

**TRIBUNALE di NAPOLI
UFFICIO ESECUZIONI**

**RELAZIONE
di
Consulenza Tecnica d'Ufficio**

G.E.: Dr. M. CICCARELLI

R.G. n. 510/2022

(alla quale è riunita la procedura R.G.E. n. 477/2023)

[REDACTED]

Contro

[REDACTED], Debitrice

ARCHITETTO LUCIA D'AMBROSIO
LUCIA
D'AMBROSIO
1988



TRIBUNALE di NAPOLI**UFFICIO ESECUZIONI**

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022
(alla quale è riunita la procedura R.G.E. n. 477/2023)
CREDIT AGRICOLE S.P.A., Creditore Procedente C o n t r o
[REDACTED], Debitrice

PREMESSA

In data 28/02/2024, con provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli, Esecuzioni Immobiliari, dott. M. CICCARELLI (cfr. ALLEGATO 1), la sottoscritta architetto Lucia D'Ambrosio, iscritta all'albo dei Periti Giudiziari della corte di Appello di Napoli al n° 11200, con studio in Pozzuoli al Largo Santa Maria delle Grazie n.11, viene nominata C.T.U. nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare R.G. n. 510/2022 (alla quale è riunita la procedura R.G.E. n. 477/2023) tra le parti: " CREDIT AGRICOLE S.P.A., ", Creditore Procedente C o n t r o la "[REDACTED] [REDACTED], Debitrice, procedendo, come richiesto dal G.E., al compimento dell'incarico precedentemente devoluto.

A tal fine, la sottoscritta ha quindi stilato la presente perizia, finalizzata alla descrizione e alla stima del locale commerciale, al fine della vendita unitaria dell'intero compendio attinto con entrambi i pignoramenti.

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

1) La sottoscritta ha verificato la completezza e la conformità della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. attraverso la verifica dei dati contenuti nell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni relative all'immobile pignorato.

2) La sottoscritta ha acquisito le copie dei titoli di provenienza in favore del debitore, ovvero dagli atti reperiti, l'immobile, oggetto di procedura, pervenne ai debitori, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà alla:

• "[REDACTED]", con sede in Portici (Na) alla via c. Colombo nn. 13A/13B/13C e 15, con n. di iscrizione nel Registro delle imprese di Napoli, C.F.: [REDACTED], n. REA [REDACTED] con l'Atto di Compravendita per Notar Giancarlo Milone di Napoli in data 21 maggio 2002 Rep. N. 35439 Racc. 3220 registrato a Napoli il 6/06/2002 al n. 12828/IV e trascritto a Napoli il 12/06/2002 ai nr. 24209/18506 (cfr. ALLEGATO 4).



TRIBUNALE di NAPOLI
UFFICIO ESECUZIONI

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022
(alla quale è riunita la procedura R.G.E. n. 477/2023)
CREDIT AGRICOLE S.P.A., Creditore Procedente **Contro**
[REDACTED] **Debitrice**

Con tale Atto la debitrice esecutata, la [REDACTED] acquista nella prima vendita, dai sig.ri [REDACTED] cf: [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti unità immobiliari:

- **locale al piano terra ad uso negozio**, con accesso diretto dal civico 13/B di via C. Colombo, della superficie di 23 mq, confinante con detta via, con locale terraneo civico 13/A, con appartamenti al pian terreno e con locale terraneo civico 13/C, censito catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Portici al Foglio 2 P.IIa 727 **sub 4**;
- **locale al piano terra ad uso negozio**, con accesso diretto dal civico 13/C di via C. Colombo, della superficie di 24 mq, confinante con detta via, con locale terraneo civico 13/B, con appartamenti al pian terreno e con locale terraneo civico 15, censito catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Portici al Foglio 2 P.IIa 727 **sub 5**;
- **locale al piano terra ad uso negozio**, con accesso diretto dal civico 15 di via C. Colombo, della superficie di 26 mq, confinante con detta via, con locale terraneo civico 13/C, con appartamenti al pian terreno, censito catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Portici al Foglio 2 P.IIa 727 **sub 6**;

nella seconda vendita, la [REDACTED] acquista dalla sig.ra [REDACTED] cf: [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare:

- **locale al piano terra ad uso negozio**, con accesso diretto dal civico 13/A di via C. Colombo, della superficie di 24 mq, confinante con detta via, con androne civico 13, con locale terraneo civico 13/B, con appartamenti al pian terreno, censito catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Portici al Foglio 2 P.IIa 727 **sub 3**; (cfr. ALLEGATO 3).

Ad oggi i suddetti immobili, ovvero il sub 3, il sub 4, il sub 5 ed il sub 6 del foglio 2 p.IIa 727 hanno subito una fusione, come si evince anche dalle certificazione catastale (VARIAZIONE del 09/11/2012 Pratica n. NA0582634 in atti dal 09/11/2012 FUSIONE-



TRIBUNALE di NAPOLI**UFFICIO ESECUZIONI**

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022
(alla quale è riunita la procedura R.G.E. n. 477/2023)
CREDIT AGRICOLE S.P.A., Creditore Procedente Contro
[REDACTED] Debitrice

RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA n. 105342.1/2012) e sono catastalmente individuati al N.C.E.U. del Comune di Portici al:

Foglio 2 Particella 727 Sub 31 Categoria Catastale C/1 Classe 8 Consistenza 99 mq Sup. Catastale 94 mq Rendita 3.804,01 (cfr. ALLEGATO 3).

3) Dall'estratto di matrimonio si evince che, l'esecutrice, la sig. [REDACTED] (nata a [REDACTED]) intestataria della [REDACTED], ha contratto matrimonio in regime di separazione dei beni, ed è **proprietaria del bene al 1000/1000.**

4) Come si evince dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Fabrizio Corrente depositata agli Atti, ad oggi l'immobile è sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione, nella forma del pignoramento immobiliare, trascritto in data 20/10/2023 ai n. 50367/39193 e notificato in data 14/09/2023 a favore della società "Credit Agricole Italia SPA con sede in Parma, C.F.: 02113530345, contro la società "[REDACTED] [REDACTED]", con sede in Portici (Na), C.F.: [REDACTED]. (cfr. ALLEGATO 4)

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE

1) Il giorno 15/04/2024 alla ore 16.15 presso l'immobile di proprietà della la [REDACTED] [REDACTED] (debitrice) la sottoscritta CTU, arch. Lucia D'Ambrosio, congiuntamente al Custode Giudiziario nominato, avv. Rosanna Raia ed al conduttore dell'immobile, li presente, ha effettuato l'accesso, allegando il relativo verbale di sopralluogo. (cfr. ALLEGATO 2)

L'unità immobiliare oggetto di giudizio è ubicata nel Comune di Portici, al **Corso Cristoforo Colombo al civ. 15 al piano terra** ed ha una destinazione d'uso **commerciale.**

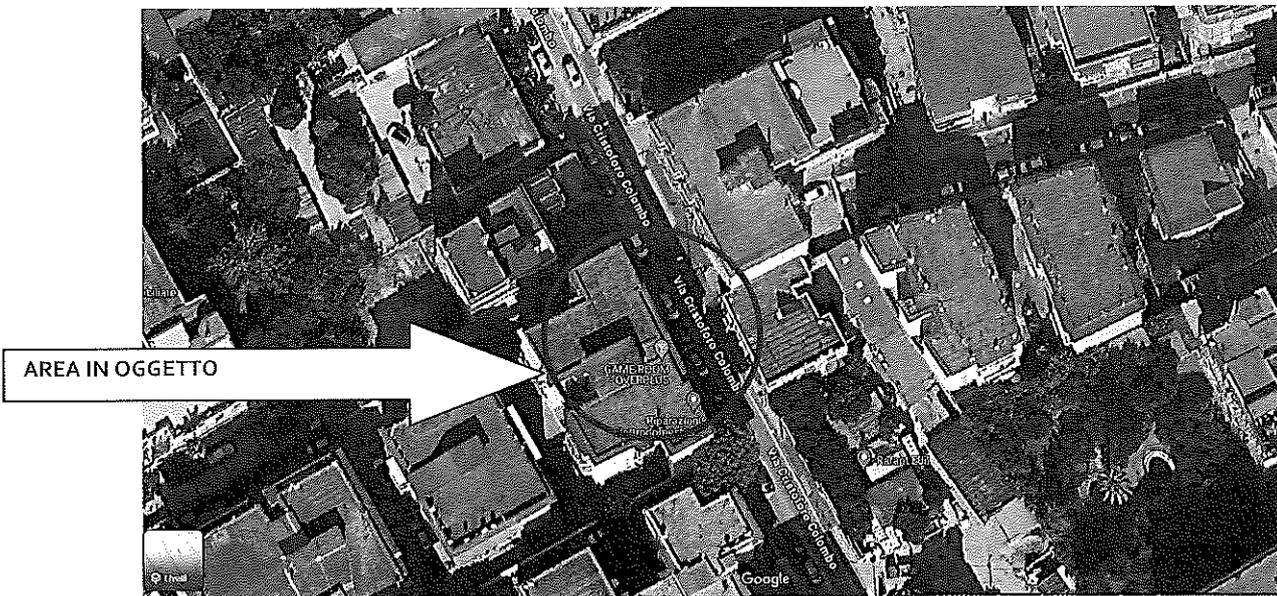
La superficie utile (interna) di detto immobile è pari a 95,00 mq.

La superficie commerciale è di 105,00 mq.



TRIBUNALE di NAPOLI
UFFICIO ESECUZIONI

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022
(alla quale è riunita la procedura R.G.E. n. 477/2023)
CREDIT AGRICOLE S.P.A., Creditore Procedente Contro
[REDACTED] Debitrice



INDIVIDUAZIONE CON ORTOFOTO DELL'UNITA' IN OGGETTO

c.t.u. arch. lucia d'ambrosio – largo santa maria delle grazie, 11 – 80078 – pozzuoli - napoli
cell. 339 45 49 388 - e-mail: lucia.dambrosio@archiworldpec.it



TRIBUNALE di NAPOLIUFFICIO ESECUZIONI

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022
(alla quale è riunita la procedura R.G.E. n. 477/2023)
CREDIT AGRICOLE S.P.A., Creditore Procedente C o n t r o
[REDACTED], Debitrice

Nel certificato catastale si individuano altresì il foglio e la particella per il Catasto Terreni e per il Catasto Fabbricati.

- al **Catasto Terreni** del Comune di Portici al **foglio 2** alla **particella 727**;
- al **Catasto Fabbricati** del Comune di Portici al **Foglio 2 Particella 727 Sub 31**

Categoria Catastale C/1 Classe 8 Consistenza 99 mq Sup. Catastale 94 mq Rendita 3.804,01 (cfr. ALLEGATO 3).

Riguardo alla **planimetria catastale**, la sottoscritta ha constatato, previo sopralluogo di accesso, che essa **è esattamente conforme** allo stato dei luoghi. (cfr. ALLEGATO 3)

L'unità immobiliare è ubicata al **primo Terra** di un fabbricato di sei piani fuori terra ed è adiacente alla strada. La sua destinazione d'uso è commerciale.

Essa **confina**: in senso orario, a nord-est con la strada ad essa adiacente, ovvero Corso C. Colombo, a sud-est ed a nord-ovest con le proprietà aliene, mentre a sud-ovest con il cortile interno del fabbricato. (cfr. ALLEGATO 5 - ALLEGATO 6).

L'unità immobiliare, come si evince dalle immagini fotografiche riportate ed allegate in perizia, si trova in buone condizioni, in quanto è ad uso commerciale e risulta concesso in locazione alla signora Scognamiglio Lucia in virtù di regolare **contratto di fitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 3 in data 11.12.2019 al n. 11427 serie 3T.**

In essa vi è la presenza di una sala giochi e dei relativi depositi nella parte retrostante. (cfr. ALLEGATO 5 ALLEGATO 6).

Il locale in oggetto ha ingresso dal civico n. 15 di Via Cristoforo Colombo, strada su cui prospetta con quattro aperture, di cui due fisse ad uso vetrina e due munite di porta in acciaio e vetri che costituiscono l'accesso al locale. L'immobile si compone prevalentemente di un ambiente principale, destinato all'esercizio delle varie attività di sala giochi e commercio di prodotti alimentari, attraverso il quale si accede agli ambienti dislocati sulla zona postica alla strada, destinati a sala internet point ed ai servizi igienici, in parte per il pubblico e in parte ad uso personale, il tutto per la complessiva superficie netta di circa 95,00 mq.



TRIBUNALE di NAPOLIUFFICIO ESECUZIONI

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022

(alla quale è riunita la procedura R.G.E. n. 477/2023)

CREDIT AGRICOLE S.P.A., Creditore Procedente C o n t r o

[REDACTED], Debitrice

La zona del locale destinata allo svolgimento delle varie attività è pavimentata con piastrelle in gres, mentre le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile e idropittura lavabile di colore bianco. Per il pavimento delle zone destinate al ripostiglio e servizi igienici ed altri ambienti, sono state adoperate piastrelle in gres, mentre le pareti sono rivestite con piastrelle di colore bianco e colore blu.

L'altezza utile della zona principale dell'attività è pari a circa 3 m, vi è inoltre la presenza dei controsoffitti dovuti al trattamento dell'aria condizionata, mentre l'altezza dei servizi igienici è di circa 2,60 ml al controsoffitto. La totalità della superficie dei soffitti risulta intonacato a civile e tinteggiata con idropittura di colore bianco. Le superfici di pareti e soffitti al sopralluogo risultano integre e prive di lesioni e/ o presenza di muffe/umidità.

Il locale è provvisto d'impianto elettrico. L'illuminazione avviene, naturalmente attraverso i varchi verso l'esterno, nelle varie zone dell'attività è stato eseguito un impianto di illuminazione artificiale con corpi illuminanti a led incassati a soffitto e luci di emergenza.

L'aerazione della zona di esercizio avviene in modo prevalentemente naturale attraverso i vani di ingresso dalla pubblica via ed è stato integrato da un sistema di climatizzazione. Per i servizi igienici privati e pubblici privi di areazione naturale, è stato adoperato un sistema artificiale di ventilazione forzata mediante l'impiego di aspiratori elettrici.

I servizi igienici sono dotati essenzialmente di n. 1 vaso sanitario e n. 1 lavabo in ceramica bianca. Le acque reflue dell'attività rientrano tra quelli assimilati a scarichi domestici, pertanto è stata prodotta dal committente istanza all'Ente Idrico Campano per il rilascio dell'attestazione di acque reflue assimilate a quelle domestiche come previsto dal Regolamento Regionale Campano n. 06 del 24/09/2013.



TRIBUNALE di NAPOLI

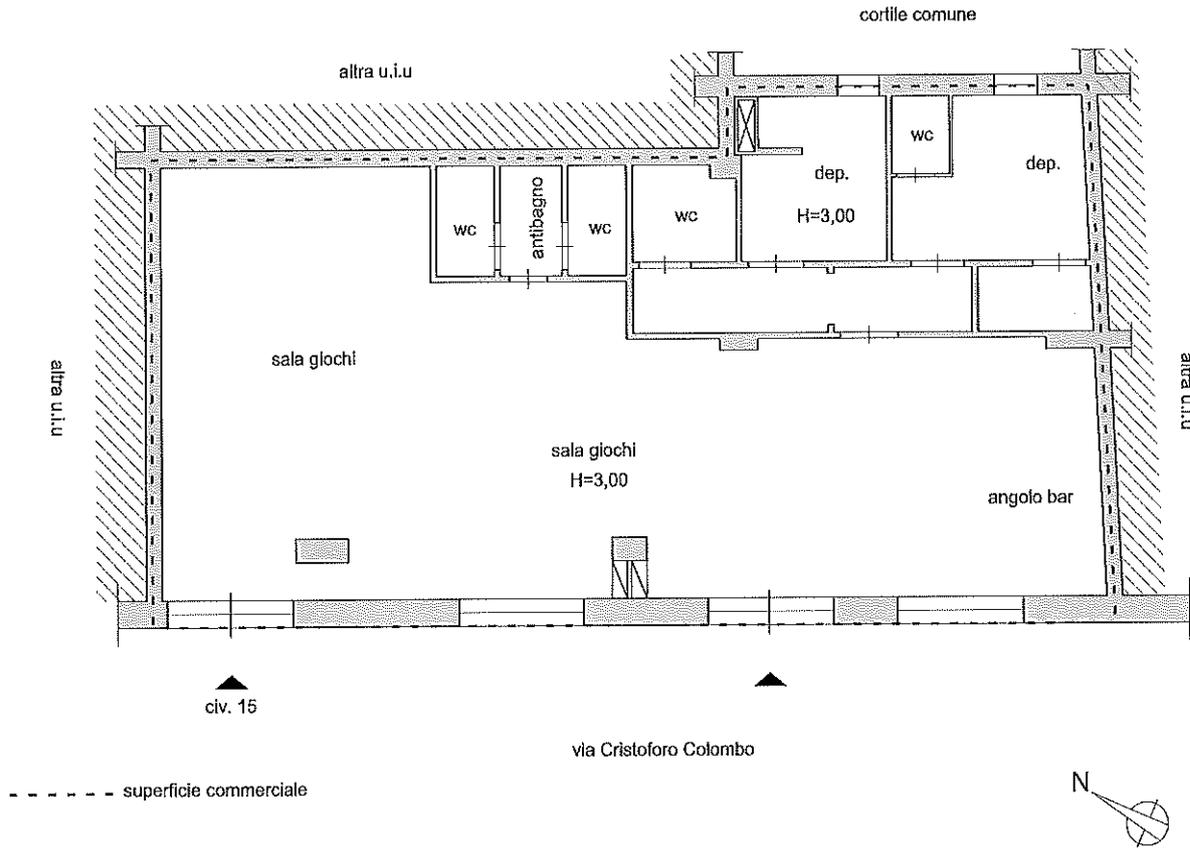
UFFICIO ESECUZIONI

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022

(alla quale è riunita la procedura R.G.E. n. 477/2023)

CREDIT AGRICOLE S.P.A., Creditore Procedente Contro

[REDACTED] Debitrice



PIANO TERRA

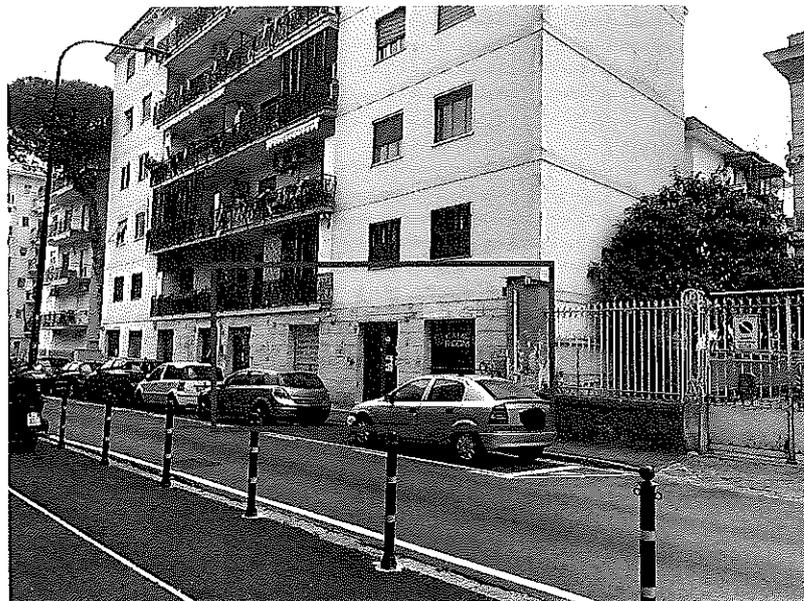
PIANTA DELLO STATO DEI LUOGHI

c.t.u. arch. lucia d'ambrosio – largo santa maria delle grazie, 11 – 80078 – pozzuoli - napoli
cell. 339 45 49 388 - e-mail: lucia.dambrosio@archiworldpec.it





Immobile prospiciente sulla strada via C. Colombo



TRIBUNALE di NAPOLI
UFFICIO ESECUZIONI

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022

ATRADIUS CREDITO CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS, Creditore Procedente Contro

"[REDACTED] Debitrice

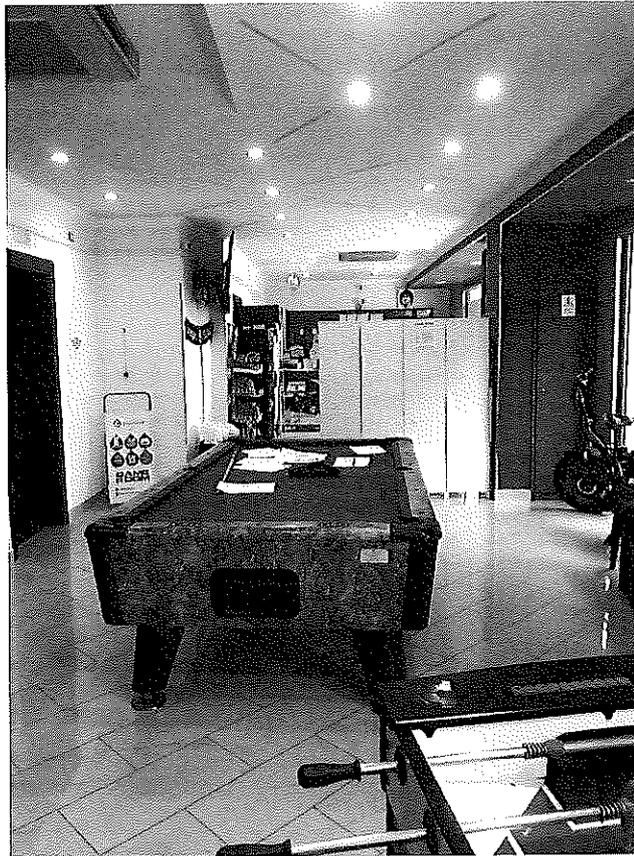


Foto degli interni



c.t.u. arch. lucia d'ambrosio – largo santa maria delle grazie, 11 – 80078 – pozzuoli - napoli
cell. 339 45 49 388 - e-mail: lucia.dambrosio@archiworldpec.it



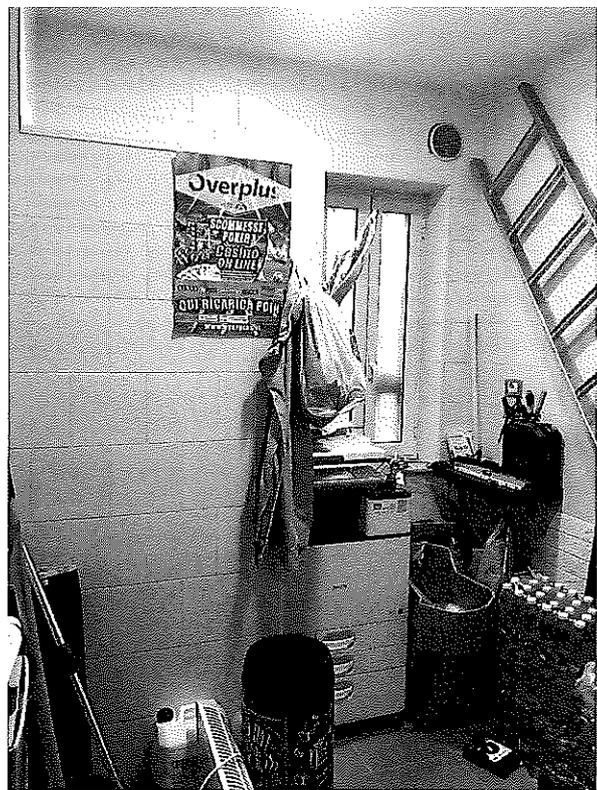


Foto degli interni





Depositi della parte retrostante il locale commerciale



TRIBUNALE di NAPOLI

UFFICIO ESECUZIONI

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022

ATRADIUS CREDITO CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS, Creditore Procedente Contro

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

1) Nel confrontare dettagliatamente la descrizione e la identificazione del bene pignorato e delle sue pertinenze, la sottoscritta CTU, ha potuto accertare che, per i dati catastali presenti nel certificato catastale, per i dati risultanti dal titolo di provenienza acquisito e per le note di trascrizione del presente pignoramento immobiliare, vi è *la perfetta conformità*.

2) L'unità immobiliare catastalmente è stato sottoposto ad una fusione dei subalterni; sub 3, il sub 4, il sub 5 ed il sub 6 del foglio 2 p.lla 727 hanno subito **una fusione** come si evince anche dalle certificazione catastale (VARIAZIONE del 09/11/2012 Pratica n. NA0582634 in atti dal 09/11/2012 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA n. 105342.1/2012).

Dunque l'unità immobiliare si identifica:

- al Catasto Terreni del Comune di Portici al foglio 2 alla particella 727;
- al Catasto Fabbricati del Comune di Portici al Foglio 2 Particella 727 Sub 31

Categoria Catastale C/1 Classe 8 Consistenza 99 mq Sup. Catastale 94 mq Rendita 3.804,01 (cfr. ALLEGATO 3).

Dagli atti reperiti dalla sottoscritta CTU, l'immobile staggito pervenne alla debitrice, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà alla:

- **[REDACTED]**, con sede in Portici (Na) alla via c. Colombo nn. 13A/13B/13C e 15, con n. di iscrizione nel Registro delle imprese di Napoli, C.F.:04213601216, n. REA Na-676158, con l'Atto di Compravendita per Notar Giancarlo Milone di Napoli in data 21 maggio 2002 Rep. N. 35439 Racc. 3220 registrato a Napoli il 6/06/2002 al n. 12828/IV e trascritto a Napoli il 12/06/2002 ai nr. 24209/18506 (cfr. ALLEGATO 4).



TRIBUNALE di NAPOLI

UFFICIO ESECUZIONI

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022

ATRADIUS CREDITO CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS, Creditore Procedente Contro
[REDACTED], Debitrice

Con tale Atto la debitrice esecutata, la [REDACTED] acquista nella prima vendita, dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] cf: [REDACTED] e [REDACTED] cf: [REDACTED], la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti unità immobiliari:

- locale al piano terra ad uso negozio, con accesso diretto dal civico 13/B di via C. Colombo, della superficie di 23 mq, confinante con detta via, con locale terraneo civico 13/A, con appartamenti al pian terreno e con locale terraneo civico 13/C, censito catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Portici al Foglio 2 P.Illa 727 sub 4;
- locale al piano terra ad uso negozio, con accesso diretto dal civico 13/C di via C. Colombo, della superficie di 24 mq, confinante con detta via, con locale terraneo civico 13/B, con appartamenti al pian terreno e con locale terraneo civico 15, censito catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Portici al Foglio 2 P.Illa 727 sub 5;
- locale al piano terra ad uso negozio, con accesso diretto dal civico 15 di via C. Colombo, della superficie di 26 mq, confinante con detta via, con locale terraneo civico 13/C, con appartamenti al pian terreno, censito catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Portici al Foglio 2 P.Illa 727 sub 6;

nella seconda vendita, la [REDACTED] acquista dalla sig.ra [REDACTED] cf: [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare:

- locale al piano terra ad uso negozio, con accesso diretto dal civico 13/A di via C. Colombo, della superficie di 24 mq, confinante con detta via, con androne civico 13, con locale terraneo civico 13/B, con appartamenti al pian terreno, censito catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Portici al Foglio 2 P.Illa 727 sub 3.

Ad oggi i suddetti immobili, ovvero il sub 3, il sub 4, il sub 5 ed il sub 6 del foglio 2 p.Illa 727 hanno subito una fusione, come si evince anche dalle certificazione catastale



TRIBUNALE di NAPOLI

UFFICIO ESECUZIONI

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022

ATRADIUS CREDITO CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS, Creditore Procedente C o n t r o
 [REDACTED], Debitrice

(VARIAZIONE del 09/11/2012 Pratica n. NA0582634 in atti dal 09/11/2012 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA n. 105342.1/2012) e sono catastalmente individuati al N.C.E.U. del Comune di Portici al:

Foglio 2 Particella 727 Sub 31 Categoria Catastale C/1 Classe 8 Consistenza 99 mq Sup. Catastale 94 mq Rendita 3.804,01 (cfr. ALLEGATO 3).

3) In merito all' estratto di matrimonio, l'esecutrice, la sig. [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]) intestataria della [REDACTED], ha contratto matrimonio con il regime di separazione dei beni, ed è **proprietaria del bene al 1000/1000**.

4) Come si evince dalla **certificazione notarile** redatta dal Notaio Fabrizio Corrente depositata agli Atti, ad oggi l'immobile è sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione, nella forma del pignoramento immobiliare, trascritto in data 20/10/2023 ai n. 50367/39193 e notificato in data 14/09/2023 a favore della società "Credit Agricole Italia SPA con sede in Parma, C.F.: 02113530345, contro la società "[REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] (cfr. ALLEGATO 4)

In sintesi, dunque, l'immobile oggetto di procedura, come si evince anche dagli estratti di matrimonio depositati agli Atti, è di proprietà per la quota:

- 1000/1000 alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

STATO di POSSESSO

In merito a tale quesito, la sottoscritta CTU ha constatato, previo accesso (cfr. ALLEGATO 2) e congiuntamente al custode Giudiziario nominato, l'avv. Rosanna Raia, che attualmente l'immobile, destinato ad attività commerciale, risulta **concesso in locazione** alla signora [REDACTED] in virtù di contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 3 in data 11.12.2019 al n. 11427 serie 3T.



TRIBUNALE di NAPOLI**UFFICIO ESECUZIONI**

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022

ATRADIUS CREDITO CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS, Creditore Procedente C o n t r o
[REDACTED], Debitrice**ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE di NATURA CONDOMINIALE**

Dagli accertamenti esperiti presso gli uffici di competenza del Comune di Portici, per il cespite in oggetto, è emerso che, In riferimento al regime vincolistico:

Circa la destinazione urbanistica dell'area in cui ricade il relativo fabbricato, si attesta:

- che, con Decreto Ministeriale del 04.10.1961 l'intero territorio del comune di Portici, ha notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 26.06.1939 n°1497, ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni in materia di **tutela paesaggistica** contenute nella Parte terza - Beni Paesaggistici - del D. Lgs. 42 /2004. A tal fine l'immobile è stato sottoposto a parere paesaggistico per le sue pratiche edilizie.
- così In merito agli oneri di **natura condominiale**, per l'immobile oggetto di perizia esiste un **Condominio costituito**. In particolare, dagli atti trasmessi dall'amministratore di Condominio, allegati alla presente perizia, gli oneri a debito di natura condominiale sono di € 4.247,04 (cfr. ALLEGATO 8).

Inoltre non è gravato da diritti demaniali o di uso civico, né vincoli di altro tipo.

- E -

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'immobile, oggetto del pignoramento in corso, secondo la tavola della Zonizzazione del **Piano Regolatore Generale** vigente approvata con DPP n. 456/2002 l'immobile ricade in zona B "Zona residenziale satura" disciplinata all'art. 8 delle N.T.A., e ricade in zona R.U.A. - recupero urbanistico-edilizio e restauro paesistico ambientale in base al P.T.P. (art. 13 delle norme).

La Tab 11 del PRG relativa alle Norme di Attuazione all'art. 8 così recitano:..." (Zona B - "Zona residenziale satura) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro e risanamento conservativo ...".



TRIBUNALE di NAPOLIUFFICIO ESECUZIONI

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022

ATRADIUS CREDITO CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS, Creditore Procedente Contro
[REDACTED], Debitrice

Dagli atti tecnici reperiti (cfr. ALLEGATO 7), si evince che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato realizzato in virtù della **licenza edilizia n. 2 rilasciata in data 23 marzo 1964**. Successivamente, per avvenuti lavori di manutenzione straordinaria e cambio destinazione d'uso temporaneo (connesso alla durata precedente contratto di locazione), risulta presentata una **C.I.L.A** presentata presso l'ufficio tecnico comunale al **prot. n. 43175 del 14.07.2017**.

L'unità immobiliare catastalmente è stato sottoposto ad una fusione dei subalterni; sub 3, il sub 4, il sub 5 ed il sub 6 del foglio 2 p.lla 727 hanno subito **una fusione** come si evince anche dalle certificazione catastale (VARIAZIONE del 09/11/2012 Pratica n. NA0582634 in atti dal 09/11/2012 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA n. 105342.1/2012).

Successivamente l'unità immobiliare, destinato urbanisticamente ad attività commerciale, è stato sottoposto ad una **SCIA Commerciale** per la vendita ed il rilascio di della Licenza di esercizio presentata al Comune di Portici al **prot. N. 4949 del 21/01/2022** ed una successiva integrazione con **prot. 9494 del 07/02/2022**.

Attualmente è una sala giochi ed effettua commercio al dettaglio di prodotti alimentari.

FORMAZIONE DEI LOTTI

L'unità in oggetto è stata pignorata per la quota di 1000/1000, di esclusiva proprietà della debitrice. Dalle verifiche effettuate è possibile vendere l'unità immobiliare in oggetto esclusivamente in **un unico lotto**.

VALORE DEL BENE E COSTI

Nella relazione di stima è fondamentale tener conto del contesto in cui è inserito il cespite in oggetto; a tal fine la scrivente ne terrà conto prima di procedere alla



TRIBUNALE di NAPOLI

UFFICIO ESECUZIONI

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022

ATRADIUS CREDITO CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS, Creditore Procedente C o n t r o
 [REDACTED], Debitrice

valutazione e stima dello stesso, mettendo in evidenza che le proprie caratteristiche influiscono in maniera determinante sul valore di mercato.

La valutazione finale può essere effettuata tenendo conto degli indirizzi dell'estimo immobiliare, effettuando stime differenziate, ottenendo poi, dalla media delle stesse, il valore più probabile di mercato stimato oggi.

Per la determinazione del valore più probabile possono essere adottati i procedimenti di stima di seguito riportati:

Stima sintetica-comparativa

Attraverso l'adozione del procedimento sintetico-comparativo, viene stimato il bene comparandolo ad altri ad esso analoghi di cui sono noti i prezzi di mercato, utilizzando come parametro il metro quadrato di superficie (€/mq), che è quello che viene generalmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Dopo indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona (al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita delle tipologie interessate) ed attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI, la sottoscritta ha ricavato il valore capitale unitario (o valore di mercato) all'attualità, per l'immobile pignorato.

Moltiplicando il valore capitale unitario per la superficie commerciale si ottiene il valore capitale totale, che è il valore del bene immobile oggetto di stima.

$V \text{ capitale totale} = V \text{ capitale unitario} \times \text{Sup. commerciale}$

Ma prima di ciò, sulla scorta di indagini di mercato effettuate in quella zona si è arrivati all'individuazione di un prezzo medio-massimo al quale verranno applicati dei coefficienti di merito in base ai parametri tecnici e cioè a mq di superficie fruibile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi quasi le stesse caratteristiche rispetto a quello da stimare. Ovvero:



TRIBUNALE di NAPOLI

UFFICIO ESECUZIONI

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022

ATRADIUS CREDITO CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS, Creditore Procedente C o n t r o
 [REDACTED] Debitrice

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, centralità, efficienza e vicinanza dei servizi pubblici, salubrità del luogo, condizioni sociali del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla finitura e allo stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare allo stato di occupazione dell'immobile.

I coefficienti di seguito sono desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e sono qui riportati:

		max %	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe	35%	5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi	25%	5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt	30%	10%
- caratteristiche produttive	Kp	10%	5%
TOTALE		100%	25%

Nel caso specifico:

- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe	30%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi	20%
- caratteristiche tecnologiche	Kt	30%
- caratteristiche produttive	Kp	10%
TOTALE		90%

E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m. 1.970,00 \text{ €/mq} \times 90 \% = 1.773,00 \text{ €/mq}$$

c.t.u. arch. lucia d'ambrosio – largo santa maria delle grazie, 11 – 80078 – pozzuoli - napoli
 cell. 339 45 49 388 - e-mail: lucia.dambrosio@archiworldpec.it



TRIBUNALE di NAPOLIUFFICIO ESECUZIONI

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022

ATRADIUS CREDITO CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS, Creditore Procedente C o n t r o
 [REDACTED], Debitrice

Definizione della superficie commerciale

La superficie reale o commerciale di un immobile è pari alla superficie lorda del locale commerciale più gli accessori (spogliatoi, depositi...) calcolati in quota parte:

$$Sc = Sl + xA + yB + zC...$$

Dove:

Sl = è la superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

x,y,z... sono i coefficienti moltiplicatori degli accessori, contenuti in apposite Tabelle.

A,B,C... sono le superfici degli accessori di cui i balconi e terrazzi scoperti al 25% ... (Norma UNI 10750 – DPR n.138/98)

Determinazione analitica della superficie commerciale

La superficie commerciale (ovvero ragguagliata) dell' unità immobiliare la cui Destinazione d'uso è **commerciale** risulta essere:

locale commerciale: 105 mq (100%) => 105 mq

Totale superficie commerciale ragguagliata è di 105 mq

Stima del valore del bene - Stima sintetica

Moltiplicando il valore capitale unitario trovato per la superficie commerciale, si ottiene il valore capitale totale ossia il più probabile valore di mercato relativo all'immobile pignorato.

VALORE dell'unità immobiliare:

Di cui 1.773,00 €/mq x 105 mq = 186.165,00 €

Stima analitica.

c.t.u. arch. lucia d'ambrosio – largo santa maria delle grazie, 11 – 80078 – pozzuoli - napoli
 cell. 339 45 49 388 - e-mail: lucia.dambrosio@archiworldpec.it



TRIBUNALE di NAPOLIUFFICIO ESECUZIONI

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022

ATRADIUS CREDITO CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS, Creditore Procedente C o n t r o
[REDACTED], Debitrice

La stima analitica è una stima di previsione che tiene conto della sommatoria dei redditi e delle spese che un certo bene è in grado di produrre nell'arco temporale della vita che ad esso viene attribuita; nel caso di un fabbricato, la vita, e quindi la redditività può essere considerata senza limite, per cui la sommatoria dei suoi futuri redditi scontati all'attualità (e cioè il Valore del bene al momento della stima) può essere espresso dalla formula

$$V = R/r \quad (\text{dove } R = \text{Reddito netto medio annuo ed } r = \text{Tasso di capitalizzazione}).$$

Tuttavia, poiché il valore così individuato rappresenta il probabile valore di mercato di un fabbricato nuovo capace di assicurare quel determinato reddito netto, si dovrà introdurre un'aliquota di vetustà per abbattere il valore individuato in misura proporzionale all'epoca di costruzione dell'immobile stesso. A tal fine sono state, dalla sottoscritta, svolte indagini di zona, consultando periodici specializzati, nonché pagine on-line di principali agenzie immobiliari di zona.

Stima del valore del bene - Stima analitica

Da ricerche effettuate in loco, nonché dalle offerte di immobili pubblicizzate su riviste specializzate nel settore immobiliare, la sottoscritta CTU ha ricavato che, il costo di locazione per immobili comparabili a quelli in esame, per tipologia, superficie e ricadenti nella stessa zona, si può individuare in 7 €/mq per mese; e, pertanto si ricava che gli stessi immobili producono un reddito lordo annuo di euro 8.820,00. Da questa cifra detraendo gli oneri e le spese imputabili al proprietario (spese di ammortamento, oneri fiscali) che possiamo quantizzare intorno al 10%, ne ricaviamo che il reddito annuo netto da prendere a base di capitalizzazione è di 7.938,00€.

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle condizioni dell'immobile, della tipologia dell'edificio e dell'area socio-economica su cui insiste, può essere assunto pari al 3,5% da cui risulta un valore di mercato.



TRIBUNALE di NAPOLIUFFICIO ESECUZIONI

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022

ATRADIUS CREDITO CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS, Creditore Procedente **Contro**
[REDACTED], DebitriceVALORE dell'unità immobiliare:

Vm 7.938,00€. /0.04= 198.450,00€

Comparando le due stime, e facendo una media, si ha che:

 $(186.165,00 \text{ €} + 198.450,00\text{€}) / 2 = 192.307.50 \text{ €}$

Considerando un deprezzamento per i costi da sostenere relativi alle spese condominiali a debito da versare, il più probabile valore di mercato del compendio, nelle condizioni in cui versa attualmente e sulla base delle considerazioni esposte, è:

Valore finale del Bene = **188.000,00€ (CENTOTTANTOTTO/00 euro)**

La sottoscritta CTU architetto D'Ambrosio Lucia ringrazia per la fiducia accordatagli e ritiene di aver adempiuto al mandato conferitogli secondo obiettività di scienza e coscienza. Resta a disposizione dell'Onorevole Giudice, per ogni ulteriore incombenza o chiarimento del caso.

Napoli, 20/05/2024

ARCHITETTO LUCIA D'AMBROSIO

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1: Incarico conferito all'esperto
- Allegato 2: Verbale delle operazioni redatte dal custode giudiziario
- Allegato 3: Certificazioni catastali e planimetria catastale
- Allegato 4: Certificazione Notarile e Titoli di Provenienza
- Allegato 5: Rilievo fotografico
- Allegato 6: Elaborato Grafico
- Allegato 7: Documenti di Edilizia Privata.
- Allegato 8: Oneri condominiali
- Allegato 9: Comunicazioni e ricevute trasmissioni alle parti elaborato peritale di CTU

c.t.u. arch. lucia d'ambrosio – largo santa maria delle grazie, 11 – 80078 – pozzuoli - napoli
cell. 339 45 49 388 - e-mail: lucia.dambrosio@archiworldpec.it

