

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Custode: avv. Manuela Avino

G.E. dott.ssa Paola Caserta

Procedura RGE: **246/2019**

**Procedura a carico di:** [REDACTED] (sede [REDACTED] - CF [REDACTED])

**Legale:** avv. Fabio Acampora PEC [fabio.acampora@ordineavvocatita.it](mailto:fabio.acampora@ordineavvocatita.it)

**Promossa da:** VIVIBANCA spa Via Giolitti, 15 10100 CF TORINO 04255700652

**Legale:** avv.to Carmine Volpe PEC [avvcarminevolpe@pec.it](mailto:avvcarminevolpe@pec.it)

**Creditore Intervenuto:** [REDACTED]

**Legale:** avv.to Antonio Maiella PEC [avv.antoniomaiella@pec.it](mailto:avv.antoniomaiella@pec.it)

**LOTTO 1:** Locale commerciale in Casoria (NA), Via Mauro Vinci civ. 7-9 piano terra con doppio accesso frontestrada della consistenza di mq. 163

**Regolarità edilizia:** Realizzato in virtù di Concessione Edilizia

**Stato locativo:** Libero

**Identificativo catastale:** Foglio 9 particella 528 sub 2 di categoria C1

**Valore a base asta:** Euro 216'000,00 (duecentosedicimila)

**LOTTO 2:** Locale a destinazione autorimessa in Casoria con ingresso da Via Don Biagio Iorio 8, piano Seminterrato della consistenza di mq. 85

**Regolarità edilizia:** Realizzato in virtù di Concessione Edilizia e CIL per frazionamento

**Stato locativo:** Libero

**Identificativo catastale:** Foglio 9 particella 528 sub 111 di categoria C6

**Valore a base asta:** Euro 50'300,00 (cinquantamilatrecento)

## PERIZIA IMMOBILIARE e di STIMA CORRETTA ED INTEGRATA

(a seguito di documentazioni pervenute in agosto 2022)

**CTU:** geometra Aldo Dacomo - Via Gabriele Jannelli, 104 - 80131 Napoli  
tel 081-18752994 fax 081-19737975  
email [aldo.dacomo@gmail.com](mailto:aldo.dacomo@gmail.com) **PEC:** [aldo.dacomo@geopec.it](mailto:aldo.dacomo@geopec.it)

**INDICE:**

Elenco Allegati	pagina 3
Premessa	pagina 4
Sezione A – Controllo preliminare	pagina 5
1-identificazione diritti e beni	pagina 7
2-Beni costituenti i lotti-Descrizione	pagina 11
Lotto 1	pagina 14
Lotto 2	pagina 19
3-Identificazione e Storia Catastale	pagina 22
4-Schema sintetico descrittivo	pagina 26
5-Ricostruzione passaggi proprietà	pagina 27
6-Regolarità edilizia	pagina 28
7-Stato di possesso	pagina 31
8-Vincoli ed oneri	pagina 32
9-Suoli demaniali	pagina 34
10-Pesi od oneri	pagina 34
11-Spese di gestione	pagina 34
12-Stima	pagina 35
13- Valutazione quota	pagina 48
14-Certificazioni stato civile	pagina 49
Conclusioni	pagina 49

## **ALLEGATI**

01-Certificazione notarile

02-Titolo di provenienza

03-Visure conservatoriali:

a: Ispezione sintetica sul codice fiscale azienda

b: “ “ sull’identificativo catastale sub 2

c: Formalità del 1993 RP 0663 (compravendita ultraventennale)

d: Formalità del 2004 RP 4749 (quietanza)

e: Formalità del 2004 RP 13216 (compravendita intermedia)

f: Formalità del 2011 RP 12058 (provenienza esecutato)

g: Formalità del 2014 RP 04325 (Ipoteca per concessione mutuo fondiario di 6 anni)

h: Formalità del 2017 RP 04400 (Ipoteca concessione mutuo fondiario di 10 anni)

i: Formalità del 2018 RP 848 (Annotazione per restrizione beni)

j: Formalità del 2018 RP 07091 (Vendita altro bene)

k: Formalità del 2019 RP 20534 (Pignoramento)

4-Certificato Camera Commercio

5-Concessione edilizia e grafici di variante

6-Risposta regione riguardo APE

7-Planimetrie stato luoghi Lotto 1 (sub 2)

8-Planimetria stato luoghi Lotto 2 (sub 111)

9- Visure catastali: Estratto mappa e elenco fabbricato

10-Visure catastali del Lotto 1: Visura storica + planimetria

11: “ “ “ “ 2: Visura storica e planimetrie attuale (111) e precedente sub (31)

12: Regolamento di Condominio

13: Millesimi di pertinenza

14: Informativa dell’amministratore

15 Riparto debito condominiale al 2020

16: Preventivo 2021 approvato con riparto

17: Estratto comparabili usati per Lotto 1

18: Estratto comparabili per Lotto 2

19: Relazione fotografica

20: Ricevute trasmissione perizia

Il sottoscritto, geometra Aldo Dacomo, professionista regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4963 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale al n. 6323, Valutatore Immobiliare esperto, con studio in Napoli alla Via Gabriele Jannelli n. 104, con Decreto del 15/6/2021 veniva nominato dalla SV Illma, Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura espropriativa n. 246/19 promossa da VIVIBANCA contro [REDACTED]

Prestava quindi il giuramento di rito trasmettendo telematicamente in data 16/6/2021 l'accettazione di incarico, firmato digitalmente.

Congiuntamente al custode, avv.to Manuela Avino, effettuava sopralluogo sui siti in data 6 luglio 2021 (nessuno [REDACTED] interviene sui siti) ed in data 15/10/2021, alla presenza di un rappresentante [REDACTED] che apre i locali e consente il regolare svolgimento delle operazioni peritali.

La presente quindi viene quindi redatta nelle modalità previste e viene depositata in chiave telematica secondo le disposizioni di Legge.

**A SEGUITO DI INFORMAZIONI PERVENUTE SOLO NEL MESE DI AGOSTO, HO POTUTO APPURARE CHE PER IL LOTTO 2 (LOCALE GARAGE) ESISTE UNA CILA PER IL FRAZIONAMENTO DEL LOCALE PREESISTENTE (INIZIALMENTE NON TROVATA). DETTA CIRCOSTANZA VA A MODIFICARE LEGGERMENTE IL VALORE DI STIMA DEL LOTTO E QUANTO ENUNCIATO NEL CAPITOLO 6. SI PROCEDE INOLTRE ALLA CORREZIONE DI ALCUNI ERRORI DI BATTITURA. LE PARTI CORRETTE VENGONO EVIDENZIATE IN COLORE AZZURRO.**

## SEZIONE A – CONTROLLO PRELIMINARE

verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. In particolare, l'esperto deve precisare, se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. L'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. Deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

All'interno del fascicolo è presente il **Certificato Notarile**, redatto per notar **Stefano Campanella** in Roccadaspide, documento datato 6 giugno 2019 (deposito del 17/6/2019), **ALLEGATO 01**.

Questa perviene ad un atto di compravendita di tipo derivativo a titolo oneroso

Date significative indicate nella certificazione:

- Pignoramento: per *Tribunale di Napoli Nord rep 3934 del 10/04/2019*  
*Trascritto alla conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 28/5/2019 con RP 20534 RG 26064 gravante sui beni indicati come:*

- o Casoria Foglio 9 Particella 528 sub 2 di categoria C1
- o " " " " " " 111 di categoria C6

A favore di VIVIBANCA spa (CF04255700652) e contro [REDACTED]  
[REDACTED] (il pignoramento e la relativa trascrizione sono nel fascicolo telematico con deposito del 6/6/2019)

- Provenienza agli esecutati: *Atto di compravendita per notar Costantino Prattico del 15/04/2011 repertorio 141698 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 21/4/2011 con RP 12508 RG 16928. Con detto atto la [REDACTED] vendeva, oltre ad altro immobile dello stesso fabbricato, le consistenze de quo alla esecutata. Gli immobili venivano individuati con l'attuale identificativo catastale (il locale commerciale sub 2) e con l'identificativo catastale della pregressa maggior consistenza immobiliare dal quale successivamente sarà distaccata la consistenza immobiliare in questione (sub 31) Copia del Titolo di provenienza è all' **ALLEGATO 02**.*
- Atto ultraventennale: Compravendita per notar Sergio Valentino del 18/12/1992 rep 37206 trascritto a Napoli 2 il 9/01/1993 con RP 663 RG

752 ed atto di quietanza per notar Costantino Prattico del 18/3/2004 rep. 101190 annotato a Napoli 2 il 21/9/2004 con RP 4749 e RG 44132. In detti atti gli immobili venivano indicati con i dati catastali sub 2 e sub 31. All' **ALLEGATO 03** le visure conservatoriali estrapolate con sistema informatico tra cui la formalità della presente vendita

I dati catastali attuali e storici sono stati indicati nella certificazione.

Trattandosi di società è, stato estratto telematicamente il Certificato della Camera di Commercio **ALLEGATO 04**.

## QUESITO 1

### IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento specificando se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Deve poi precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedere in risposta al quesito n. 2).

Nell'ipotesi di **"differmità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la differmità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati, l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul proseguo depositando la documentazione acquisita;
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento, l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul proseguo depositando altresì la documentazione acquisita;
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma *differente* rispetto a quella esistente alla data del pignoramento, l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale, nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale, l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul proseguo, producendo la documentazione necessaria per la valutazione del caso

Nell'ipotesi di **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente. In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.la e sub catastali.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi. L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nel caso in cui i beni siano interessati da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate.

L'esperto deve procedere alla **formazione di uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale**.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Il diritto pignorato corrisponde a quello realmente posseduto dalla esecutata:

100% della piena proprietà.

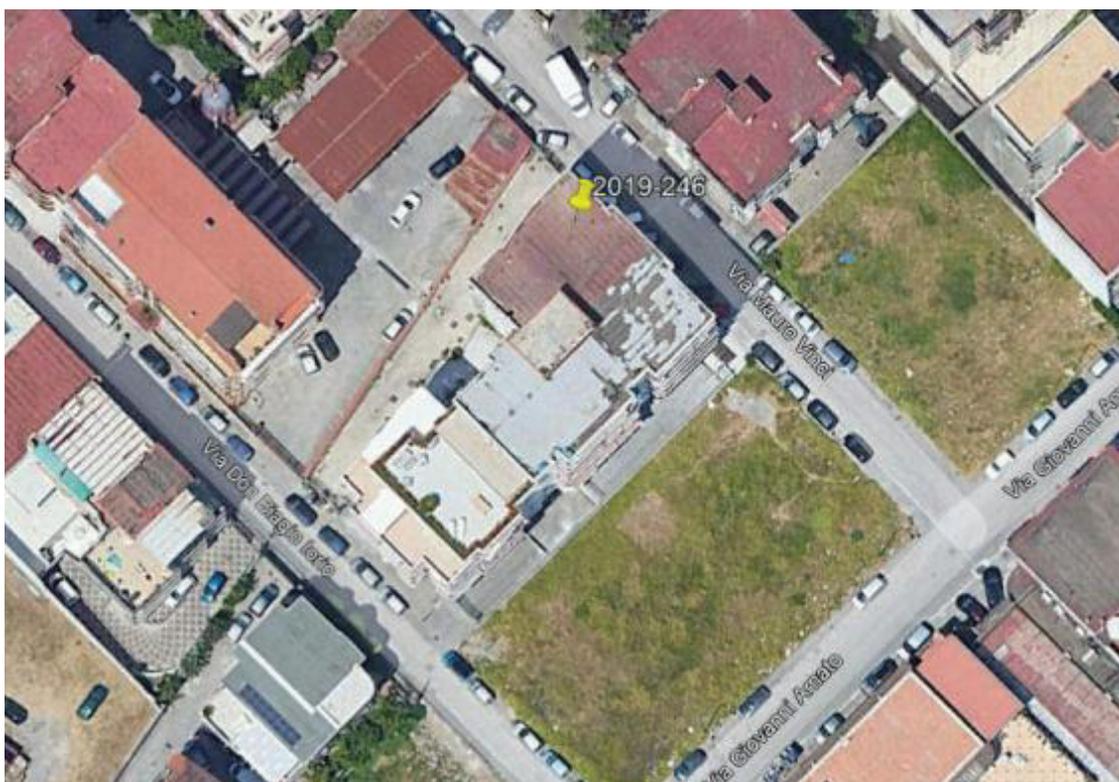
Si procede direttamente alla suddivisione in lotti secondo la normale conformazione dei beni

Beni pignorati, siti in Casoria (Na)

**Lotto 1:** Locale commerciale in Casoria (NA) avente accesso dalla Via Mauro Vinci (già II Traversa di Via Giovanni Amato) civici 7 e 9. Catastalmente il bene viene identificato come Comune di Casoria Foglio 9 particella 528 sub 2 di categoria C1

**Lotto 2:** Locale seminterrato a destinazione autorimessa sito in Casoria Via Don Biagio Iorio (già I Traversa Giovanni Amato) civico 18. Catastalmente il bene





Individuazione con sovrapposizione catastale:



**Confini del lotto 1:**

Nord Ovest: Cortile condominiale

Nord Est: Via Mauro Vinci

Sud est: Area cortilizia

Sud ovest: altra ditta, Androne scala A, vano scale, ascensore, area cortilizia

**Confini del lotto 2:**

Nord Ovest: Terrapieno sotto al cortile

Nord Est: Area di manovra, box sub 32 e box sub 110

Sud Est: locale ascensore e sub 30

Sud Ovest: Terrapieno sotto al cortile

## **QUESITO 2**

### **BENI COSTITUENTI I LOTTI E DESCRIZIONE**

*L'esperto deve procedere alla descrizione materiale, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale.*

*Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali, tipologia, altezza interna utile, composizione interna, superficie netta, il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

*In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare in caso di assenza i costi per l'acquisizione dello stesso.*

*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.*

*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.*

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.*

*Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima*

#### **Parte comune:**

**Comune:** Casoria è un comune autonomo posto sul confine amministrativo col capoluogo e tuttora sembra un naturale prolungamento della città di Napoli per la sua interconnessione. Vanta oltre 73 mila abitanti su una superficie di circa 12.15 kmq.

**CAP** 80026

**Codice catastale** B990

**Codice Istat** 063023

**Sismicamente** classificato in zona "2"

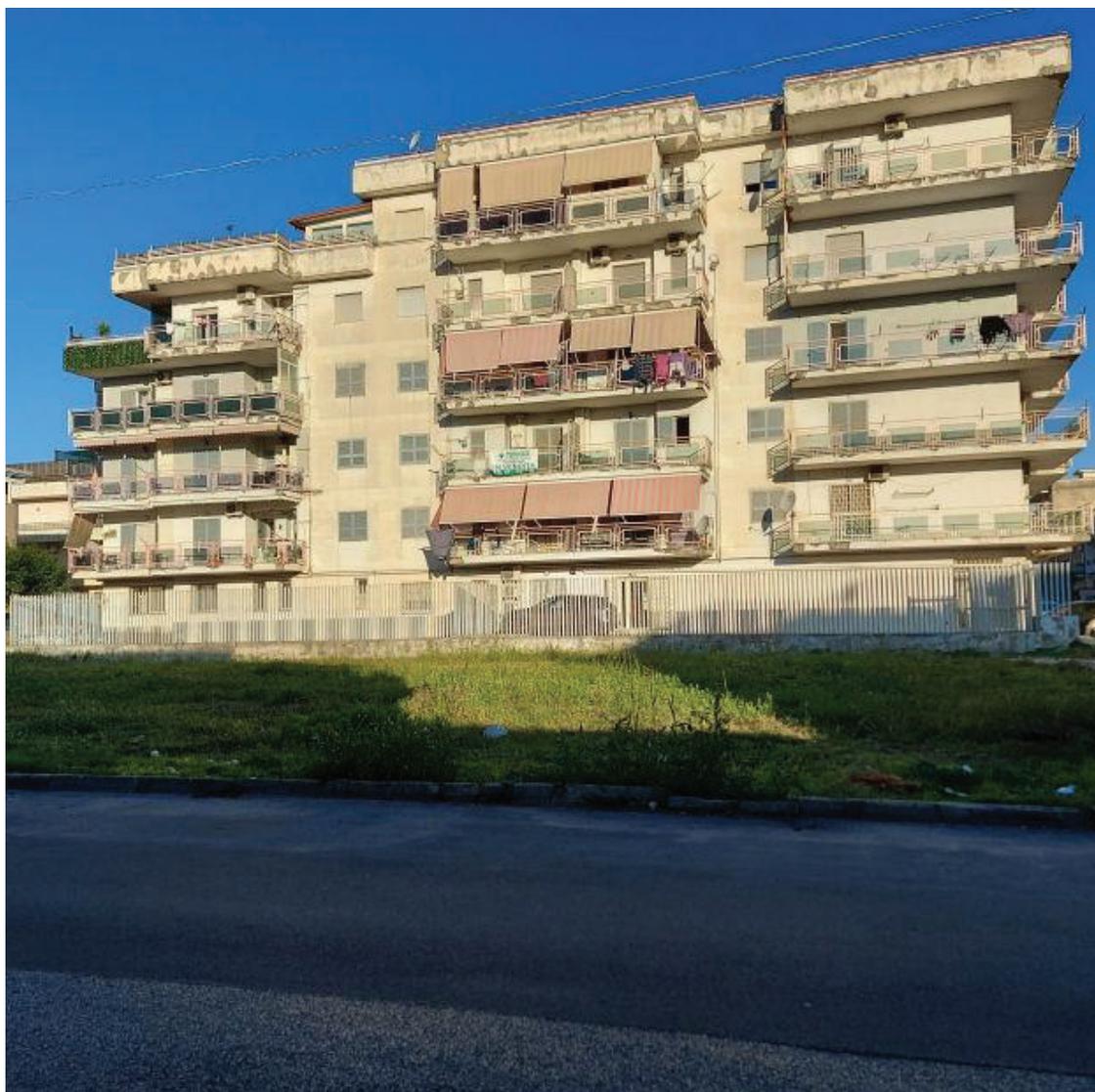
**Zona climatica** valida ai fini dell'APE "C" – con 1263 gradi giorno

**Comuni confinanti:** Napoli, Afragola, Casalnuovo, Volla, Frattamaggiore, Cardito, Arzano, Casavatore.

**Codice zona per OMI:** D4 – Periferica – Zona Calvanese. Zona di recente espansione limitrofa agli uffici dell’Agenzia delle Entrate ed a supermercati. A poche centinaia di metri si trova il “Parco Michelangelo” realizzato nell’ambito di un progetto di riqualificazione della ex area appartenente all’Aeronautica.

**Descrizione del fabbricato ove inseriti gli immobili:**

Fabbricato con struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, sviluppatosi su sette livelli (cinque piani in elevazione, un piano terra ed un piano seminterrato).



Costruito agli inizi degli anni '90 in area compresa tra la via Don Biagio Iorio e la Via Mauro Vinci ( strade di nuova denominazione - originariamente erano indicate come I e II Traversa di Via Giovanni Amato ), il fabbricato era destinato ad ospitare esclusivamente immobili ad uso uffici e locali commerciali (vedasi Concessione Edilizia di cui all' **ALLEGATO 05** - di seguito un estratto).

BRICATO DA REALIZZARSI TRA LA 1° E LA 2° TRAV. DI VIA  
G. AMATO DA ADIBERE AD UFFICI ED ATTIVITA' COMMERCIALI  
SU MM DI UN SUOLO RICADENTE IN ZONA "G" DEL VICENTE  
P.R.O. E GIA' AUTORIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA N°

L'ingresso principale del fabbricato avviene dal civico 18 di via Don Biagio Iorio, ove all'esterno sono posizionati i citofoni, mentre su via Mauro Vinci esiste un cancelletto pedonale privo di apertura elettronica e di citofoni.

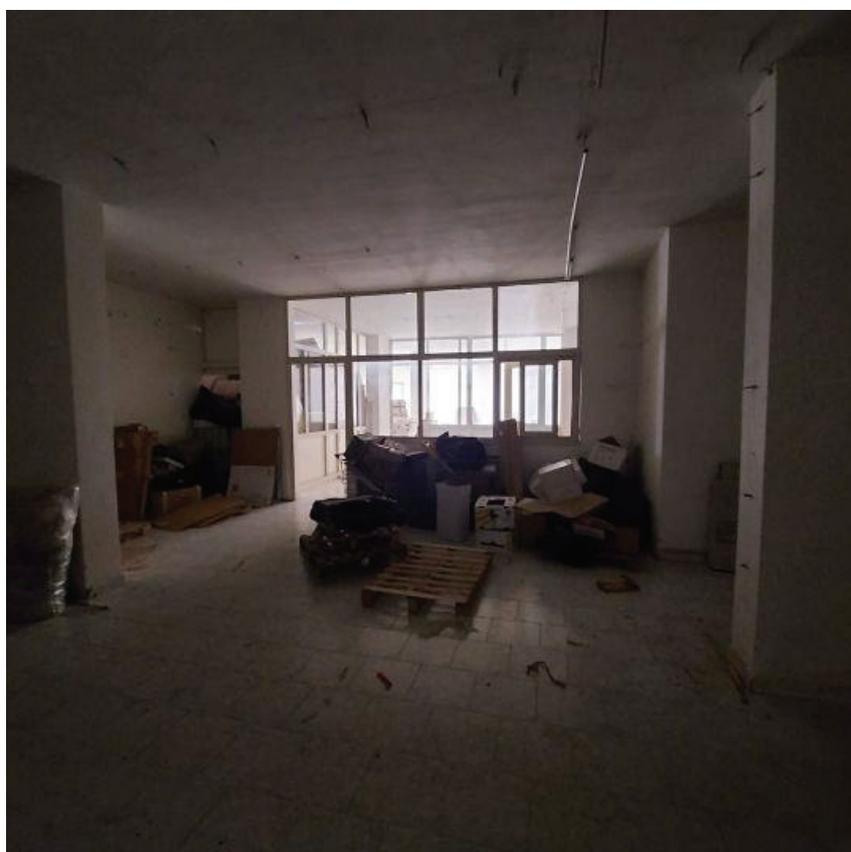


L'ingresso al piano seminterrato ospitante diversi box auto avviene esclusivamente dal civico 8 di via Don Biagio Iorio.



L'immobile all'interno è composto da un ambiente unico di mq. 160.80 con altezza utile pari a mt. 3,20 che si presenta in discrete condizioni conservative nonostante lo stato di abbandono in cui risulta essere (un notevole strato di polvere è su tutto il pavimento). Nell'ambito dell'ambiente unico sono stati reati dei divisori mobili in alluminio e vetri, asportabili con semplici interventi edilizi.

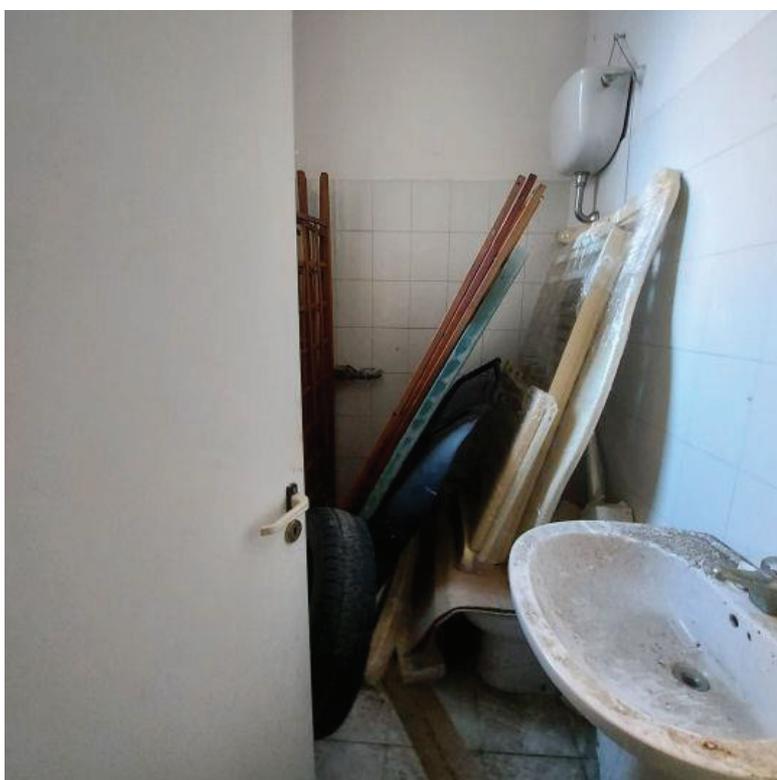




All'atto del sopralluogo l'immobile è ancora nel possesso della parte esecutata che vi tiene depositati materiali di diverso genere.

Gli impianti elettrici risultano per la gran parte divelti, i pavimenti, in monocottura chiara, presentano diversi rappezzati con materiali simili ma non uguali.

Sul fondo del locale un servizio igienico con antibagno (SU = mq. 3.00 + mq. 1.50 ) in totale stato di disuso ed abbandono.



Pareti regolarmente intonacate che non presentano lesioni o ammaloramenti particolari.

Superficie coperta lorda, comprensiva del 50% delle murature perimetrali di confine e dell'ingombro dei divisori, è pari a mq. 178

Il porticato esterno ha una SU di mq. 56 circa

L'immobile è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica, come si evince dalla risposta degli uffici regionali **allegato 06**. Per la sua redazione si prevede un costo di Euro 300



Giunta Regionale della Campania  
Direzione Generale  
Sviluppo Economico e Attività Produttive  
U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia

Al geom. Aldo Dacomo  
Via Gabriele Jannelli, 104  
80131 Napoli  
aldo.dacomo@geopec.it

Oggetto: Richiesta verifica presenza APE, per l'immobile sito nel Comune di Casoria con dati catastali foglio 9 part.lla 528 sub 2.

In riferimento alla richiesta in oggetto alla data di ricezione della PEC, da interrogazione effettuata sul sistema telematico in funzione dall'anno 2014 (anche con dati parziali 2013) ad oggi, non risulta presente certificato emesso per l'unità immobiliare in questione

Il Funzionario  
- mg Arturo Paradiso -

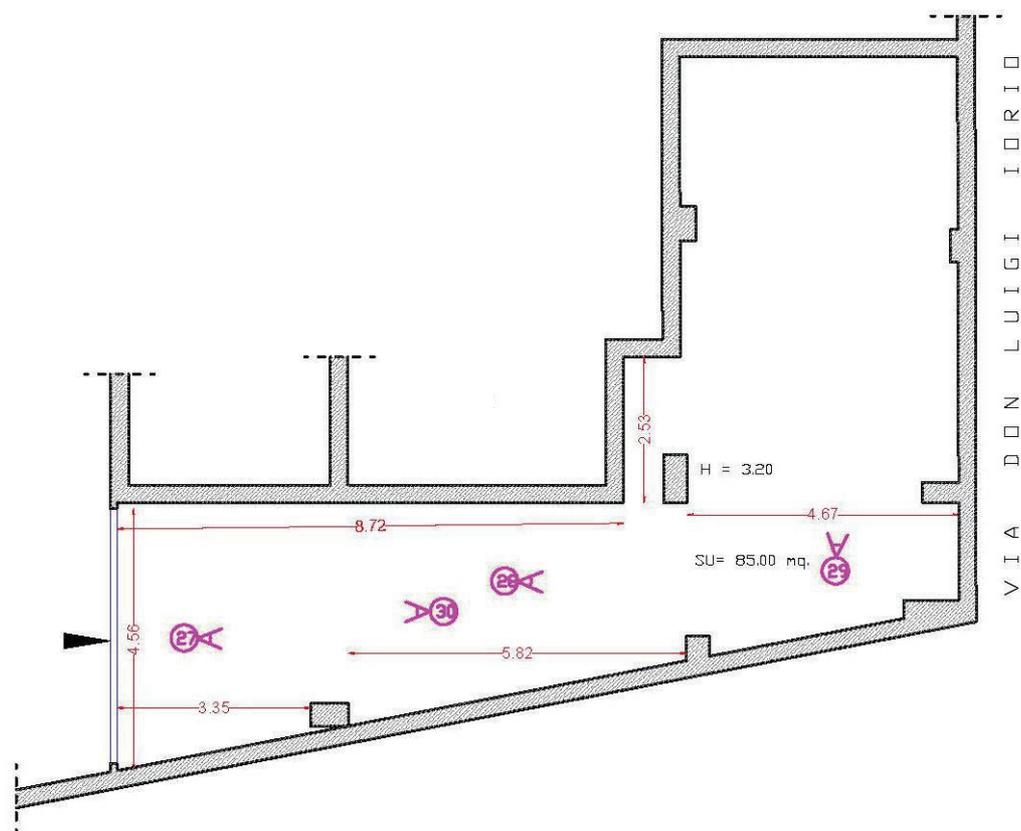
LA RIGENTE  
- arch. Francesca De Falco -  
FRANCESCA DE FALCO  
18.10.2021 14:44:05 UTC

Reg. Trib. Campania  
Data: 18/10/2021 17:08:54, P.G. 2021/0514293



Centro Direzionale Isola A6 - Napoli 80143 - PI. 80011990639  
081/7966906

### Lotto 2: Autorimessa - Descrizione



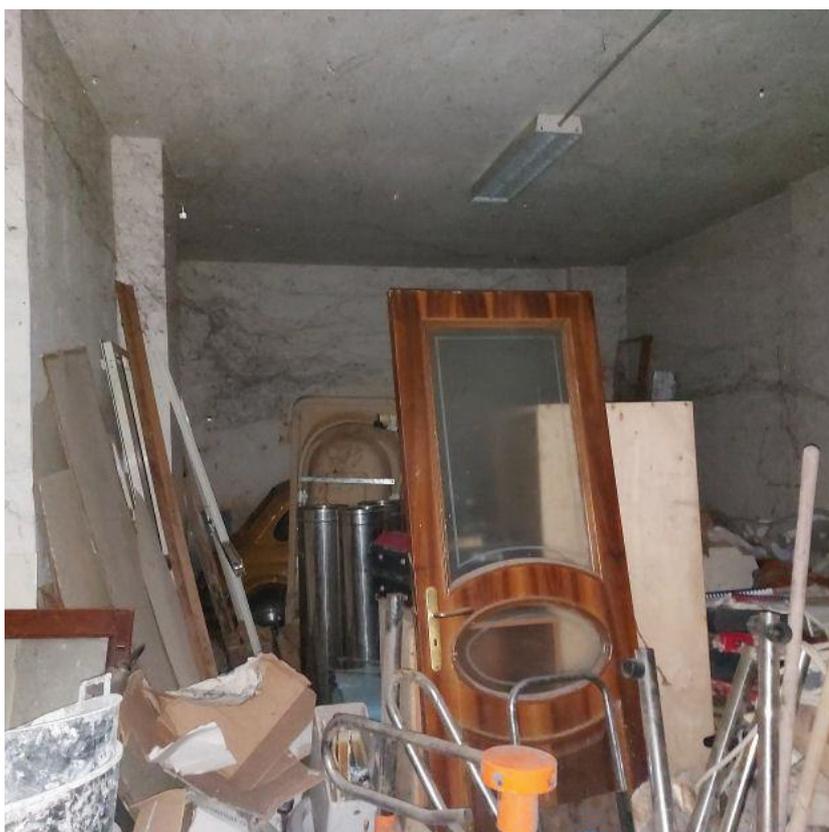
Locale ad uso autorimessa ubicato al piano seminterrato del fabbricato in questione. Di superficie utile coperta pari a mq. 85 e commerciale, comprensiva del 50% dei muri di confine, pari a mq. 98.

Si presenta in discrete condizioni conservative, con pareti intonacate e tinteggiate e pavimento in getto di cemento liscio.

Privo di impianti e di finestre.

L'ingresso al suo interno avviene per una porta basculante in metallo. Altezza interna pari a mt. 3.20.





L'immobile, all'atto del sopralluogo, si presenta occupato da materiali di diverso genere, tra cui un autovettura fiat 500.

Sarà reso comunque libero all'atto dell'aggiudicazione.

Non esiste APE (non necessario vista la destinazione d'uso di C6)

### **QUESITO 3**

#### **IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE**

Procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Acquisire **estratto catastale storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente**.

Ricostruire la **storia catastale**, indicando le variazioni intervenute nel tempo.

Precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, indicando eventuali difformità. Indicare le **variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio.

**Per Difformità tra situazione reale dei luoghi e situazione nella planimetria catastale** corrispondente procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale **con indicazione delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima e quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

#### **Lotto 1**

L'immobile pignorato è catastalmente così censito

Comune di Casoria Foglio 5 particella 528 sub 2 categoria C/1 Classe 5  
Consistenza 163 mq Superficie catastale mq. 173 rendita Euro 2845,37 Via  
Mauro Vinci c.CM piano T. L'immobile, sin dal suo accatastamento iniziale,  
avvenuto in data 25/11/1992 ha sempre avuto lo stesso identificativo catastale.

Dalle visure effettuate dallo scrivente ed inserite nella presente in uno alla  
planimetria catastale - **allegato 10** l'immobile ha subito la seguente storia  
possessoria catastale:

Originariamente e dall'impianto del 25/11/1992 e fino al 18/12/1992:

Viene indicato come indirizzo " Via Amato Giovanni Traversa II piano T" e viene  
Intestato [REDACTED]

Dal 18/12/1992 e fino al 26/03/2004 Viene indicato come indirizzo " Via Amato  
Giovanni Traversa II piano T" intestato [REDACTED]

Dal 26/03/2004 al 15/04/2011 Viene indicato come indirizzo " Via Amato  
Giovanni Traversa II piano T" intestato [REDACTED]



## **Lotto 2**

Comune di Casoria Foglio 5 particella 528 sub 111 categoria C/6 Classe 4  
Consistenza 85 mq Superficie catastale mq. 104 rendita Euro 228,27 Via Mauro  
Vinci n. 9 piano S1 interno 3.

Dalle visure effettuate dallo scrivente ed inserite nella presente in uno alla  
planimetria catastale - **allegato 11** l'immobile ha subito la seguente storia  
possessoria catastale:

Originariamente (dall'impianto del 25/11/1992) e fino al 18/12/1992,  
unitamente ad altra consistenza, assume l'identificativo catastale di " Comune  
di Casoria Foglio 5 particella 528 **sub 31** categoria C/6 classe 4 per una  
Consistenza di 110 mq ed una rendita di Lire 869. Viene indicato come indirizzo  
" Via Amato Giovanni Traversa II piano S1 int 2" l'immobile è intestato [REDACTED]

Dal 18/12/1992 e fino al 26/03/2004 conservando i precedenti dati catastali è  
intestato [REDACTED]

Dal 26/03/2004 al 14/04/2011 conservando i precedenti dati catastali è intestato  
a intestato [REDACTED]

In data 14/04/2011 Viene indicato come indirizzo " Via Amato Giovanni Traversa  
II piano S1 interno 2" viene annotata variazione per presentazione di planimetria  
mancante – planimetria inserita all'allegato L2-1.

Dal 15/04/2011 Il sub 31 viene intestato alla ditta eseguita

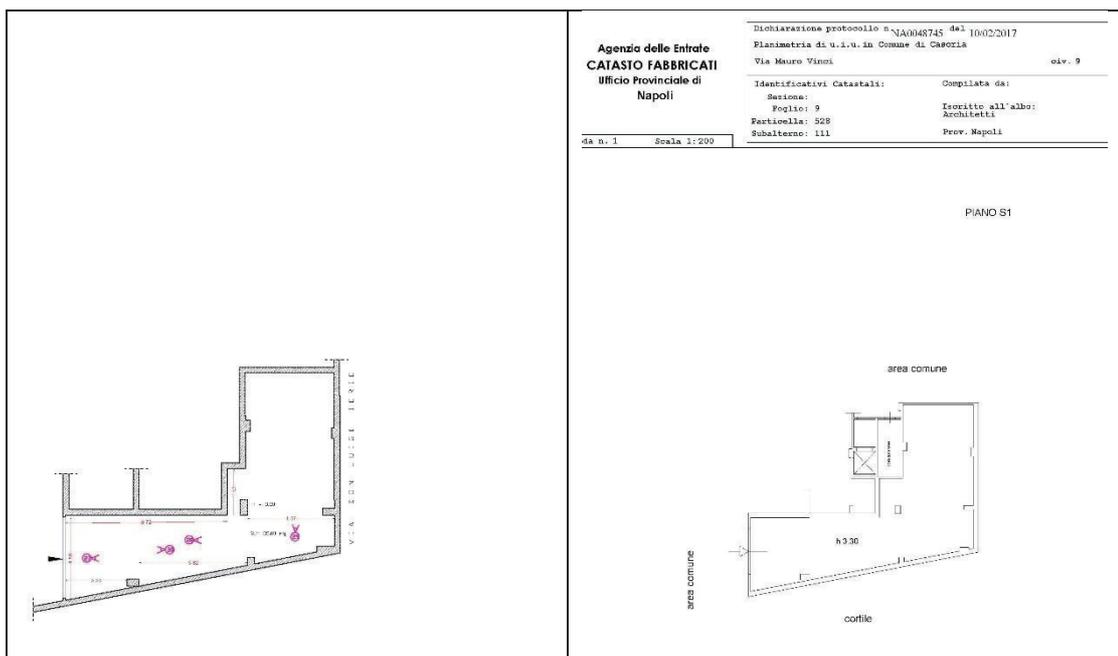
In data 18/03/2015 viene annotata variazione toponomastica e l'indirizzo  
(erroneo) diventa Via Mauro Vinci n CM interno 2 piano S1

In data 10/02/2017 a seguito di frazionamento il sub 31 viene soppresso andando a costituire:

il sub 110 NON oggetto di procedura

il sub 111 oggetto di procedura che riporta gli attuali dati catastali: Comune di Casoria Foglio 5 particella 528 sub 111 categoria C/6 Classe 4 Consistenza 85 mq Superficie catastale mq. 104 rendita Euro 228,27 Via Mauro Vinci n. 9 piano S1 interno 3.

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono con i dati catastali alla data del pignoramento e con quelli attuali.



**QUESITO 4**  
SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

**Lotto uno:**

Locale commerciale sito in Casoria alla Via Mauro Vinci, civico 7-9 – piano terra, con doppio ingresso frontestrada della consistenza di mq. 163.

Confini: nord ovest Cortile condominiale – Nord est Via Mauro Vinci – Sud Est Area cortilizia – Sud ovest altra ditta + Androne scala A + Vano scale + ascensore + area cortilizia

Riportato al Catasto Fabbricati Comune di Casoria, Foglio 9 particella 528 sub 2 categoria C1 classe 5 consistenza mq. 163 – superficie catastale mq. 173 – Rendita catastale Euro 2'845,37 - intestato alla ditta eseguita

Fabbricato realizzato in virtù di Concessione edilizia

Libero all'aggiudicazione

Prezzo base: **Euro 216'000** (duecentoediecimila)

**Lotto due:**

Locale a destinazione autorimessa sito in Casoria con ingresso da via Don Biagio Iorio civico 8 piano Seminterrato della consistenza di mq. 85

Confini: nord ovest Terrapieno sotto al cortile – Nord est – Area di manovra + box sub 32 + box sub 110 – Sud Est: Locale ascensore e sub 30 – Sud Ovest: Terrapieno sotto al cortile

Riportato al Catasto Fabbricati Comune Casoria, Foglio 9 particella 528 sub 111 categoria C6 classe 4 della consistenza di 85 mq. – Superficie catastale mq 104 Rendita Euro 228,27 - intestato alla ditta eseguita

Fabbricato realizzato in virtù di Concessione edilizia.

Libero all'aggiudicazione

Prezzo base: **Euro 50'300** (cinquantamiltrecento)

## **QUESITO 5**

### **RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'**

Procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

Acquisire in via integrale l'**atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** che deve essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

Acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

La ditta esecutata diventava proprietaria esclusiva dei beni in virtù del seguente titolo:

Atto di compravendita per notar Costantino Prattico del 15/4/2011 Repertorio 141698 Raccolta 27697 Trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 21/4/2011 con RP 12058 RG 16928. Copia uso studio del titolo è all'

**Allegato 02** Venditore la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede [REDACTED] [REDACTED] e CF [REDACTED]

Alla [REDACTED] i beni in questione pervenivano con atto di compravendita per notar Costantino Prattico del 26/3/2004 repertorio 101537 trascritto a Napoli 2 il 14 aprile 2004 con RP 13216 e RG 18060. Venditore la [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Alla [REDACTED] [REDACTED] i beni pervennero in virtù di atto di vendita autenticato nelle firme per notar Sergio Valentino del 18/12/1992 Rep 37206 Trascritto a Napoli 2 il 9/1/1993 con RP 663 RG 752 ed annotazione a quietanza autenticata nelle firme con atto per notar Costantino Prattico del 18/3/2004 Annotato a Napoli 2 il 21/9/2004 con RP 4749 r RG 44132. Venditore [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED]

## **QUESITO 6**

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- epoca di realizzazione dell'immobile;
- estremi esatti del provvedimento autorizzativo e eventuali varianti;
- rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Acquisire copia del provvedimento autorizzativo e grafici.

In relazione a fabbricati realizzati ante 1967 distinguere tra:

- 1) fabbricati realizzati prima del 1942 (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore tale data), saranno considerati regolari salvo che le modifiche dello stato dei luoghi avvenute successivamente;
- 2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967 nel centro urbano: occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU, in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo
- 3) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967 fuori dal centro urbano, saranno considerati regolari salvo che per eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi intervenute successivamente
- 4) fabbricati realizzati dopo il 1967 - occorre verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto, l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso, certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

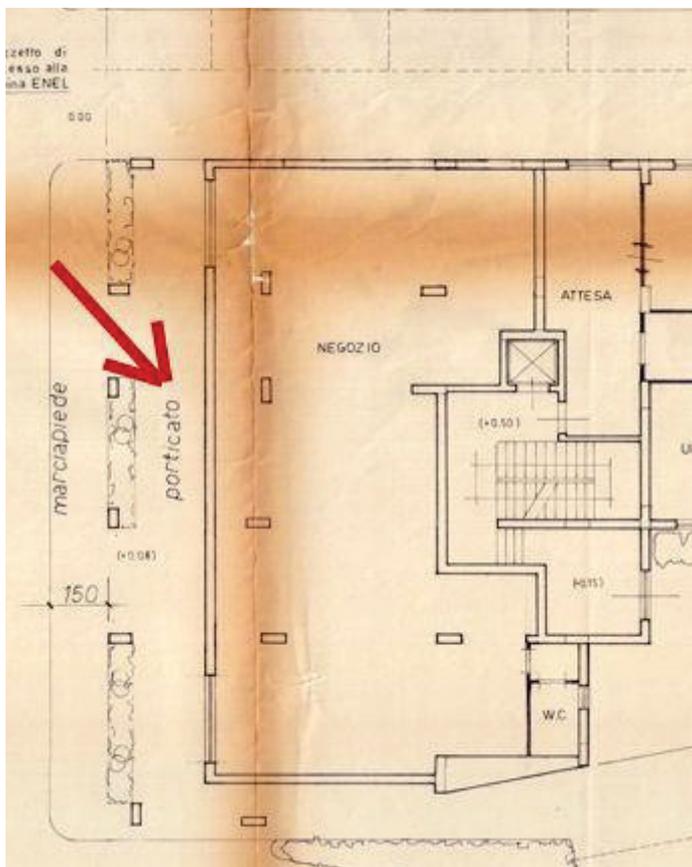
Il Comune di Casoria ha consentito esclusivamente "l'accesso agli atti" senza però rilasciare alcuna certificazione riguardo l'esistenza/inesistenza di pratiche di condono e l'esistenza/inesistenza di ulteriori pratiche edilizie oltre a quelle preliminarmente individuate dal sottoscritto (individuate tramite la lettura e lo studio delle documentazioni acquisite).

Il fabbricato in cui insistono gli immobili staggiti è stato edificato agli inizi degli anni '90 a seguito del rilascio della **Concessione Edilizia 273** del 6/4/1990 e successiva **variante n. 309 del 7/6/1991** rilasciata dal Sindaco di Casoria all'impresa realizzatrice del complesso immobiliare [REDACTED]

Copia del titolo autorizzativo ed estratto planimetrico del relativo grafico sono all' **allegato 5**. (viene omessa ulteriore documentazione acquisita e porzione del grafico non attinente)

Per il locale commerciale di cui al lotto 1 si rileva la piena conformità negli ingombri, nelle aperture verso l'esterno e nella destinazione d'uso.

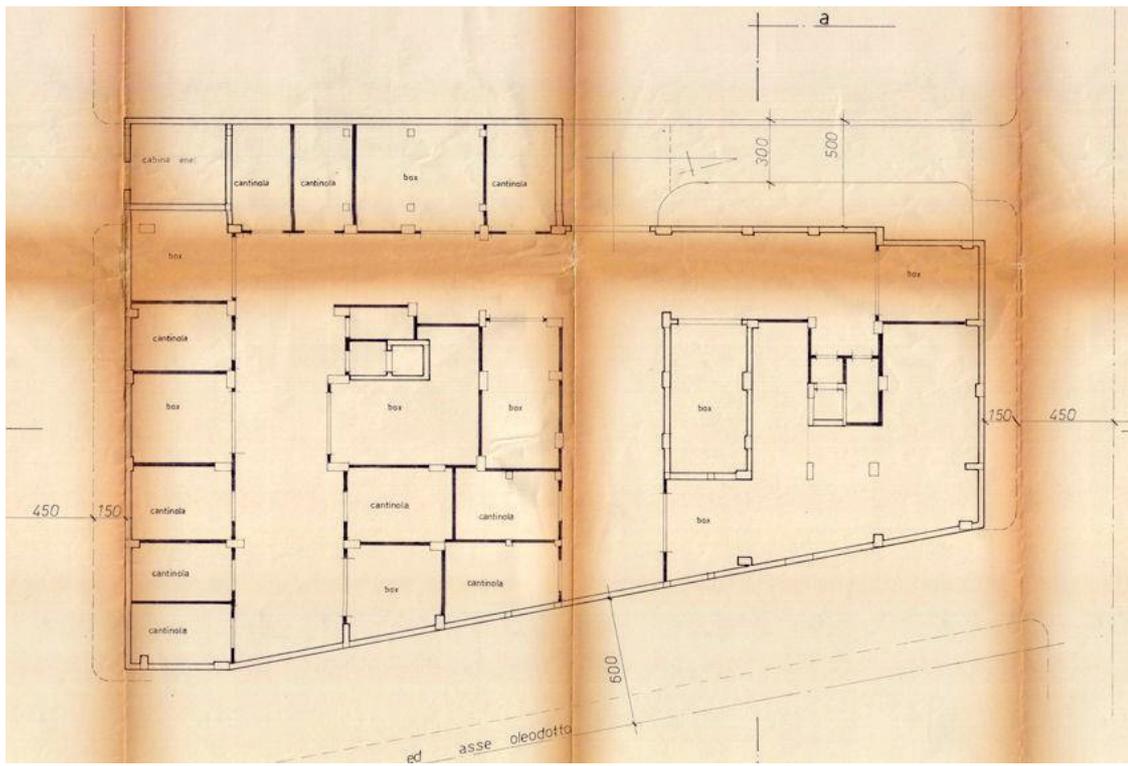
Nel grafico, in stralcio a seguire, si evince la presenza del "porticato" antistante la proprietà richiamato negli atti traslativi.



Per il lotto 2, viene accertata la rispondenza della volumetria al titolo assentito.

Per il frazionamento dell'originaria consistenza immobiliare (il locale garage sub 31) veniva presentata con protocollo 6504 del 6/2/2017 la CILA n. 58/2017 a firma di Celentano Giuseppe Dario, non comportante incrementi di superficie e di volumetria complessiva.

Non risultano dinieghi o provvedimenti amministrativi a carico.



## **QUESITO 7**

### **STATO DI POSSESSO**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi** l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione oppure in difetto indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati per l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto l'esperto deve verificare la data di registrazione alla data di scadenza l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi l'esperto deve acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, l'esperto verificherà se il canone di locazione .....

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo con titolo non opponibile la procedura il perito quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato ed in secondo luogo indicherà l'ammontare di un'eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante-

All'atto dei sopralluoghi entrambi gli immobili risultano utilizzati dall'esecutato come deposito di materiali e suppellettili.

Nel corso del sopralluogo vengono presi accordi per la liberazione degli stessi da tutti i materiali ivi depositati inclusa un'autovettura Fiat 500.

In detta circostanza gli immobili nella stima vengono considerati liberi.

## **QUESITO 8**

### **SPECIFICARE VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti il titolo di provenienza che effettuando indagini presso gli uffici preposti

- a) Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati riferendo lo stato delle stesse; Nel caso sia ancora pendente precedente procedura espropriativa l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione .....
- b) Verificare in presenza di trascrizioni di domande giudiziali .....
- c) Acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge ....
- d) Acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincolo storico artistici
- e) Verificare l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione
- f) Acquisire copia atti impositivi di servitù su beni pignorati eventualmente risultanti da registri immobiliari

Inoltre indicare.

#### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

- 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, anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Diffformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Diffformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Non risultano altri pignoramenti sugli immobili in oggetto

Non sussistono vincoli di tipo storico od artistici

Il regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali è depositato agli atti del notaio Valentino ed è stato trascritto a Napoli 2 il 20 giugno 1991 con RP 17189 e RG 22286. Copia del regolamento ottenuto dall'amministratore avv. Enrico Barbieri è all' **allegato 12**

Non risultano trascritte servitù né a favore né contro

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

- Non si rilevano trascritte domande giudiziali
- Dalla lettura degli atti e dalla lettura delle visure conservatorie non si rilevano atti impositivi di servitù passive né sui beni in questione né sul

fabbricato se non quelli derivanti dall'asservimento temporaneo del suolo su cui edificato il fabbricato

- Non si rilevano convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- Non esistono vincoli storici o artistici

***Oneri e vincoli che verranno regolarizzati nel contesto della procedura:***

- Iscrizione del 12/11/2014 con RP 4352 RG 50091 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di Euro 100mila concesso da Credito Salernitano gravante sugli immobili sub 2 e sub 31 con annotazione del 2/3/2018 RP 848 RG 9681 a restrizione per la porzione sub 110.
- Iscrizione del 19/7/2017 con RP 4400 RG 32833 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di Euro 150mila concesso da Vivibanca gravante sugli immobili sub 2, sub 110 e sub 111 con annotazione a restrizione limitatamente al sub 110.
- Trascrizione del 28/5/2019 RP 20534 RG 26064 – Verbale di pignoramento Immobili rep 3934 a favore di Vivibanca e contro l' eseguita per la somma di Euro 127'339,56.
- Non risultano trascritti sequestri penali.

## **QUESITO 9**

### **INSISTENZA SU SUOLI DEMANIALI**

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale precisando se vi sia provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il bene non risulta edificato su suolo demaniale

## **QUESITO 10**

### **ESISTENZA DI PESI O ONERI**

Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

L'esperto verificherà laddove possibile – per indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** l'esperto verificherà se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione.

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di lottizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

I beni in oggetto non risultano gravati da censi, livelli o usi civici.

## **QUESITO 11**

### **SPESE DI GESTIONE**

Fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

L'amministratore del Condominio, avv.to Enrico Barbieri comunicava con PEC i millesimi di riferimento per gli immobili della esecutata **allegato 13** che risultano "unificati" per cui, necessita una suddivisione.

Millesimi di proprietà: 75,80 millesimi – Millesimi lastrico solare scala A 65.884

Millesimi per i box 118.39

L'amministratore ha specificato di aver prodotto intervento per un importo di Euro 11'613,99 con deposito del 7 luglio 2021 per oneri condominiali ordinari e straordinari scaduti – **allegato 14-15**

Dal piano di previsione e riparto per il 2021 si evince per la gestione mensile un carico di Euro 57 **allegato 16**

## **QUESITO 12**

### **VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

Indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie con **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati.**

Nella determinazione del valore di mercato indicare la superficie commerciale, il valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, e non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Il **prezzo base d'asta** del cespite deve tener di conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto e libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

#### **Linee generali:**

La stima viene redatta seguendo le disposizioni previste dagli standard di valutazione internazionali IVS e EVS, utilizzando è il MCA (ovvero Market Comparison Approach - **Metodo del Confronto di Mercato**) che fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili"* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima di prezzo incognito ma di caratteristiche note (Subject) ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo o reddito noto (Comparabili).

I dati dei Comparabili vengono desunti da atti notarili dell'ultimo periodo, ritenendosi tali valori quanto mai realistici essendo venute meno tutte quelle condizioni normative e fiscali che in passato viziavano i dati ed i valori indicati negli atti di compravendita (Decreto Bersani 223/2006, Legge 88/2009, DL Legge 78/2010 sulla conformità catastale, etc).

In partenza si ritiene assolutamente improprio utilizzare come "prezzo del comparabile" il corrispettivo richiesto negli annunci immobiliari essendo questo dato riferito alla intenzione di massimo ricavo da parte del venditore prima di ogni e qualsiasi trattativa che può avere anche margini molto alti (la forbice di trattativa arriva anche al 40%)

In genere il prezzo di ogni singolo comparabile viene definito come la sommatoria delle caratteristiche fisiche ed economiche del singolo bene che vengono moltiplicate per il singolo valore.

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Conosciuto il valore del comparabile si procede a ricostruire, con l'applicazione dei Valori mercantili di cui in seguito, il valore di ogni caratteristica che forma il prezzo.

Le caratteristiche Immobiliari rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile; possono essere intrinseche (ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile) od estrinseche (ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato).

Quindi necessita, in fase preliminare, determinare quali sono le caratteristiche metriche e qualitative che si intervengono nella determinazione del valore del subject e dei comparabili:

#### Caratteristiche metriche

- Superficie Principale (SUP): Identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili. Viene determinata ai sensi del DPR 138/1998 (metodologia utilizzata dall'AE per le procedure catastali) ed è pari alla superficie utile calpestabile, incrementata dell'ingombro dei tramezzi interni, delle murature interne (fino ad uno spessore massimo di 50cm) delle murature perimetrali esclusive (anche queste fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e del 50% delle murature di confine (fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri)
- Superficie Balcone (BAL): la misura della superficie del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Viene inteso come elemento edilizio praticabile, aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni
- Superficie Mansarda (PMAN): la misura della superficie mansardata dalle caratteristiche non abitabile che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.
- Superficie BOX (PBOX): la misura della superficie del box auto che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale
- Superficie Terrazza (TER): la misura della superficie della terrazza che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di

parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni

- Superficie Cantina (CAN): la misura della superficie della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. E' definita come locale accessorio per deposito di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra, non direttamente collegata alla superficie principale.

I rapporti mercantili metrici che ci si presta ad utilizzare:

- Superficie principale: 100%
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,35;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie P Man e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie P Box e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Terrazza e prezzo superficie principale = 0,10;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;

Caratteristiche qualitative e delle dotazioni:

- Livello (LIV): La caratteristica stima e determina la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano; è positiva, in presenza di ascensore, negativa in assenza dell'ascensore. Misurata in chiave ordinale crescente si considera incidente nella misura del 5% del prezzo per ogni livello di piano
- 
- Orientamento (ORI): La caratteristica orientamento stima e determina la capacità di un immobile ad ottenere benefici da una particolare esposizione nel contesto in cui si trova. Viene misurato in chiave ordinale crescente. Viene considerato come incidente nella misura del 2.5% per ogni classe di merito (0 esposizione Nord – 1 esposizione est-ovest – 2 esposizione sud)
- Affacci (AFF): La caratteristica affacci considera il numero di affacci o di vetrine dell'immobile verso l'esterno. Viene considerato un 3% per ogni capacità di affaccio

- Servizi (SER): La caratteristica servizio igienico identifica il numero di servizi complessivi inseriti in unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo. Viene considerato il valore di Euro 5000 non conoscendo lo stato manutentivo (Euro 10'000 nuovo – Euro 5'000 metà ciclo di vita)
- Riscaldamento (RISC): La caratteristica riscaldamento identifica la presenza o l'assenza dell'impianto di riscaldamento che può essere autonomo o centralizzato, inserito nell'unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo. Viene considerato il valore di Euro 5000 non conoscendo lo stato manutentivo (Euro 10'000 nuovo – Euro 5'000 metà ciclo di vita)

#### Caratteristiche temporali:

Data (DAT): La caratteristica identifica il momento della stipula di un atto o un contratto espresso in mesi rispetto alla data di valutazione

La caratteristica **DAT** non viene considerata in quanto, dopo un periodo di costante contrazione dei prezzi che ha caratterizzato il mercato immobiliare fino al 2020, dall'inizio 2021 si è riscontrata una inversione di tendenza che sta continuando a consolidarsi; vista la breve durata del periodo preso in esame si ritiene considerare nullo detto valore.

€ Prezzo medio vendita (€/m<sup>2</sup>)



### **Procedure operative:**

#### **Lotto 1**

Dopo un'attenta operazione di filtering vengono individuati quattro atti di compravendita per locali commerciali in Casoria. Ulteriori atti recuperati dagli archivi notarili sono stati considerati invalidi per ubicazione territoriale.

Stante la particolare destinazione commerciale del bene, vengono prese in considerazione "caratteristiche qualitative" diverse da quelle generalmente applicate ad immobili a destinazione abitativa:

- Accessi (ACC): La caratteristica affacci considera il numero di ingressi che ha l'immobile. Viene considerato un incremento del 5% l'esistenza di ingresso aggiuntivo
- Servizi (SER): La caratteristica servizio igienico identifica il numero di servizi complessivi inseriti in unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo. Viene valutato in 5'000 Euro il servizio igienico come valore deprezzato.

#### **Lotto 2**

Non riuscendo a ritrovare validi valori di raffronto (nei comparabili ritrovati i "box auto" sono sempre abbinati a degli appartamenti per cui resta difficile lo

“scorporo”), si procede determinando il “valore complementare” per immobili ordinari.

### **Lotto 1 stima:**

#### Comparabili

Dopo un'attenta operazione di filtering sono riuscito a recuperare quattro atti di compravendita per locali commerciali in Casoria. Ulteriori atti pure recuperati dagli archivi notarili sono stati considerati invalidi per tipologia del venditore ed importi al di sotto di ogni logica. Gli estratti di detti atti sono all' **Allegato 17**

I comparabili ritrovati a seguito dei diversi sopralluoghi effettuati presso le conservatorie dei RR II e presso gli archivi notarili:

*A - Immobile in categoria catastale C01 compravenduto il 29/10/2019 per notar Ciro Esposito al prezzo di € 135.000,00 con atto Repertorio 30029 Raccolta 8049. L'immobile è ubicato nel comune di Casoria (NA), alla Via Macello civico 17, e viene identificato al Catasto dei Fabbricati come Casoria Foglio 4 mappale 682 sub. 38. La superficie catastale (riportata nella visura catastale) è di mq 91,00; Come si evince dall'elaborato planimetrico l'immobile ha doppio ingresso diretto da via Macello ed ingresso secondario retrostante, risulta dotato di un bagno. Dall'APE allegato all'atto di compravendita si evince l'assenza di impianto di riscaldamento. Valore unitario:  $[(135'000 / 1.05) / 91] = 1'412,87$*

*B - Immobile in categoria catastale C01 compravenduto il 20/01/2021 per notar Elvira Polizio al prezzo di € 45.000,00 con atto Repertorio 355 e Raccolta 258. L'immobile è ubicato nel comune di Casoria (NA), alla Via Principe di Piemonte 42, e viene identificato al Catasto dei Fabbricati di Casoria come Foglio 4 mappale 581 sub 102. La superficie catastale (riportata nella visura catastale) è di mq. 33. Come si evince dalla planimetria catastale allegata all'atto l'immobile ha singolo ingresso diretto dalla pubblica Via e risulta privo di servizio igienico. Dall'APE allegato all'atto di compravendita si evince l'assenza di impianto di riscaldamento. Valore unitario:  $[(45'000 + 5'000) / 33] = 1'515,15$*

*C - Immobile in categoria catastale C01 compravenduto il 14/1/2021 per notar Elvira Polizio al prezzo di € 50.100,00 con atto Repertorio 354 e Raccolta 257. L'immobile è ubicato nel comune di Casoria (NA), alla Via San Giovanni Bosco civico 16/a e viene identificato al Catasto dei Fabbricati come Casoria Foglio 4 mappale 999 sub. 67. La superficie catastale (riportata nella visura catastale) è di mq 38. Come si evince dalla planimetria catastale allegata all'atto l'immobile ha ingresso diretto dalla pubblica via e risulta dotato di un bagno con antibagno. Dall'APE allegato all'atto di compravendita si evince l'assenza di impianto di riscaldamento. Valore unitario:  $(50'100 / 38) = 1'318,42$*

*D - Immobile in categoria catastale C01 compravenduto il 18/02/2020 per notar Giovanni Vitolo al prezzo di € 48.200,00 con atto Repertorio 7861 Raccolta 2777. L'immobile è ubicato nel comune di Casoria (NA), alla Via Fortunato civico 57, e viene identificato al Catasto dei Fabbricati di Casoria al Foglio 15 mappale 249 sub 3. La superficie catastale (riportata nella visura catastale) è di mq 41. Come si evince dalla planimetria catastale allegata all'atto l'immobile ha singolo ingresso diretto dalla pubblica Via e risulta dotato di servizio igienico con antibagno. Dall'APE allegato all'atto di compravendita si evince l'assenza di impianto di riscaldamento. L'immobile risulta locato. Valore unitario:  $[(48'200 / 0.80) / 41] = 1'469,51$*

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Generalmente con la tabella di valutazione si va a determinare il prezzo attualizzato che avrebbe spuntato il subject se fosse stato compravenduto al posto del comparabile, sommando o detraendo i valori delle ulteriori superfici (inesistenti), e delle caratteristiche qualitative e delle dotazioni.

Avendo ritrovato il valore unitario dei singoli comparabili, partendo dall'assunto di Tecnoborsa che recita " *Il prezzo unitario di un immobile esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile anche se questo è stato acquistato a corpo*" (cft "Codice delle Valutazioni Immobiliari" Cap 5 par. 4.2) si può

ritenere il valore unitario del subiet pari alla media dei valori sopra ritrovati, incrementato del 5% per esistenza di un secondo accesso. Per superficie si considera, al pari dei comparabili, la consistenza catastale, ovvero la SU (mq. 165.50) incrementata della superficie del porticato aperto e non delimitato moltiplicato per il suo coefficiente di raguaglio (mq. 56.00\*0.10) per un totale di mq. 171

Valore unitario medio:

$$(1412.87 + 1515.15 + 1318.42 + 1469.51) = \text{€ } 1428,99$$

$$\text{Valore del subiet: } \text{mq. } 171 * (\text{€ } 1428,99 * 1.05) = \text{€ } 256'575,15$$

A detto importo si detraggono gli importi che restano a carico dell'aggiudicatario:

- Euro 500 a compensazione del DOCFA in aggiornamento
- Euro 300 per la redazione dell'APE
- Euro 1368 per oneri di gestione condominiale per due annualità

Per cui il più probabile valore del bene immesso nel libero mercato, tra venditori ed acquirenti consenzienti, è pari ad **€ 254'407**

#### Determinazione del prezzo a base d'asta

Trattandosi di immobile immesso sul mercato in regime di asta giudiziaria e non di libero mercato, si determina una detrazione del 15% per compensare sia la minor appetibilità per un investitore che per compensare tutti i maggiori oneri per:

- La difficoltà a visionare l'immobile;
- La mancanza della garanzia per eventuali vizi del bene

- Le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato che per il deperimento che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare quindi nel possesso materiale del bene

Per cui il valore a base d'asta diventa in cifra tonda, pari a Euro  
**Euro 216'000,00** (Euro duecentosedicimila)

**Lotto 2 stima:**

Come già fatto presente in precedenza si procede a trovare il valore complementare

Comparabili per abitazione

Viene considerato il valore complementare per immobile dalle caratteristiche medie ( monoservizio, doppio affaccio - esposizione Est/Ovest - Piano secondo con ascensore, no riscaldamento).

Estratto dei comparabili ritrovati a seguito dei sopralluoghi effettuati presso le conservatorie dei RR II e presso gli archivi notarili sono all' **allegato 18**

*A - Immobile di categoria catastale A2 compravenduto per notar Pietro di Nocera il 18/05/2022 con atto Repertorio 18211 Raccolta 11586. Prezzo di vendita Euro 120.000,00. Ubicato nel comune di Casoria (NA), alla Via Giovanni Amato civico 15, piano quarto interno 13 identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casoria come Foglio 7 mappale 1073 sub. 18 con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) di mq 69,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) e Superficie escluse aree scoperte pari a mq. 61; Fabbricato con ascensore – Esposizione prevalente Nord – Due affacci (Nord Ovest)*

*Valore Unitario:  $120'000 * [1+(0.05*2)+(-0.025)] : 69 = 1'869,57$*

*B - Immobile di categoria catastale A2 compravenduto per notar Concetta Capone il 08/02/2022 con atto Repertorio 3516 Raccolta 2494. Prezzo di vendita € 215.000,00. ubicato nel comune di Casoria (NA), Via Domenico Morelli civico 12, piano rialzato interno 1 identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casoria Foglio 7 mappale 1075 sub. 2 con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) di mq 125 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) e Superficie escluse aree scoperte pari a mq. 110 nonché posto auto coperto al PS1 sub 20 di mq. 11; Fabbricato con ascensore – Esposizione prevalente Sud – due affacci (Sud + Est)*

*Valore Unitario:  $(215'000 * [1+(2*0.05)+0.025]) : (125+11*0.40) = [(215'000 * 1.125)] : 129,40 = 1'869,20$*

*C - Immobile di categoria catastale A2 compravenduto per notar Luciana Napolitano il 23/12/2017 con atto Repertorio 2137 Raccolta 1637. Prezzo di vendita € 180.000,00. Ubicato nel comune di Casoria (NA), Via Renato Carosone 23, scala A piano 3+4 interno 10 identificato al Catasto dei Fabbricati di Casoria al Foglio 74 mappale 818 sub 44 con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) di mq 123 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) e Superficie escluse aree scoperte di mq. 115 e box auto sub 65 di mq. 18;*

*Fabbricato con ascensore – Esposizione prevalente Nord – doppio affaccio  
Valore Unitario:  $(180'000 * [1 + (2 * 0.05) - 0.025]) : (123 + 18 * 0.40) =$   
 $193'500 : 130,20 = € 1'486,18$*

Mediando i valori avremo il valore medio in zona per immobile a destinazione abitativa pari a Euro 1'741,98.

Essendo il valore complementare del box auto pari al 40% della superficie residenziale il valore del box auto sarà pari a:

€  $(1741,98 * 0.40) * 85 \text{ mq} =$  **€ 59'227,32**

(valore medio unitario pari a € 696.79)

Per cui il più probabile valore del bene immesso nel libero mercato, tra venditori ed acquirenti consenzienti, è pari ad **€ 59'227,32**

#### Determinazione del prezzo a base d'asta

Trattandosi di immobile immesso sul mercato in regime di asta giudiziaria e non di libero mercato, si determina una detrazione del

15% per compensare sia la minor appetibilità per un investitore che per compensare tutti i maggiori oneri per:

- La difficoltà a visionare l'immobile;
- La mancanza della garanzia per eventuali vizi del bene
- Le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato che per il deperimento che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare quindi nel possesso materiale del bene

Per cui il valore a base d'asta diventa in cifra tonda, pari a Euro **Euro 50'300,00** (Euro cinquantamilatrecento)

### **QUESITO 13**

#### **VALUTAZIONE QUOTA**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, procedere alla valutazione sia dell'intero immobile che della quota

Precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Trattasi di quota unica di immobili indivisibili oltre alla suddivisione già fatta con i lotti come conformati.

## **PUNTO "14" DEL QUESITO**

### CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E CCIA

Indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

Acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In caso di esistenza di rapporto di coniugio, acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. Non fare riferimento ad elementi quali dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, procedere – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Essendo l'esecutata una società è stato acquisito il Certificato della Camera di Commercio – **allegato 04**

Certo di aver bene e correttamente adempiuto all'incarico che mi è stato conferito concludo depositando in chiave telematica la presente relazione, in uno a tutti gli allegati, alla copia anonima della CTU.

Resto a disposizione per qualsiasi altra occorrenza ed esigenza.

Copia della presente relazione viene trasmessa al creditore precedente e alla parte esecutata.

Napoli, data del deposito telematico