

# **TRIBUNALE DI NAPOLI**

*SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI*

*PROCEDIMENTO R.G.E. N° 572/2019*

*GIUDICE ESECUTORE: DR .SSA S. STANZIONE*

## **RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

*PROCEDURA PROMOSSA DA*

*XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

*CONTRO*

*XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

*L' ESPERTO STIMATORE*  
*Arch. Emma Ciampa*



**PARTI IN CAUSA****Creditore procedente**

▪ **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, C.F.: **XXXXXXXXXXXX**, rappresentato e difeso dall'avv. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

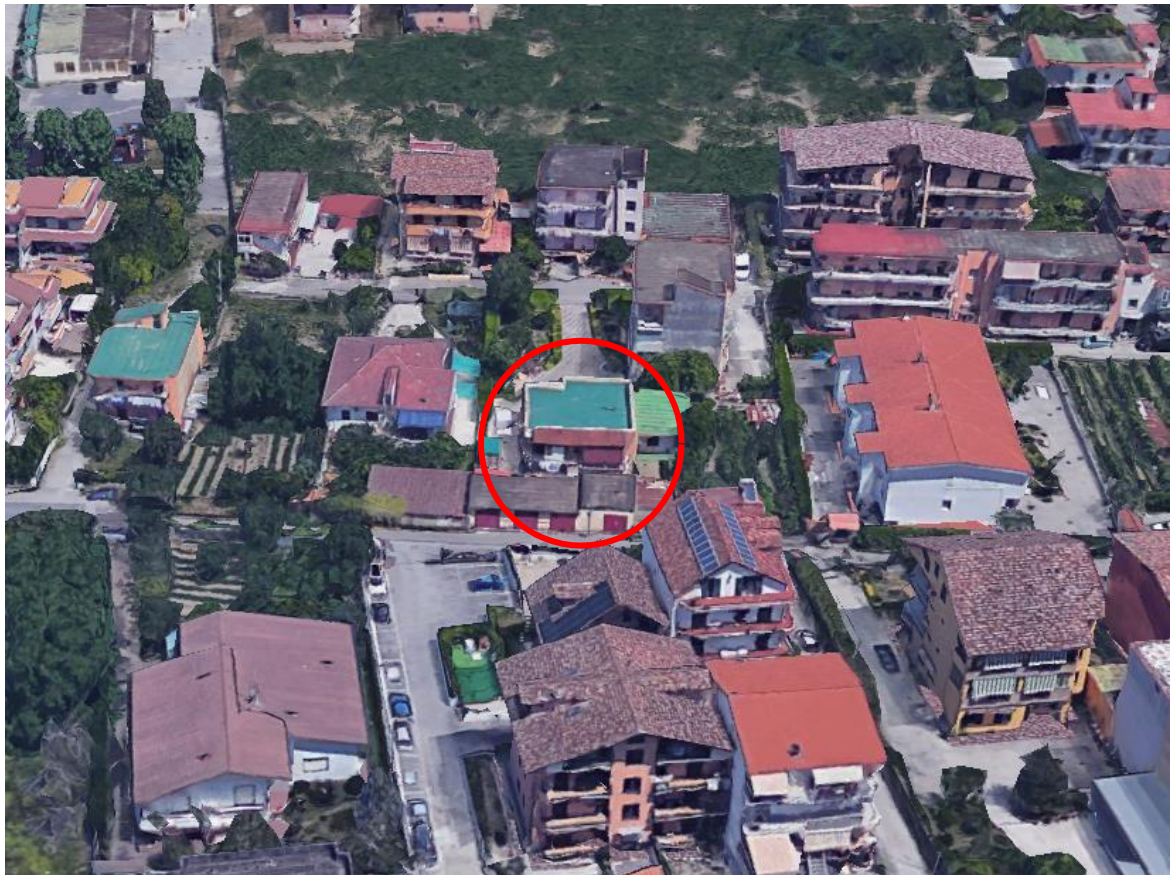
p.e.c.: [XXXXXXXXXXXXXXXXXX](#)

**Debitore esecutato**

• **XXXXXXXXXXXX**, C.F.: **XXXXXXXXXXXX**, non costituito.

**IMMOBILI PIGNORATI per la quota di 1000/1000**

- **Laboratorio in Quarto (NA) Via Maria Montessori 3, piano seminterrato;**
- **Deposito in Quarto (NA) Via Santa Maria snc, piano terra;**
- **Lastrico solare in Quarto (NA) Voia Santa Maria snc, piano primo.**



**Immagine satellitare con indicazione dei fabbricati**



**Premesso**

Con decreto del 04.06.2020, l'ill.mo G.E., dott.ssa Stanzione, nominava la sottoscritta, arch. Emma Ciampa con studio in Napoli alla via Rampe Brancaccio n. 9, EspertoStimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe. Nei tempi stabiliti dal G.E. la scrivente prestava giuramento in via telematica accettando l'incarico articolato secondo i punti di seguito trattati.

**a. – CONTROLLO PRELIMINARE: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**

È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile redatta dalla dr. Roberto Dante Cogliandro, Notaio in Napoli, nel quale sono attestate le iscrizioni e trascrizioni, sia a favore che contro, risalenti fino all'atto **originario** del 04.09.1974, che precede il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento del 21.08.2019.

Dall'estratto dai registri di matrimonio depositato agli atti, si evince che il debitore XXXXXXXXXXXXXXX ha contratto matrimonio in data 24.05.1982 con XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX il XXXXXXXXXXXX e che, con atto del XXXXXXXXXXXX, i coniugi hanno optato per il regime della separazione dei beni.

Gli immobili oggetto del procedimento risultano intestati al debitore:

- XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

-

**b. – Identificazione dei beni oggetto della procedura – formazione dei lotti**

I beni oggetto della presente procedura sono i seguenti:

- 1) Piena ed intera proprietà del **laboratorio** in Quarto (NA) alla Via Maria Montessori n.3, piano S1, individuato al C.F. al Foglio 13, p.lla 991, sub 2, cat. C/3 – superficie catastale: 121 mq – r.c. 545,17;
- 2) Piena ed intera proprietà del **magazzino/deposito** in Quarto (NA) Via Santa Maria snc, p.t., individuato al C.F. al Foglio 13, p.lla 1568, sub 1, cat. C/2 – superficie catastale: 49 mq – r.c. 165,01;



3) Piena ed intera proprietà del **lastrico solare** in Quarto (NA) Via Santa Maria snc, piano 1, individuato al C.F. al Foglio 13, p.lla 1568, sub 2.

In data 09.03.2021 la sottoscritta depositava una prima relazione all'Ill.mo G.E. allo scopo di rendere note le problematiche riscontrate, evidenziando in dettaglio che allo stato **non è possibile identificare univocamente gli immobili di cui ai suddetti punti 2 e 3.**

Pertanto, nell'attesa di ottenere indicazioni sull'eventuale prosieguo delle attività, di seguito si procederà a periziare l'immobile di cui al punto 1 che, trattandosi di un'unica unità immobiliare a destinata a laboratorio, espropriata per l'intera quota, verrà alienata in un **unico lotto.**

### **c. – Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati**

Trattasi di unità immobiliare ad uso laboratorio espropriato per l'intera proprietà.

I diritti reali indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità del debitore esecutato XXXXXXXXX per aver edificato egli stesso l'immobile sul fondo pervenutogli in forza di atto di donazione del 4 settembre 1974 (All. 1 – Titolo di Provenienza).

L'immobile è posto al piano seminterrato del fabbricato in Quarto (NA) alla via Maria Montessori 3. Dal cancello carrabile al civico n. 3 di via Maria Montessori si accede al cortile del fabbricato. Al laboratorio si accede attraverso la rampa posta in fondo a sinistra del suddetto cortile.

L'immobile confina a nord, sud e ovest con il cortile del fabbricato individuato con subalterno 1 e a est confina con proprietà aliena.

Il comune di Quarto è situato a nord-ovest di Napoli, nell'entroterra flegreo. Il laboratorio è ubicato a circa un chilometro dal centro del paese in zona residenziale ben servita e ben collegata col resto della città anche grazie alla ferrovia Circumflegrea.

Il locale in oggetto è posto al piano seminterrato di un piccolo fabbricato in cemento armato composto da un unico piano fuori terra. Detto fabbricato si presenta in buone



condizioni. Il laboratorio si compone di 5 vani, un bagno con antibagno, un vano docce per i dipendenti, uno spogliatoio, due celle frigo, un montacarichi oltre a disimpegni e ad un piccolo ufficio.

E' dotato di sopraluci sui lati sud e ovest.

L'immobile all'interno si presenta in buone condizioni di manutenzione ed è dotato degli impianti elettrico, idro-sanitario.

Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti presenti nell'immobile ma poichè gli stessi sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08 è possibile sostituire il certificato di conformità con una **Dichiarazione di Rispondenza** detta "**DIRI**". La dichiarazione viene resa da un tecnico abilitato come impiantista e deve essere supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI è pari a circa € **1.500,00**

Allo stato attuale, in base ai rilievi metrici effettuati, la superficie calpestabile dell'immobile è pari a circa 113 mq e presenta un'altezza di m 3,00.

Si riportano di seguito le immagini maggiormente rappresentative dell'immobile in oggetto (All. 2 – Documentazione fotografica).

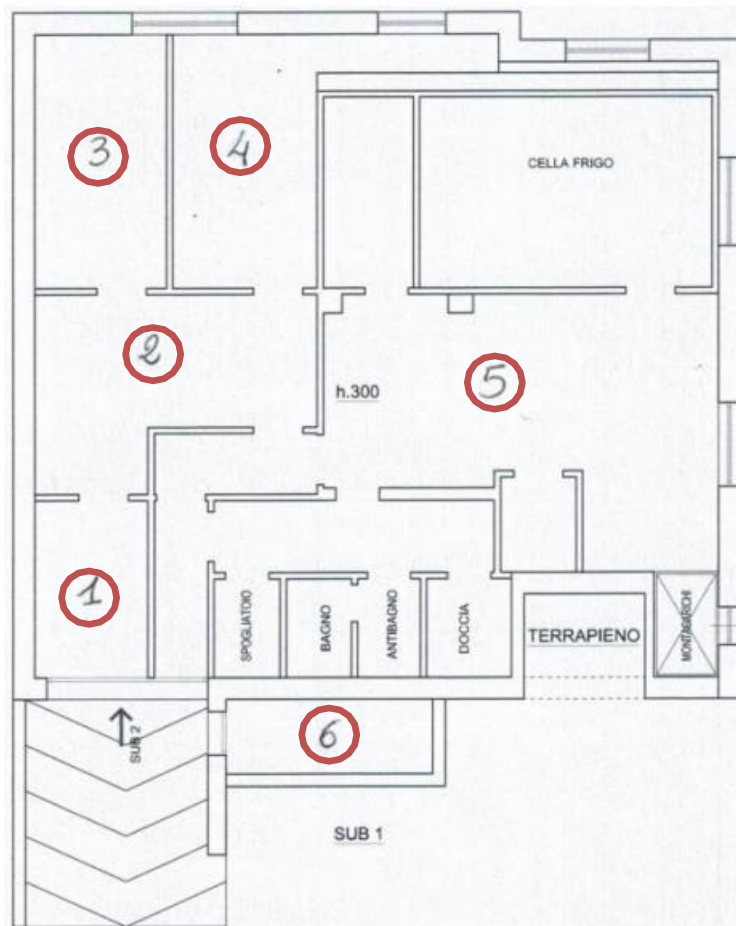


Cancello d'ingresso carrabile da Via Maria Montessori.  
Si evidenzia il fabbricato di cui fa parte il laboratorio al piano seminterrato





Rampa d'accesso al laboratorio



Planimetria con indicazione dei vani





Vano 1



Disimpegno - accessi spogliatoio, bagno e docce





Vano 5



Vano 5 - Si evidenziano le due celle frigo







Vano 5

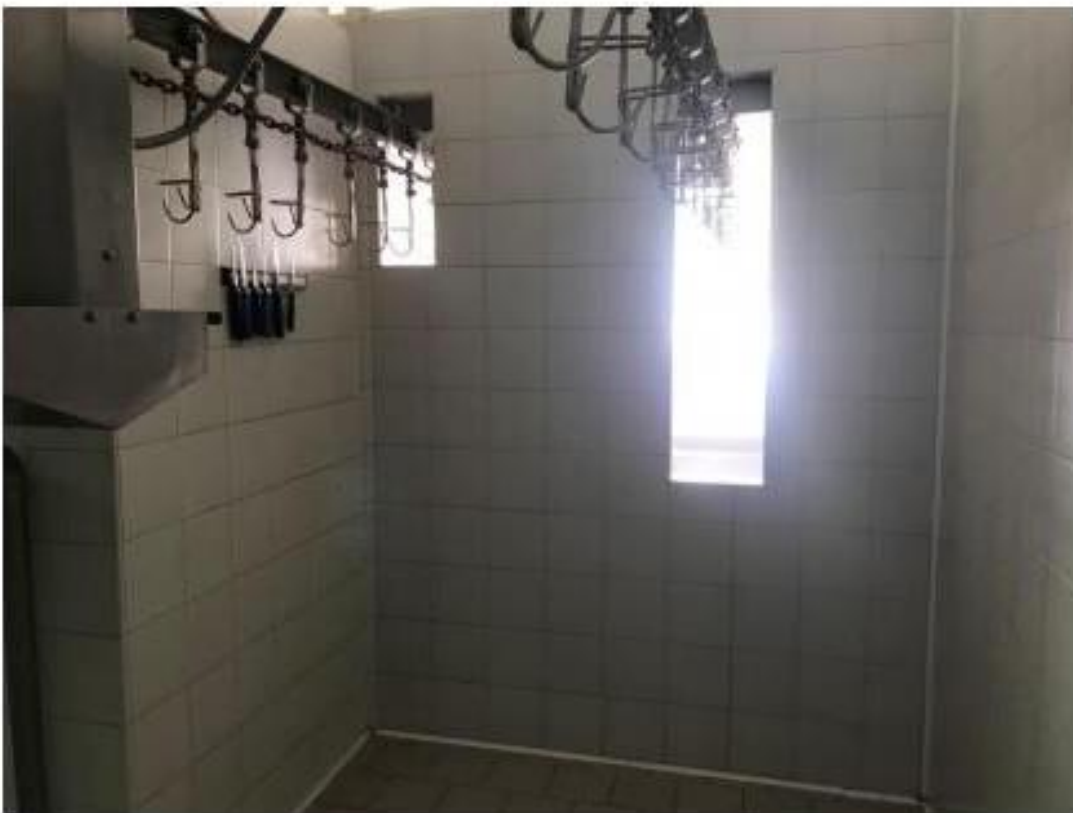


Vano 5 – Si evidenzia il montacarichi





Vano 2



Vano 2





Vano 3



Vano 4



---

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale (Sc) è data dalla somma della superficie utile (Su) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (Sp) e delle quote percentuali delle superfici scoperte (Ss).

**Superficie utile (Su)**

Per superficie utile si intende la superficie coperta comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e quelli confinanti con l'esterno e del 50% della superficie dei muri confinanti con altre unità immobiliari o con parti comuni. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. In base ai suddetti criteri la superficie utile dell'appartamento sarà la seguente:

$$\mathbf{Su = mq\ 129,21}$$

**Superfici scoperte (Ss)**

**La rampa d'accesso** va computato nella misura del 10% della superficie

La superficie complessiva della rampa è pari a mq 9,00 pertanto la superficie scoperta (Ss) ragguagliata in base ai suddetti parametri sarà la seguente

$$Ss = 9,00 \times 0,10 = mq\ 0,90$$

**Superficie commerciale (Sc)**

Nel caso in oggetto non vi sono superfici scoperte nè pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare pertanto si avrà:

$$Sc = Su + Ss = mq\ 130,11$$

arrotondata per eccesso (D.P.R. 138/98), la superficie commerciale, sarà la seguente:

$$\mathbf{Sc = mq\ 130,00}$$



Secondo quanto riferito dall'esecutato a verbale d'accesso non vi sono spese di gestione delle parti comuni e non vi è alcuna amministrazione condominiale. Va tuttavia precisato che esiste, di fatto, una servitù di passaggio a favore del laboratorio, gravante sul cortile individuato al C.F. al Foglio 13, p.lla 991, sub 1.

Per l'esatta individuazione del fabbricato in cui ricade l'unità staggita si riporta di seguito (Fig. 1) uno stralcio della mappa catastale (All. 3 – Mappa Catastale) e la foto satellitare (Fig. 2) con l'indicazione del fabbricato.



Fig. 1 – Mappa Catastale (foglio 13 – particella 991)



Fig. 2 – Foto satellitare



**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di laboratorio ubicato in Quarto (NA) Via Maria Montessori n. 3, piano seminterrato.

L'immobile confina a nord, sud e ovest con il cortile del fabbricato individuato con subalterno 1 e a est confina con proprietà aliena.

È riportato al N.C.E.U. del Comune di Quarto (NA) al Foglio 13, p.lla 991, sub 2, cat. C/3;

Vi è **Concessione Edilizia in Sanatoria** (ex L. 724/94) n° 1103 del 28/11/2000 e dichiarazione di abitabilità n. 19 del 08/02/2001.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale (quest'ultima peraltro non conforme ai grafici oggetto di concessione edilizia in sanatoria) in ordine a:

- un aumento di volumetria;
- modifica di infissi esterni (sopraluce);

Le difformità tra la planimetria catastale ed il grafico allegato all'istanza di condono consistono in:

- una diversa distribuzione degli spazi interni.

In merito alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla modifica degli infissi può ottenersi sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. e i.

L'incremento di volume non è sanabile.

Per detto abuso allo stato non si riscontrano ordinanze di sequestro, abbattimento o acquisizioni al patrimonio comunale

**PREZZO BASE euro 79.000,00**

**c. – Identificazione catastale dell'immobile**

In base all'estratto catastale storico aggiornato all'attualità (All. 4 – Visura Storica) si evince che l'immobile è identificato con i seguenti dati:

---

1) Comune censuario: H114 - Quarto Napoli – Destinazione d'uso: Categoria C/3 – Classe U – Ubicazione: Via Maria Montessori n.3 piano S1 – Identificativi catastali: Foglio di mappa 13, p.lla 991, sub 2 – consistenza catastale: 116 mq – r.c. 545,17 in capo a XXXXXX per la quota di proprietà di 1000/1000;

Tribunale di Napoli - Sez. EE. II.

G.E.: Dott.ssa Stanzione - Proc. n. 572/2019 R.G.E.



In base al mappale terreni correlato il fabbricato in cui ricade l'immobile staggito al Catasto Terreni è identificato con i seguenti dati:

**foglio 13, p.lla 991**

Dalla data di costituzione del 10.05.2000 all'attualità, i suddetti dati catastali non hanno subito alcuna variazione fatta eccezione per quelle d'ufficio.

I dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso, corrispondono a quelli riportati agli atti del Catasto.

Si riscontra che la planimetria catastale è stata presentata il 18.10.2019 in seguito a variazione per diversa distribuzione degli spazi interni. Detta planimetria presenta alcune difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi come trattato nel successivo punto h.

**e – Ricostruzione dei passaggi di proprietà**

- Il cespite oggetto della procedura risulta di proprietà dell'esecutato **XXXXXXXX**, nato a **XXXXX (XX)** il **XXXXXXXXXX**, C.F.: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per la quota di 1/1 della piena proprietà.
- A **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, sopra generalizzato, l'immobile è pervenuto per averlo edificato egli stesso su zona di suolo, originariamente al foglio 13, particella 991, poi divenuta particella 1568 e particella 991, ricevuta in nuda proprietà per donazione dalla **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, che si riservava l'usufrutto, con atto per Notar Giuseppe Rotondano del 04.09.1974, trascritto a Napoli 2 il 18.09.1974 ai nn. 21566/19358, usufrutto consolidatosi per decesso della stessa avvenuto il 31.10.2014.

**f. – Verifica della regolarità urbanistica del bene e della destinazione urbanistica**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Quarto si evince che l'immobile in oggetto, rientra nella zona Ba18 – **Zona Residenziale Esistente**.

L'area in cui ricade l'immobile in esame non è assoggettata a vincoli urbanistici.

Si precisa che l'interio territorio comunale è classificato con grado di sismicità S= 9

(All. 5 – Certificato di Destinazione Urbanistica)





Dal punto di vista della compatibilità urbanistica, per la Zona Territoriale Omogenea Ba18 le norme di attuazione del Piano Regolatore Generale, vietano gli impianti produttivi nocivi e molesti.

Si precisa che l'attuale destinazione d'uso dell'immobile risulta conforme alla destinazione prevista nella visura catastale (C/3 - Laboratori per arti e mestieri e locali nei quali gli artigiani provvedono alla lavorazione di semilavorati in prodotti finiti) nonchè compatibile con lo strumento urbanistico pur necessitando dei dovuti accorgimenti in ordine alle norme igienico-sanitarie e all'impatto acustico (All. 6 – Certificazione Regolarità e compatibilità urbanistica).

**g. – Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e dell'agibilità**

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale si evince che l'immobile oggetto del presente procedimento è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e per lo stesso risulta rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria** (ex L. 724/94)n° 1103 del 28/11/2000 (pratica 982) con successiva rettifica del 06.08.2013, nota prot. 21237, per errore di indicazione della particella (All. 7 – Concessione Edilizia in Sanatoria).

Risulta altresì rilasciato il **Certificato di Agibilità** n. 19 del 08/02/2001 (pratica 88/2000) per il locale commerciale/artigianale in oggetto (All. 8 – Certificato di Agibilità).

Risulta inoltre presentato a nome di XXXXXXXXX, pratica di accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/01 per la realizzazione di una tettoia in legno realizzata all'ingresso del locale commerciale al piano seminterrato adibito a laboratorio per la macellazione di carni. Detta pratica, in base a quanto certificato dal Comune di Quarto, ha avuto esito favorevole. Tuttavia a causa dell'indisponibilità dell'archivio digitale non è stato possibile acquisire la concessione in sanatoria per detta tettoia ma si è rinvenuta soltanto la pratica (All. 9 – Certificazione Comune di Quarto, All. 10 – Pratica Accertamento di Conformità).

Dal confronto tra la planimetria catastale e i grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati si evidenzia una variazione della distribuzione interna degli ambienti e modifiche di infissi per le quali non è stata inoltrata presso gli uffici del Comune apposita pratica C.I.L.A. ex art. 6/bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.



Inoltre allo stato attuale si riscontra un ampliamento di volume di complessivi mq 5,00 circa sul confine nord dell'immobile, adibito a piccolo ufficio, anch'esso realizzato in assenza di titolo edilizio.

In base a quanto certificato dal Comune di Quarto non sono state riscontrate ordinanze di sequestro, abbattimento o acquisizioni al patrimonio comunale (All. 9 – Certificazione Comune di Quarto).

In sintesi la planimetria catastale, presentata il 18.10.2019, è difforme rispetto al grafico allegato all'istanza di condono relativamente:

ad una diversa distribuzione degli spazi interni;

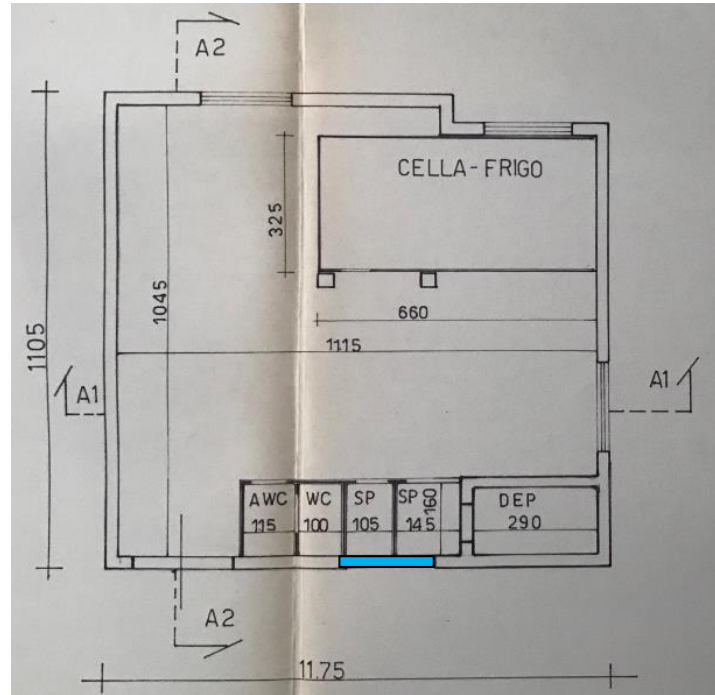
alla modifica degli infissi esterni (sopraluci),

ed è altresì difforme dall'attuale stato dei luoghi relativamente:

ad un ampliamento di volume di circa mq 5,00.

Di seguito si riportano i grafici relativi alla planimetria allegata all'istanza di condono, alla planimetria catastale e alla planimetria dello stato reale dei luoghi dove si evidenziano le suddette difformità (All. 11 – Planimetria Stato dei Luoghi, All. 12 – Planimetria Stato dei Luoghi).

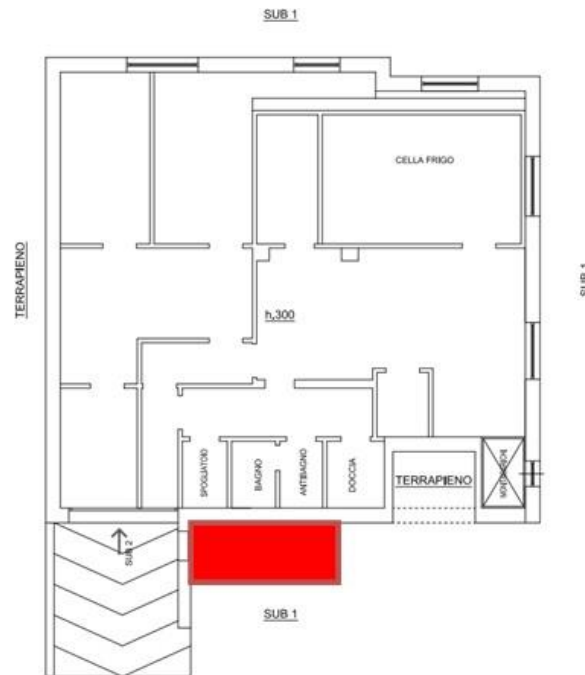


**PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ISTANZA DI CONDONO****PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI****Difformità evidenziate:**

**Ampliamento di volume**

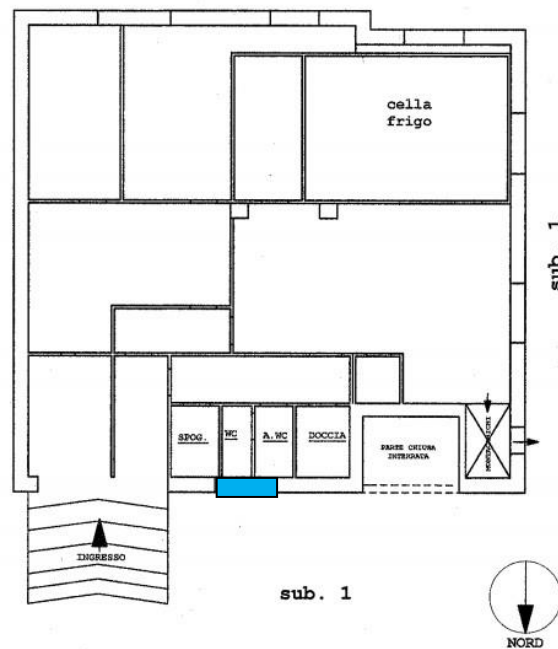
**Modifiche di infissi**



**PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI****PLANIMETRIA CATASTALE**

PIANO S1  
H= MT. 3.00

sub. 1



**Difformità evidenziate:**

 **Ampliamento di volume**

 **Modifiche di infissi**



## **h. – Verificare la sanabilità degli abusi**

Per le suddette difformità non è stata richiesta alcuna autorizzazione.

In riferimento all'ampliamento di volumetria esso rappresenta un abuso non sanabile in quanto difforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente. Detto abuso esula altresì dai casi previsti dal combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 28/02/1985 n. 47 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, in virtù del quale l'aggiudicatario può presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano almeno antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono (L. 326 del 24/11/2003). Nel caso in oggetto il titolo esecutivo corrisponde ad un assegno datato 11 ottobre 2018.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate si dovrà ripristinare lo status quo ante mediante demolizione del piccolo manufatto a nord del giardino (evidenziato in rosso nei grafici sopra riportati), conformemente al grafico allegato alla pratica di condono e alla planimetria catastale.

I costi per dette lavorazioni, comprensive di tutte le spese accessorie per il ripristino della liceità dei luoghi, si stimano complessivamente pari a circa € 1.500,00.

Riguardo alla distribuzione degli spazi interni, le variazioni riscontrate, rientrano nel novero della manutenzione straordinaria, ex art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Al fine di sanare la mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori, bisognerà inoltrare all'ufficio tecnico comunale apposita pratica C.I.L.A. ex art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, con la corresponsione della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 oltre alle spese tecniche e istruttorie. Analogamente, le modifiche degli infissi che, essendo l'immobile seminterrato, corrispondono a sopraluci, nel caso in specie rientrerebbero nell'ambito di interventi di adeguamento alle norme igienico-sanitarie del locale realizzate in assenza o in difformità di denuncia di inizio attività e/o di permesso a costruire, pertanto è possibile ottenere il permesso in sanatoria mediante un accertamento di conformità, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. e i., in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

I costi per ottenere il permesso in sanatoria comprensivi di spese tecniche, istruttorie e versamento dell'oblazione ammontano complessivamente (per le modifiche degli spazi interni e degli infissi) a circa € 2.500,00.



Successivamente si dovrà provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante elaborazione di DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.

I costi per la suddetta pratica, comprensivi delle spese tecniche e di presentazione della scheda di variazione, si determinano in € **300,00**.

**i. – Verifica dell'esistenza della A.P.E.**

Non è stato rinvenuto l'**A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)**. Il costo per l'ottenimento del suddetto certificato si stima in € **200,00** circa.

**j. – Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile pignorato**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato che vi esercita la propria attività lavorativa (All. 13 – Verbale di 1° accesso).

**k. – Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

Non si rileva l'esistenza di vincoli e/o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

**l. – Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale**

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

**m. - Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (censi, livelli o usi civici)**

In base all'Ordinanza del Regio Commissario del 21 marzo 1928 per la liquidazione degli Usi Civici ed archiviazione atti relativi al Comune di Napoli ed i quartieri aggregati, emerge l'assenza di Usi Civici per l'immobile oggetto del procedimento e nulla si evidenzia sull'esistenza di diritti di superficie e/o servitù pubbliche.



## **n – Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici o condominiali gravanti sui beni pignorati**

### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Non si rilevano vincoli ed oneri giuridici o condominiali che resteranno a carico dell'acquirente

### **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

- Costo per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche di infissi pari complessivamente a € **2.500,00** circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costo per il ripristino dei luoghi riferito all'aumento di volume pari complessivamente a € **1.500,00** circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costo per la regolarizzazione delle difformità catastali pari a € **300,00** circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costo per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari a € **1.500,00** circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costo per l'ottenimento dell'A.P.E. si pari a € **200,00** circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Gli oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:
  1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
  2. Imposta di bollo di € 59,00
  3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione\*.

\*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".



Non sono state rilevate ulteriori formalità, pesi o limitazioni d'uso e/o vincoli di natura condominiale nè ulteriori vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

**o. – Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso**

Non si rilevano spese di gestione per l'immobile (All. 13 – Verbale di accesso).

Non si rilevano ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite in oggetto.

**p. - Determinazione del valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita**

Il calcolo del valore di mercato dell'immobile viene di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

**Quotazione media**

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro (Vu) pari a **720,00 € / mq.**

Tale quotazione corrisponde alla media dei valori dedotti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili adibiti a laboratori in quella zona nel secondo semestre 2020). Tali valori sono stati opportunamente verificati mediante indagini di mercato relativamente alle vendite di immobili simili ricadenti nella stessa zona

**Si riportano di seguito le quotazioni immobiliari desunte dalla banca dati dell'Agenzia delle entrate**







## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **QUARTO**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO: VIA DE FALCO, TRATTI CENTRALI DI CORSO ITALIA E VIA SANTA MARIA**

Codice zona: **B3**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	480	960	L	2	4	L

### Coefficienti correttivi

Tenuto conto del taglio dell'immobile, di un normale stato manutentivo, di una dotazione standard degli impianti, degli accessi, della possibilità di parcheggio, della qualità distributiva e funzionale degli ambienti si rileva che tutti i suddetti fattori rientrano nello standard di zona pertanto non si applicheranno coefficienti correttivi.

Il valore di mercato sarà pari al prodotto tra il valore unitario (Vu) e la superficie commerciale (Sc):

$$V_m = V_u \text{ € / mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 720,00 \times 130 = \text{€ } 93.600,00$$

### **CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (Vm) tutti i costi (C) occorrenti per sanare gli abusi, per gli aggiornamenti catastali, per l'ottenimento dei certificati di conformità degli



impianti come determinati al paragrafo “n”. Inoltre, per le peculiarità delle vendite in sede esecutiva, andrà applicata un’equa riduzione del valore di libero mercato per l’assenza della garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto.

Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10 %

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d’asta (P)

$$P = V_m - C - 15 \% = (\text{€ } 93.600,00 - \text{€ } 6.000,00) - 10 \% = \text{€ } 78.840,00$$

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a **€ 79.000,00**.

Non sussistono allo stato attuale ulteriori costi che ricadranno a carico dell’acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni in riferimento allo stato di occupazione dell’immobile, ad eventuali ulteriori oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, allo stato d’uso e di manutenzione, ad eventuali ulteriori vincoli e/o oneri giuridici e/o condominiali.

In base alla superficie commerciale dell’immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_u = P/Sc = \text{€ } 79.000,00/130 \text{ mq} = \text{607,69 €}/\text{mq}$$

#### **q. - Valutazione della quota indivisa nel caso di immobile pignorato per la sola quota**

Il lotto in esame è stato pignorato per l’intera quota.

#### **r. – Acquisizione delle certificazioni di stato civile degli esecutati**

Dall’estratto dai registri di matrimonio depositato agli atti, si evince che il debitore XXXXXX ha contratto matrimonio in data 24.05.1982 con XXXXXX, nata a XXXX il XXXXXX e che, con atto del XXXXXX, i coniugi hanno optato per il regime della separazione dei beni (All. 14 – Certificato di Matrimonio).

#### **s. – Verificare la pendenza di altre procedure esecutive**

Non è stata riscontrata la pendenza di ulteriori procedure esecutive per l’immobile oggetto del presente procedimento. Si precisa che dall’esame della relazione notarile in atti si



*Arch. Emma Ciampa*

rileva che oltre al presente pignoramento risulta trascritto a Napoli 2 il 2.11.2010 ai nn. 47406/32231, il verbale di pignoramento a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX sull'immobile pignorato. Detto pignoramento, come riferito dalla cancelleria del Tribunale di Napoli, risulta rubricato con RGE 1512/2010 ed assegnato al G.E. Dott. Casoria che ha estinto la procedura in data 21.10.2013 (All. 15 – Certificazione Cancelleria).

### CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato che risulta pari a circa € **93.600,00** e del prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € **79.000,00**.

Previo deposito telematico si trasmetteva il presente elaborato peritale, a mezzo p.e.c., alle parti costituite e al nominato custode giudiziario (All. 16 - Ricevuta pec trasmissione perizia) e a mezzo raccomandata a/r ai debitori (All. 17 - Ricevuta raccomandata a/r)











Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

Napoli 26.03.2021

*L'esperto stimatore  
Arch. Emma Ciampa  
(firma digitale)*



**Elenco allegati:**

-  All. 1 - Titolo di Provenienza
-  All. 2 - Documentazione Fotografica
-  All. 3 - Estratto di Mappa
-  All. 4 - Visura Storica Immobile
-  All. 5 - Certificato di Destinazione Urbanistica
-  All. 6 - Certificazione Regolarità e Compatibilità Edilizia
-  All. 7 - Concessione Edilizia in Sanatoria
-  All. 8 - Certificato di Agibilità
-  All. 9 - Certificazione Comune di Quarto
-  All. 10 - Pratica Accertamento di Conformità
-  All. 11 - Planimetria Catastale
-  All. 12 - Planimetria Stato dei Luoghi
-  All. 13 - Verbale di l accesso
-  All. 14 - Certificato di Matrimonio
-  All. 15 - Attestato Cancelleria
-  All. 16 - Ricevuta Pec Trasmissione Perizia
-  All. 17 - Ricevuta Raccomandata

