo;
- 4) Titolo di provenienza debitore esecutato;
- 5) Titolo di provenienza dante causa – anno 1982;
- 6) Stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona con individuazione dello stabile;
- 7) Stralcio fotografico aereo-satellitare della zona con individuazione dello stabile;
- 8) Estratto di Mappa - Vax catastale;
- 9) Visura catastale storica SUB 7;
- 10) Planimetria catastale originaria SUB 7;
- 11) Elaborato grafico attuale degli immobili;
- 12) Elaborato grafico con evidenziazione difformità;
- 13) Stralcio PRG Comune di Quarto;
- 14) Vincoli Paesaggistici;
- 15) Vincoli archeologici;
- 16) Scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI;
- 17) Quotazioni immobiliari fornite dall’Agenzia del Territorio;
- 18) Quotazioni immobiliari fornite dal Borsino Immobiliare;
- 19) Certificazione Agenzia delle Entrate su contratti di locazione;
- 20) Certificato di residenza debitore esecutato;
- 21) Estratto di matrimonio debitore esecutato;
- 22) Domande di condono;
- 23) Corrispondenza varia, con attestazione di spedizione copia della relazione alle Parti.