

---

# TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Antonio Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 290/2018 del R.G.E.

promossa da

*Omissis*

*Omissis*

*Omissis*

contro

*Omissis*

*Omissis*

*Omissis*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	9
Patti.....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2 .....	16
Descrizione .....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità .....	17
Confini .....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali .....	19
Precisazioni.....	19
Patti .....	19
Stato conservativo .....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20



Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	23
Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia .....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	25
<b>Lotto 3</b> .....	<b>26</b>
Descrizione .....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità .....	27
Confini .....	28
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali .....	29
Precisazioni.....	30
Patti .....	30
Stato conservativo .....	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici .....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione .....	31
Provenienze Ventennali .....	31
Formalità pregiudizievoli .....	33
Normativa urbanistica .....	33
Regolarità edilizia .....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	<b>36</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>36</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>44</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>49</b>



## INCARICO

---

Il sottoscritto Arch. D'Antonio Angelo, con studio in Via On. Vincenzo La Rocca - 80035 - Nola (NA), email arch.dantonio@gmail.com, PEC angelo.dantonio@archiworldpec.it, Tel. 328 6159139, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Corso L. Einaudi n.19, piano rialzato (Coord. Geografiche: 40.811953, 14.500684)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Corso L. Einaudi n.19, piano rialzato (Coord. Geografiche: 40.811953, 14.500684)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Corso L. Einaudi n.19, piano primo (Coord. Geografiche: 40.811953, 14.500684)



## LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Corso L. Einaudi n.19, piano rialzato

## DESCRIZIONE

---

Il bene immobiliare oggetto di procedura espropriativa è un'appartamento ad uso residenziale, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 06, part. 2228. sub. 2, posto al piano rialzato di un fabbricato plurifamiliare costituito da due piani fuori terra ed un piano seminterrato, sito nel Comune di Terzigno, (Na) al C.so L. Einaudi n.19. L'appartamento è composto da un'ingresso-soggiorno caratterizzato da un ampio spazio dotato di camino. Tramite un vano porta si accede alla cucina, dotata di w.c. e annesso ripostiglio.

Dalla cucina si accede al balcone di circa 10mq.

Dal soggiorno si accede al disimpegno notte che porta a due camere da letto ed un w.c. notte.

Dalle due camere da letto si accede al balcone di circa 12mq.

Antistante il fabbricato è presente un'area comune di pertinenza utilizzata per la sosta di due massimo tre macchine.

L'immobile dista a pochi metri dalla casa Comunale e dai servizi di prima necessità.

L'appartamento è stato costruito con la C.E. n. 215 del 1979 e successive varianti edilizie rilasciate nel 1980 e 1983.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Su detto immobile è stata presentata la domanda di Condono Edilizio L. 724/1994 richiesta dalla sig.ra Omissis La domanda ad oggi risulta da completare con i grafici dello stato di fatto e le relative relazioni tecniche.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



Nel fascicolo d'ufficio è depositata una certificazione notarile redatta dal dott. Vincenzo Pulcini, notaio in Napoli (Na) con studio alla via San Giacomo 30, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola con tutte le certificazioni ex art.567

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Omissis (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'unità immobiliare confina a Nord con la scala condominiale identificata con il sub.1, ad Est con l'unità immobiliare adiacente distinta con il sub.3, a Sud con la rampa che da accesso ai locali seminterrati e ad Ovest con il viale d'accesso all'immobile.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,45 mq	154,18 mq	1,00	154,18 mq	3,05 m	rialzato
Balcone scoperto	11,68 mq	13,02 mq	0,25	3,25 mq	3,05 m	rialzato
Balcone scoperto	9,63 mq	10,50 mq	0,25	2,63 mq	3,05 m	rialzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>160,06 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>160,06 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/2002 al 28/12/2006	Omissis 500/1000 Omissis 500/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 2228, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 238,60
Dal 29/12/2006 al 15/09/2008	Omissis 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 2228, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 238,60
Dal 30/12/2006 al 03/12/2007	Omissis, 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 2228, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 516,46
Dal 04/12/2007 al 09/11/2015	Omissis 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 2228, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 158 mq Rendita € 516,46
Dal 16/09/2008 al 29/12/2006	Omissis 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 2228, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 158 mq Rendita € 238,60
Dal 09/11/2015 al 03/01/2022	Omissis 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 2228, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 158 mq Rendita € 516,46

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2228	2		A2	5	8	158 mq	516,46 €	T	



## **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## **PRECISAZIONI**

---

Il bene immobile oggetto di procedura espropriativa è un'appartamento che è stato costruito con concessione edilizia ad uso artigianale n. 215/79 e successive varianti edilizie del 1980 e del 1983.

Nel 1995 è stata presentata una pratica di Condonò Edilizio prot. n. 2684 del 27.02.1995 avente come oggetto la richiesta per il cambio di destinazione d'uso da artigianale ad uso residenziale con l'indicazione della metratura che corrisponde al bene oggetto della valutazione immobiliare.

## **PATTI**

---

Il cespite, come da accesso peritale eseguito congiuntamente al curatore, risultava occupato dallo stesso esecutato e dalla propria famiglia.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile risulta in uno stato conservativo buono, dotato di impianto elettrico, riscaldamento , condizionamento, illuminazione e per finire un camino a legna posizionato nell'ambiente soggiorno.

L'appartamento risulta arredato in tutte le sue camere com'è evidente dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione.

## **PARTI COMUNI**

---

L'area comune è individuata da una piccola superficie antistante al fabbricato e dalla scala condominiale entrambe individuate con il sub.1

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù gravanti sul cespite oggetto di esecuzione

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

La struttura portante è composta da un telaio in calcestruzzo armato, per tale caratteristica costruttiva si presume una fondazione del tipo a trave rovescia.

Il solaio è del tipo piano ed è caratterizzato da una tipologia costruttiva in latero-cementizia gettata in opera.



Le tamponature si presumono a doppia fodera con una camera d'aria interna da circa 8cm intonacate con sistema tradizionale.

La copertura del fabbricato è del tipo piano praticabile.

Le pavimentazione interne sono caratterizzate da un pavimento in ceramica smaltata di colore rosa.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro camera.

La scala condominiale è in cemento armato rivestita da marmo bianco del tipo carrara.

L'impianto elettrico presente è del tipo sottotraccia a 220 V, sullo stesso non è stato possibile verificarne una documentazione tecnica che ne accerti la conformità mal D.M.37/2008.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Omissis

Omissis

Il cespite, come da accesso peritale eseguito congiuntamente al curatore, risultava occupato dallo stesso esecutato Omissis e lo zio Omissis con la propria famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1977 al 30/09/1980	Omissis acquistava in regime di comunione legale la piena ed esclusiva proprietà del terreno. (TITOLARE), nato a (LUOGO) il (DATA DI NASCITA), proprietario per (QUOTA E DIRITTO). Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PLINIO VARCACCI GAROFOLO	15/04/1977		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI NAPOLI 2	10/05/1977	10065	8856
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/09/1980 al 25/02/1983	Omissis QUOTA DI DIRITTO 1/2 Omissis QUOTA DI DIRITTO 1/6 Omissis	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



	QUOTA DI DIRITTO 1/6 DUOTA DI DIRITTO 1/6 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI NAPOLI TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI NAPOLI 2	08/02/1985	3701	3074
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. N°</b>	
<b>Vol. N°</b>					
UFFICIO DEL REGISTRO DI NOLA				6	550
Dal 26/02/1983 al 26/11/2002	Omissis QUOTA DI DIRITTO Omissis QUOTA DI DIRITTO 1/4 Omissis QUOTA DI DIRITTO 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
<b>Rogante</b>		<b>Data</b>		<b>Repertorio N°</b>	
<b>Raccolta N°</b>					
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. gen.</b>	
<b>Reg. part.</b>					
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. N°</b>	
<b>Vol. N°</b>					
UFFICIO DEL REGISTRO DI NOLA		16/01/2007		19	793
Dal 26/11/2002 al 16/09/2008	Omissis Proprieta` per 500/1000 fino al 16/09/2008 Omissis Proprieta` per 500/1000 fino al 16/09/200 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
<b>Rogante</b>		<b>Data</b>		<b>Repertorio N°</b>	
<b>Raccolta N°</b>					
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. gen.</b>	
<b>Reg. part.</b>					
Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare di Napoli 2		22/05/2008		26058	16370
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. N°</b>	
<b>Vol. N°</b>					
ufficio del registro di Nola		16/01/2007		19	791
Dal 16/09/2008	Omissis PROPRIETARIA 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	<b>COPRAVENDITA</b>			
<b>Rogante</b>		<b>Data</b>		<b>Repertorio N°</b>	
<b>Raccolta N°</b>					
LALLO GIUSEPPE		16/09/2008		79895	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. gen.</b>	
<b>Reg. part.</b>					



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
				31931	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

IN MERITO AL PERIODO al 30/09/1980 al 25/02/1983 LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TRASCritta IN DATA 8 FEBBRAIO 1985 AI NN. 3701/3074 E STATA SUCCESSIVAMENTE INTEGRATA CON DENUNZIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DI REGISTRO DI NOLA IN DATA 16.01.2007, REGISTRATA AL NN. 18 DEL VOLUME 791

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 03/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Contratto di mutuo  
 Iscritto a Napoli il 18/09/2008  
 Reg. gen. 49485 - Reg. part. 9857  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 150.000,00  
 A favore di Omissis  
 Contro Omissis  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Note: Omissis PROPRIETA' SUB.2 • IPOTECA VOLONTARIA - € 150.000,00 ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI NAPOLI-TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI NAPOLI 2 il 18/09/2008 AI NN 49485/9857 Quota: 1/1 A favore di Omissis Contro IMMOBILI TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI NAPOLI - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI NAPOLI 2 IL 17/10/2018 AI NN 46254/35666 A FAVORE DEL FALLIMENTO DELLA Omissis Contro Omissis





legge n.724 del 23 dicembre 1994, protocollate al numero 2683 del 27.02.1995 a nome del richiedente Omissis, ed al

Relativamente alla prima domanda con unico versamento sul conto corrente postale n.255.000 intestato ad "Amministrazione P. T. oblazione abusivismo edilizio" presso l'Ufficio Postale di Terzigno dell'importo di lire 2.757.000 (duemilioni-settecentocinquantesette) (bollettino n.721) in data 31 dicembre 1994, è stata pagata l'intera relativa oblazione.

Con unico versamento sul conto corrente postale n. 11208808 intestato a "Comune di Terzigno Servizio Tesoreria" presso l'Ufficio Postale 40/412 dell'importo di euro 6.618,92 (euro seimilaseicentodiciotto e centesimi novantadue)(bollettino n.0579) in data 27 marzo 2007, sono stati versati gli oneri concessori.

Relativamente alla seconda domanda, con unico versamento sul conto corrente postale n.255.000 intestato ad "Amministrazione P.T. oblazione abusivismo edilizio" presso l'Ufficio Postale di Terzigno, dell'importo di lire 2.639.000 (duemilioneiseicentotrentanove) (bollettino n.723) in data 31 dicembre 1994, è stata pagata l'intera relativa oblazione.

Con unico versamento sul conto corrente postale n. 11208808 intestato a "Comune di Terzigno Servizio Tesoreria" presso l'Ufficio Postale 40/412 dell'importo di euro 5.228,07 (euro cinquemiladuecentoventotto e centesimi sette)(bollettino n.578) in data 27 marzo 2007, sono stati versati gli oneri concessori.

La seguente unità immobiliare distinta con il sub.2 ricade nella Pratica di Condono prot. n.2684 del 27.02.1995 ai sensi della D.L. n°624 del 25.11.1994 e L. n.725 del 23.12.1994.

Dallo studio delle pratiche presenti presso gli Uffici Comunali lo scrivente ha potuto constatare l'assenza di tavole tecniche attestante graficamente l'entità dell'abuso edilizio per la quale si richiedeva Istanza di Sanatoria, sulla quale L'ufficio tecnico non si è mai pronunciato ne tantomeno ha mai evaso diniego, per tale motivo la pratica risulta ancora aperta con la possibilità di integrarla e di richiederne il rilascio.

L'attestato di Prestazione Energetica non è presente.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi rilevato riporta una situazione completamente diversa dall'ultima Variante alla C.E. del 07/01/1983.

Precisamente si parla di un'abuso edilizio di diversa distribuzione e destinazione d'uso delle superfici interne da uso artigianale a quello residenziale.

Il citato abuso è stato dichiarato con la presentazione della pratica di Condono Edilizio prot. n.2684 7.02.1995 ai sensi della D.L. n°624 del 25.11.1994 e L. n.725 del 23.12.1994 nella quale il richiedente Omissis

dichiara che l'abuso edilizio consiste nell'ampliamento al piano primo di una superficie netta da 80mq residenziali e 20mq di superficie accessoria ragguagliata (attualmente identificato con il sub.5) e il cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale dell'appartamento al piano rialzato (lato Dx) per una superficie netta di 130mq residenziali e di 20mq di superficie accessoria ragguagliata (attualmente identificato con il sub.2).



L'impianto elettrico esistente è funzionante ma non è stato possibile accertarne la conformità ai sensi del D.M. 37/2008 per tale verifica e rilascio della dichiarazione di conformità si stima un valore pari a circa 1500,00 €.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste amministrazione condominiale



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Corso L. Einaudi n.19, piano rialzato

## DESCRIZIONE

---

Il bene immobiliare oggetto di procedura espropriativa è un'appartamento, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 06, part. 2228. sub. 3, posto al piano rialzato di un fabbricato plurifamiliare costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato, sito nel Comune di Terzigno, (Na) al C.so L. Einaudi n.19.

Aprondo la porta d'accesso all'appartamento si ci immette in un ingresso-disimpegno carente di apertura diretta a contatto con l'esterno vedi (all. tavola con ottici sub.3), da qui si accede ad una camera con due balconi prospicienti sul terrazzo a livello di circa 83mq .

Antistante il fabbricato è presente una piccola area comune di pertinenza al fabbricato.

L'immobile dista a pochi metri dalla casa Comunale e dai servizi di prima necessità.

L'appartamento è stato costruito con la C.E. n. 215 del 1979 e successive varianti del 1980 e 1983 tutte ad uso artigianale.

Nel 27.02.1995 prot. con n. 2683 è stata presentata una domanda di Condono Edilizio ai sensi del D.L. n. 725 del 23.12.1994 con la richiesta per ottenere il cambio di destinazione d'uso da artigianale ad uso residenziale.

La seguente pratica risulta carente della documentazione tecnica necessaria per il rilascio della sanatoria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La domanda di Condono Edilizio richiesta dal sig. Omissis interessa il cambio di destinazione d'uso del sub.2 da artigianale ad uso residenziale.

La domanda risulta carente della documentazione tecnica, per tale motivo non è stata ancora istruita ne tantomeno è stato emanato un provvedimento di diniego da parte dell'ufficio tecnico Comunale.

La pratica sopra indicata potrebbe essere completata delle integrazioni mancanti quali grafici tecnici, relazioni tecniche ed asseverazioni per poi sollecitarne il rilascio della Concessione in Sanatoria ottenendo così il cambio di destinazione d'uso da artigianale ad uso residenziale..

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Nel fascicolo d'ufficio è depositata una certificazione notarile redatta dal dott. Vincenzo Pulcini, notaio in Napoli (Na) con studio alla via San Giacomo 30, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola con tutte le certificazioni ex art.567

## TITOLARITÀ

---



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Omissis (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con la particella 1398, ad Est con la particella 1399, a Sud con la rampa che da accesso ai locali seminterrati e ad Ovest con l'appartamento individuato con il sub.2

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,96 mq	89,97 mq	1,00	89,97 mq	3,05 m	rialzato
Terrazza	76,96 mq	85,24 mq	0,15	12,79 mq	0,00 m	rialzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>102,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>102,76 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/2002 al 28/12/2006	Omissis 500/1000 Omissis 500/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 2228, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 119,30



Dal 29/12/2006 al 27/01/2008	Omissis 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 2228, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 119,30
Dal 28/01/2008 al 03/01/2022	Omissis 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 2228, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 103 mq Rendita € 406,71

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2228	3		A2	7	4,5	103 mq	406,71 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Il bene immobile oggetto di procedura espropriativa è un'appartamento che è stato costruito con concessione edilizia ad uso artigianale n. 215/79 e successive varianti del 1980 e 1983. Nel 1995 è stata presentata pratica di Condo Edilizio prot. n. 2683 del 27.02.1995 avente come oggetto la richiesta di cambio di destinazione d'uso da artigianale ad uso residenziale con l'indicazione della metratura che corrisponde al bene oggetto della valutazione immobiliare.

## PATTI

Il cespite, come da accesso peritale eseguito congiuntamente al curatore, risultava occupato dallo stesso esecutato e la propria famiglia.



## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene immobiliare oggetto di procedura espropriativa è un'appartamento composto da un ingresso-disimpegno dalla quale si accede a due camere e un bagno. Dalle due camere si accede al terrazzo di proprietà.

L'immobile è dotato di impianto elettrico in parte sotto traccia mentre al soffitto risultano installati ventilatori elettrificati con canaline esterne.

Il pavimento risulta in uno stato accettabile.

Nell'immobile non risulta installato nessun tipo di impianto che fa pensare ad una ipotetica cucina per tale motivo si afferma che la proprietà è utilizzata come deposito e non come appartamento.

Quindi e da tener conto che l'immobile per essere abitato per uso residenziale necessiterà sicuramente di un'impianto idoneo alla realizzazione della cucina.

## PARTI COMUNI

---

L'area comune è individuata da una piccola superficie antistante al fabbricato e dalla scala condominiale entrambe individuate con il sub.1

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù gravanti sul cespite oggetto di esecuzione

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato ubicato in una zona centrale del Comune di Terzigno (Na), in una zona residenziale.

La struttura portante di tale fabbricato è costituita da un telaio in calcestruzzo armato; per tale caratteristica costruttiva si presume una fondazione del tipo a trave rovescia.

Il solaio è piano ed è caratterizzato da una tipologia latero-cementizia gettata in opera.

Le tamponature si presumono a doppia foderia con una camera d'aria interna da circa 8cm intonacate con il sistema tradizionale. La copertura del fabbricato è del tipo piano praticabile. Le pavimentazioni interne sono caratterizzate da un pavimento in ceramica smaltata di colore rosa. Gli infissi sono in legno con doppio vetro e camera d'aria. La scala condominiale è in cemento armato rivestita da marmo bianco del tipo carrara. L'impianto elettrico presente è del tipo sottotraccia a 220 V, sullo stesso non è stato possibile verificarne la documentazione tecnica che ne accerti la conformità del D.M.37/2008.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Omissis e i suoi familiari

Il cespite, come da accesso peritale eseguito congiuntamente al curatore, risultava occupato dallo stesso esecutato e la propria famiglia per un uso non residenziale in quanto l'immobile si presentava scarno di cucina



elemento fondamentale che ne determini l'uso ad abitazione permanente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1977 al 30/09/1980	Omissis acquistava in regime di comunione legale la piena ed esclusiva proprietà del terreno. (TITOLARE), nato a (LUOGO) il (DATA DI NASCITA), proprietario per (QUOTA E DIRITTO). Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PLINIO VARCACCIO GAROFOLO	15/04/1977		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI NAPOLI 2	10/05/1977	10065	8856
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/09/1980 al 25/02/1983	Omissis, QUOTA DI DIRITTO 1/2 Omissis, QUOTA DI DIRITTO 1/6 Omissis, QUOTA DI DIRITTO 1/6 Omissis, QUOTA DI DIRITTO 1/6 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI NAPOLI TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI NAPOLI 2	08/02/1985	3701	3074
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DEL REGISTRO DI NOLA		6	550		
Dal 26/02/1983 al 26/11/2002	Omissis, QUOTA DI DIRITTO 1/2 Omissis, QUOTA DI DIRITTO 1/4 Omissis	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



	QUOTA DI DIRITTO 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI NOLA	16/01/2007	19	793
Dal 26/11/2002 al 28/12/2006	Omissis, Proprieta` per 500/1000 fino al 16/09/2008 Omissis, Proprieta` per 500/1000 fino al 16/09/200 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare di Napoli 2	22/05/2008	26058	16370
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ufficio del registro di Nola	16/01/2007	19	791
		Dal 28/01/2008	Omissis, PROPRIETARIA 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	<b>COPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
CASTALDO LUIGI	28/01/2008			14287	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		3499			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

IN MERITO AL PERIODO al 30/09/1980 al 25/02/1983 LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TRASCRTTA IN DATA 8 FEBBRAIO 1985 AI NN. 3701/3074 E STATA SUCCESSIVAMENTE INTEGRATA CON DENUNZIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DI REGISTRO DI NOLA IN DATA 16.01.2007, REGISTRATA AL NN. 18 DEL VOLUME 791



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 03/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Napoli il 30/01/2018  
Reg. gen. 5662 - Reg. part. 1062  
Quota: 1/1  
Importo: € 175.360,00  
A favore di Omissis  
Contro Omissis Note: Omissis PROPRIETA' SUB.3 • IPOPTeca VOLONTARIA - € 175.360,00 ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI NAPOLI-TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI NAPOLI 2 il 30/01/2018 AI NN 5662/1062 - Quota: 1/1 A favore di Omissis Contro Omissis A GARANZIA DI UN MUTUO DI EURO 87.680,00 DI ORIGINARIA SORTA CAPITALE E DELLA DURATA DI ANNI 30.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dal vigente Piano Urbanistico l'area dove insiste il fabbricato ha una destinazione omogenea B1 residenziale esistenti, commercio, artigianato di produzione (non inquinante e non rumoroso) e di servizio; servizi alle famiglie e alle imprese, centri diagnostici e assistenziali pubblici e private, centri di riabilitazione e per attività parasanitarie, case - Albergo per anziani, studi professionali, credito e assicurazioni, ricettiva e tempo libero, ristorazione e bar, sale per spettacolo, autorimesse.

La zona B1 costituisce zona di degrado ai sensi dell'art.27 della legge 5.8.1978 n.457.

Per gli edifici legittimamente edificati e/o ammessi al condono in conformità alla vigente legislazione sono ammessi mediante interventi diretto:

La manutenzione ordinaria e straordinaria; la ristrutturazione edilizia in conformità al T.U. dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001) e alla legge della Regione Campania n.19/2001 modificata e integrate con DPGR n. 381 dell'11.4.2003 "Regolamento per l'attuazione della legge regionale 28.11.2001 n.19", nonché alle specifiche norme di cui ai Capi IX e XII per gli interventi sull'edilizia esistente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sull'immobile non risulta il Certificato di Agibilità.



l'immobile in oggetto è stato costruito in virtù della concessione edilizia n.215 del 04/05/1979 rilasciata dal Comune di Terzigno per la costruzione di un seminterrato alla via Alveo Aponte, il tutto come da grafico allegato. Il grafico in allegato alla C.E. n.215 riportava la costruzione di un piano seminterrato avente forma rettangolare con altezza netta di 350cm più lo spessore del solaio di copertura. Il volume seminterrato con destinazione non residenziale fuoriesce dal piano di campagna per un'altezza di 70cm. Il 26/02/1980, il sig. Omissis protocolla richiesta al Comune di Terzigno per la costruzione di un piano rialzato e variazione dell'altezza del seminterrato, il Sindaco visto il parere favorevole della commissione edilizia in data 30/05/1980 e il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 26/02/1980 rilascia la Variante alla Concessione originaria con la Concessione Edilizia n°215/1980 concernente la costruzione di piano rialzato alla Via Alveo Aponte trav. privata , il tutto come da grafico allegato. Il 13.01.1983 prot. n.372 il direttore dei lavori Ing. Omissis comunica al Sindaco di Terzigno il deposito avvenuto presso gli Uffici del Genio Civile dei calcoli antisismici per la struttura in cemento armato del suddetto fabbricato riportando gli estremi del prot. n.348 del 10.01.1983. Il 29.12.1982 il sig. Omissis in data 29/12/1982 protocolla richiesta al Comune di Terzigno per l'approvazione della variante avente per oggetto una diversa disposizione del fabbricato da adibirsi a lavorazione artigianale di abbigliamento, il tutto come si evince dai grafici allegati. il 07/01/1983 il Sindaco visto i pareri favorevoli della Commissione edilizia in data 7.01.1983, dell'Ufficiale Sanitario in data 13.01.1983 e della Commissione Beni Ambientali del 12.01.1983 rilascia la Variante alla Concessione Edilizia n.215 del 1979 riguardante la diversa disposizione del fabbricato, il tutto come da grafici allegati. Successivamente sono stati realizzati lavori per una diversa distribuzione interna al piano rialzato ed effettuati lavori di ampliamento al secondo piano in assenza di qualsiasi tipo di titoli edilizi. Per sanare gli abusi sopra descritti, furono presentate due richieste di concessione in sanatoria ai sensi della legge n.724 del 23 dicembre 1994, protocollate al numero 2683 del 27.02.1995 a nome del richiedente Omissis, ed al numero 2684 del 27.02.1995 richiedente Omissis. Relativamente alla prima domanda con unico versamento sul conto corrente postale n.255.000 intestato ad "Amministrazione P. T. oblazione abusivismo edilizio" presso l'Ufficio Postale di Terzigno dell'importo di lire 2.757.000 (duemilioni-settecentocinquantasettemila) (bollettino n.721) in data 31 dicembre 1994, è stata pagata l'intera relativa oblazione. Con unico versamento sul conto corrente postale n. 11208808 intestato a "Comune di Terzigno Servizio Tesoreria" presso l'Ufficio Postale 40/412 dell'importo di euro 6.618,92 (euro seimilaseicentodiciotto e centesimi novantadue)(bollettino n.0579) in data 27 marzo 2007, sono stati versati gli oneri concessori. Relativamente alla seconda domanda, con unico versamento sul conto corrente postale n.255.000 intestato ad "Amministrazione P.T. oblazione abusivismo edilizio" presso l'Ufficio Postale di Terzigno, dell'importo di lire 2.639.000 (duemilioneiseicentotrentanovemila) (bollettino n.723) in data 31 dicembre 1994, è stata pagata l'intera relativa oblazione. Con unico versamento sul conto corrente postale n.11208808 intestato a "Comune di Terzigno Servizio Tesoreria" presso l'Ufficio Postale 40/412 dell'importo di euro 5.228,07 (euro cinquemiladuecentoventotto e centesimi sette)(bollettino n.578) in data 27 marzo 2007, sono stati versati gli oneri concessori. La seguente unità immobiliare distinta con il sub.3 ricade nella Pratica di Condonò prot. n.2683 del 27.02.1995 ai sensi della D.L. n°624 del 25.11.1994 e L. 23.12.1994 n.725. Dallo studio delle pratiche presenti presso gli Uffici Comunali lo scrivente ha potuto constatare l'assenza di tavole tecniche attestante graficamente l'entità e la descrizione dettagliata dell'abuso edilizio per la quale si richiedeva Istanza di Sanatoria, sulla quale L'ufficio tecnico non si è mai pronunciato ne tantomeno ha mai evaso diniego per tale pratica, per tale motivo la pratica risulta ancora aperta con la possibilità di integrarla e di richiederne il rilascio.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi rilevato riporta una situazione completamente diversa dall'ultima Variante del 07/01/1983 principalmente per una diversa distribuzione degli spazi interni e delle diverse aperture dei balconi e delle finestre sui prospetti. Precisamente si parla di un'abuso edilizio di diversa distribuzione e destinazione d'uso delle superfici interne che dal titolo edilizio risultano ad uso artigianale e non residenziale. Il citato abuso è stato dichiarato con la presentazione della pratica di Condonio Edilizio prot. n.2683 del 07.02.1995 ai sensi della D.L. n°624 del 25.11.1994 e L. n.725 del 23.12.1994 nella quale il richiedente Omissis dichiara che l'abuso edilizio consiste nell'ampliamento al piano primo per una superficie netta di 130mq residenziali e 20mq di superficie accessoria ragguagliata (attualmente identificato con il sub.4) e il cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale dell'appartamento al piano rialzato (lato Sx) per una superficie netta di 80mq residenziali e di 50mq di superficie accessoria ragguagliata (attualmente identificato con il sub.3). L'impianto elettrico esistente è funzionante ma non è stato possibile accertarne la conformità ai sensi del D.M. 37/2008 per tale verifica e rilascio della dichiarazione di conformità si stima un valore pari a circa 1500,00 €.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste amministrazione condominiale



## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Corso L. Einaudi n.19, piano primo.

## DESCRIZIONE

---

Il bene immobiliare è un'appartamento, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 06, part. 2228. sub. 5, posto al piano primo di un fabbricato plurifamiliare costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato, sito nel Comune di Terzigno, (Na) al C.so L. Einaudi n.19.

L'appartamento è composto da un'ingresso con soggiorno-cucina di circa 68mq, da qui si accede al disimpegno notte di circa 5,9mq, con al suo interno l'accesso al w.c. notte di circa 6,27mq, alla cameretta di circa 19,2mq e alla camera matrimoniale di circa 17,7mq con al suo interno la cabina armadio di 5,7mq e il w.c. 6,8mq, il tutto risulta arredato in stile moderno (vedi all. pag.24-31)

Tutte le camere hanno l'affaccio sul balcone a livello.

Antistante il fabbricato è presente un'area comune di pertinenza per la sosta di 2 massimo 3 auto. L'immobile dista a pochi metri dalla casa Comunale e dai servizi di prima necessità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Nel fascicolo d'ufficio è depositata una certificazione notarile redatta dal dott. Vincenzo Pulcini, notaio in Napoli (Na) con studio alla via San Giacomo 30, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola con tutte le certificazioni ex art.567

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Omissis (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Omissis piena proprietà 1/1

## CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con la particella 1398, ad Est con la particella 1399, a Sud con la rampa che da accesso ai locali seminterrati e ad Ovest con l'unità immobiliare distinta al Sub. 4

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	131,80 mq	145,83 mq	1,00	145,83 mq	3,10 m	primo
Balcone scoperto	5,64 mq	6,16 mq	0,25	1,54 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	13,67 mq	14,97 mq	0,25	3,74 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>151,11 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>151,11 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/2002 al 21/04/2008	Omissis 500/1000 Omissis 500/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 2228, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 159,07
Dal 22/04/2008 al 03/01/2022	Omissis 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 2228, Sub. 5



		Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 451,90
--	--	--

per il periodo dal 29/12/2006 al 15/09/2008 rilevasi un passaggio errato nella intestazione del bene, a nome del Omissis, già defunto in data 30/09/1980

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2228	5		A2	5	8	158 mq	516,46 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate sono:

La planimetria agli atti presenta una consistenza catastale e una distribuzione interna totalmente diversa dallo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente.

una prima difformità è lo sconfinamento di proprietà del sub.5 nella proprietà del sub.4 (che non rientra nell'esecuzione immobiliare), la seconda è la diversa distribuzione degli spazi interni con l'aggiunta di superficie residenziale ricavata dalla chiusura di una parte del balcone, il tutto è stato riportato graficamente nel rilievo dello stato dei luoghi consultabile alla pag.10 degli allegati parte integrante della perizia immobiliare.

L'immobile in oggetto presenta varie discordanze rispetto alla planimetria catastale, sia in merito alla sagoma esterna sia alla consistenza interna in termini di superficie residenziale.

Nello specifico risulta acquisita una parte dell'unità immobiliare adiacente identificata con il f.6, p.la 2228, sub.4, per la quale non risultano atti di trasferimento immobiliare nè titoli edilizi abilitativi se non due pratiche di CONDONO EDILIZIO presentate il 27.02.1995 prot. n. 2683 e 2684 dove si chiede la sanatoria del sub.4 e del sub.5 con il cambio di destinazione d'uso del sub.2 e 3 al piano rialzato.

Tale circostanza determina la necessità di valutarne il ripristino allo stato dei luoghi o diversamente l'acquisto della parte della superficie dell'appartamento del sub.4 inglobata dal sub.5.

Delle due soluzioni lo scrivente, ha perseguito la soluzione più ragionevole per la determinazione del più probabile valore di mercato dello stato attuale detraendo da esso il valore della proprietà acquisita.



Si rappresenta inoltre che in sede di accesso peritale si è riscontrato un ampliamento sul versante Sud-Est con la chiusura di parte della superficie del balcone, con conseguente acquisizione di volume, cabina armadio e w.c. annessi alla camera matrimoniale.

Si evidenziano altri due volumi sul balcone, adibiti a lavanderia e ripostiglio, entrambi con accesso dal balcone. L'appartamento in questione risulta totalmente ristrutturato in chiave moderna, vedi (all. pag. 25 a 32).

## PRECISAZIONI

---

Il bene immobiliare è un appartamento ad uso residenziale costruito in assenza di titoli edili per il quale è stata presentata pratica di Condonio Edilizio prot. n.2684 del 27.02.1995 ad oggi ancora non istruita ne tantomeno il comune ha emanato un provvedimento di diniego.

Tale pratica oggi risulta da completare con i grafici e relazioni tecniche a supporto della documentazione già presentata.

## PATTI

---

Il cespite, come da accesso peritale eseguito congiuntamente al curatore, risultava occupato dallo stesso esecutato e la propria famiglia.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento si presenta ristrutturato ed in ottimo stato di manutenzione, l'ingresso è costituito da un'ambiente unico di circa 67 mq composto da:

un'area dedicata alla zona pranzo, salotto con parete attrezzata e ampia cucina con isola e snack.

Dalla zona soggiorno-pranzo si accede al disimpegno di circa 6 mq arredato con un armadio a tutt'altezza di colore bianco quasi a confondersi con le pareti, da qui si accede alla camera matrimoniale con al suo interno una cabina armadio e un bagno il tutto per una superficie di circa 30 mq, alla cameretta di circa 19,20 mq e al bagno notte di circa 6,20 mq.

Tutti gli ambiente sono dotati di illuminazione e ventilazione diretta garantita da balconi e finestre per i bagni (all. pag.24 a 31).

L'intero appartamento è servito da un impianto di climatizzazione a controsoffitto.

## PARTI COMUNI

---

L'area comune è individuata da una piccola superficie antistante al fabbricato e dalla scala condominiale entrambe individuate con il sub.1

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù gravanti sul cespite oggetto di esecuzione

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



L' unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato ubicato in una zona centrale del Comune di Terzigno (Na) a prevalente uso residenziale, situata in un viale con accesso dal Corso L. Einaudi. La struttura portante di tale fabbricato è costituita da un telaio in calcestruzzo; per tale caratteristica costruttiva si presume una fondazione del tipo a trave rovescia.

Il solaio è piano ed è caratterizzato da una tipologia latero-cementizia gettata in opera.

Le tamponature si presumono a doppia fodera con una camera d'aria interna da circa 8cm intonacate con sistema tradizionale. La copertura del fabbricato è del tipo a tetto piano praticabile. Le pavimentazioni interne sono caratterizzate da resina di colore bianco. Gli infissi sono di colore bianco a taglio termico.

La scala condominiale è in cemento armato rivestita da marmo bianco del tipo carrara. L'impianto elettrico presente è del tipo sottotraccia a 220 V, sullo stesso non è stato possibile verificarne una documentazione tecnica che ne accerti la conformità mal D.M.37/2008.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. Omissis e la sua famiglia.

Il cespite, come da accesso peritale eseguito congiuntamente al curatore, risultava occupato dallo stesso esecutato e la propria famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1977 al 30/09/1980	Omissis acquistava in regime di comunione legale la piena ed esclusiva proprietà del terreno. (TITOLARE), nato a (LUOGO) il (DATA DI NASCITA), proprietario per (QUOTA E DIRITTO). Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PLINIO VARCACCIO GAROFOLO	15/04/1977		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI NAPOLI 2	10/05/1977	10065	8856
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/09/1980 al 25/02/1983	Omissis QUOTA DI DIRITTO 1/2 OmissisQU 1/6 Omissis	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



	Omissis, QUOTA DI DIRITTO 1/6 OmissisQU 1/6 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI NAPOLI TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI NAPOLI 2	08/02/1985	3701	3074
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI NOLA		6	550
Dal 26/02/1983 al 26/11/2002	Omissis QUOTA DI DIRITTO 1/2 OmissisQU 1/4 Omissis, QUOTA DI DIRITTO 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI NOLA	16/01/2007	19	793
Dal 26/11/2002 al 22/04/2008	OmissisProprieta` per 1/ al 16/09/2008 OmissisProprieta` per 1/ al 16/09/200 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare di Napoli 2	22/05/2008	26058	16370
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ufficio del registro di Nola	16/01/2007	19	791
Dal 22/04/2008	Omissis 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	<b>COPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LALLO GIUSEPPE	22/04/2008	79010	9376
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELL'ENTRATE NOLA	26/04/2008	1531	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

IN MERITO AL PERIODO al 30/09/1980 al 25/02/1983 LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TRASCRTTA IN DATA 8 FEBBRAIO 1985 AI NN. 3701/3074 E STATA SUCCESSIVAMENTE INTEGRATA CON LA DENUNZIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DI REGISTRO DI NOLA IN DATA 16.01.2007, REGISTRATA AL NN. 18 DEL VOLUME 791

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 03/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Napoli il 29/04/2008  
Reg. gen. 21771 - Reg. part. 4581  
Quota: 1/1  
Importo: € 139.740,00  
A favore di Omissis  
Contro Omissis  
Formalità a carico della procedura  
Note: OMISSIS PROPRIETA' SUB.5 IPOTECA VOLONTARIA € 139.740,00 ISCRITTO PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI NAPOLI-TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI NAPOLI 2 il 29/04/2008 AI NN 21771/4581 Quota: 1/1 A favore della OMISSIS Contro OMISSIS  
ORIGINARIA SORTA CAPITALE E DELLA DURATA DI ANNI 30.

## NORMATIVA URBANISTICA



Dal vigente Piano Urbanistico l'area dove insiste il fabbricato ha una destinazione omogenea B1 residenziale esistenti, commercio, artigianato di produzione (non inquinante e non rumoroso) e di servizio; servizi alle famiglie e alle imprese, centri diagnostici e assistenziali pubblici e private, centri di riabilitazione e per attività parasanitarie, case - Albergo per anziani, studi professionali, credito e assicurazioni, ricettiva e tempo libero, ristorazione e bar, sale per spettacolo, autorimesse.

La zona B1 costituisce zona di degrado ai sensi dell'art.27 della legge 5.8.1978 n.457.

Per gli edifici legittimamente edificati e/o ammessi al condono in conformità alla vigente legislazione sono ammessi mediante interventi diretto:

La manutenzione ordinaria e straordinaria; la ristrutturazione edilizia in conformità al T.U. dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001) e alla legge della Regione Campania n.19/2001 modificata e integrate con DPGR n. 381 dell'11.4.2003 "Regolamento per l'attuazione della legge regionale 28.11.2001 n.19", nonché alle specifiche norme di cui ai Capi IX e XII per gli interventi sull'edilizia esistente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e successive. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Sull'immobile non esiste Certificato di Agibilità.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile è spoglio del Certificato di Agibilità in quanto la pratica di condono edilizio prot. n. 2684 del 27.02.1995 risulta carente di grafici edilizi e relazioni tecniche.

L'immobile in oggetto è stato costruito in virtù della concessione edilizia n.215 rilasciata dal Comune di Terzigno in data 04 maggio 1979 e successive varianti del 1980 e del 1983 per la realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale per la produzione di jeanseria.

Successivamente sono state apportate delle modifiche di diversa distribuzione interna e modifiche dei prospetti del fabbricato in assenza di concessione edilizia per trasformare il piano rialzato da una destinazione artigianale a residenziale con l'ampliamento di un intero primo piano realizzando due appartamenti ad uso residenziale.

Per sanare gli abusi edilizi furono presentate ai sensi della legge n. 724 del 23 dicembre 1994 due domande di condono edilizio, protocollate al numero 2683 richiedente Omissis avente come oggetto il cambio di destinazione d'uso dell'appartamento al piano rialzato (lato Sx) per una superficie di 80mq residenziali e 50mq di superficie accessoria (attuale sub.3) e l'appartamento completamente abusivo al primo piano (lato Dx) avente superficie di 130mq residenziali e 20mq di superficie accessoria (attuale sub.4), ed al numero 2684 richiedente Omissis avente come oggetto la sopraelevazione parziale del piano primo di un immobile esistente (lato Sx) per una superficie residenziale di 80mq e cambio di destinazione d'uso da artigianale a civile abitazione di parte del piano rialzato (lato Dx)

Relativamente alla prima domanda con un unico versamento sul conto corrente postale n.255.000 intestato ad "Amministrazione P. T. oblazione abusivismo edilizio" presso l'Ufficio Postale di Terzigno dell'importo di lire 2.757.000 (duemilioni-settecentocinquantasettemila) (bollettino n.721) in data 31 dicembre 1994, è stata pagata l'intera relativa oblazione.

Con un unico versamento sul conto corrente postale n. 11208808 intestato a "Comune di Terzigno Servizio Tesoreria" presso l'Ufficio Postale 40/412 dell'importo di euro 6.618,92 (euro seimilaseicentodiciotto e centesimi novantadue)(bollettino n.0579) in data 27 marzo 2007, sono stati versati gli oneri concessori.

Relativamente alla seconda domanda, con un unico versamento sul conto corrente postale n.255.000 intestato ad "Amministrazione P.T. oblazione abusivismo edilizio" presso l'Ufficio Postale di Terzigno, dell'importo di lire 2.639.000 (duemilioneisecentotrentanovemila) (bollettino n.723) in data 31 dicembre 1994, è stata pagata l'intera relativa oblazione.

Con un unico versamento sul conto corrente postale n .11208808 intestato a "Comune di Terzigno Servizio



Tesoreria" presso l'Ufficio Postale 40/412 dell'importo di euro 5.228,07 (euro cinquemiladuecentoventotto e centesimi sette)(bollettino n.578) in data 27 marzo 2007, sono stati versati gli oneri concessori. L'istanza di Condono Edilizio presente agli atti (all. pag.95 a 107) risulta da integrare con i grafici architettonici e relazioni tecniche.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile in oggetto presenta varie discordanze rispetto alla planimetria catastale, sia in merito alla sagoma esterna sia alla consistenza interna in termini di superficie e di volumetrie.

Nello specifico risulta acquisita una parte dell'unità immobiliare adiacente identificata con il f.6, p.la 2228, sub.4, per la quale non risultano atti nè titoli edilizi abilitativi se non due pratiche di CONDONO EDILIZIO presentate il 27.02.1995 prot. n. 2683 e 2684 dove si chiede la sanatoria del sub.4 e del sub.5 con il cambio di destinazione d'uso del sub.2 e 3 al piano rialzato.

Tale circostanza determina la necessità di valutarne il ripristino allo stato dei luoghi o diversamente l'acquisto della parte della superficie dell'appartamento del sub.4 inglobata dal sub.5.

Delle due soluzioni lo scrivente, ha perseguito la soluzione più ragionevole per la determinazione del più probabile valore di mercato dello stato attuale sottraendo il valore della superficie del sub.4 inglobata nel sub.5. Si rappresenta inoltre che in sede di accesso peritale si è riscontrato un ampliamento sul versante Sud-Est con la chiusura di parte della superficie del balcone, con conseguente acquisizione di volume, destinato a cabina armadio e w.c. annessi alla camera matrimoniale.

Si evidenziano altri due volumi sul balcone, adibiti a lavanderia e ripostiglio, entrambi con accesso esclusivamente dal esso.

L'appartamento in questione risulta totalmente ristrutturato in chiave moderna secondo i canoni estetici del minimalismo sia nelle finiture materiche "con la presenza di un pavimento in resina bianca", sia in complementi d'arredo.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito alcun condominio



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Corso L. Einaudi n.19, piano rialzato  
Il bene immobiliare oggetto di procedura esecutiva è un'appartamento ad uso artigianale, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 06, part. 2228. sub. 2, posto al piano rialzato di un fabbricato plurifamiliare costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato, sito nel Comune di Terzigno, (Na) al C.so L. Einaudi n.19. L'appartamento è composto da un'ingresso-soggiorno caratterizzato da un ampio spazio dotato di camino. Tramite un vano porta si accede alla cucina dotata di w.c. e annesso ripostiglio, cedente su un balcone di circa 10mq. Dal soggiorno si accede al disimpegno notte che porta a due camere da letto ed un w.c. con affaccio su balcone di pertinenza. Antistante il fabbricato è presente un'area comune di pertinenza al fabbricato. L'immobile dista a pochi metri dalla casa Comunale e dai servizi di prima necessità. L'appartamento è stato costruito con la C.E. n. 215 del 1979 e sue varianti del 1980 e 1983 tutte rilasciate ad uso artigianale. Nel 27.02.1995 prot. n. 2684 è stata presentata una domanda di Condono Edilizio ai sensi del D.L. n. 725 del 23.12.1994 per sanare diversa destinazione d'uso, pratica ancora in istruttoria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2228, Sub. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 166.800,00

STIMA VALORE DI MERCATO

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

### CONTEGGIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Immobile sito in Terzigno (Na) al C.so Einaudi n.19



Dati catastali f. 06, part. 2228. sub. 2, cat. A/2, Classe 5, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale 158mq totale secluse aree scoperta 152 mq, Rendita 516,46

Totale superficie convenzionale lorda mq 154,18

Totale superficie convenzionale netta mq 135,45

Totale superficie balconi lorda mq 25,00

Totale superficie balconi netta mq 21,25

Totale superficie commerciabile mq 160,06

#### 1.Procedimento di stima analitica.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile che è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Borsa Immobiliare di Napoli, listino ufficiale 2021, II semestre

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi 19, ricade in zona centrale.

Precisamente: valore locativo unitario centro, per una destinazione d'uso residenziale, abbiamo un valore medio di 2,95€/mq. Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni abbiamo: 2,95€/mq x 160,00 mq = 472,00 € valore locativo mensile.

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. II semestre 2021, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via C.so Einaudi, ricade in zona

B1, centrale abbiamo un valore unitario di fitto che va da un minimo di 2,30€/mq ad un massimo di 3,50€/mq, dalla media dei due otteniamo un valore unitario pari a 2,90€/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni abbiamo: 2,90€/mq x 160 mq = 464,00 € valore locativo mensile.

Operando una media tra i due valori trovati, con i due metodi di stima sopra descritti abbiamo:  
 $(472,00 € + 464,00) / 2 = 468,00 €$

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati si è giunta alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 468,00 pari ad un canone lordo annuo di € 5.616,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 3931,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di immobile e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione nella media pari al 2,5%, si ottiene :

$V1f = € 3931,00 : 0,25 = € 157.240,00.$

#### 2.Procedimento di stima sintetica.

Si è svolta un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti, (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale) (Norma Uni 10750/2005 ):



Borsa Immobiliare di Napoli, listino ufficiale 2021, II semestre ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale. L'immobile in questione è a destinazione residenziale. Per tale destinazione d'uso il più probabile valore di mercato è di 964€/mq calcolato sulla base della superficie lorda equivalente.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni, useremo il valore medio ottenendo un importo pari a 964,00€/mq x 160,00mq = 154.240,00 € valore mercato (V1).

Agenzia territorio quotazioni O.M.I., II semestre 2021, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale.

L'immobile in questione è ad uso residenziale. Per tale destinazione d'uso il più probabile valore di mercato va da un minimo di 760€/mq ad un Massimo di 1150€/mq calcolato sulla base della superficie lorda equivalente.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni, useremo il valore medio ottenendo un importo pari a 955,00€/mq x 160,00mq = 152.800,00 € valore mercato (V2).

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi riferimenti avremo un unico valore dato dalla media dei due:

$$V1 \ 154.240,00 \ € + V2 \ 152.800,00 \ € = 307040,00 : 2 = V3 \ 153.520,00€$$

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico e quello sintetico (V1f e V3) essa risulta essere la seguente:

$$Vmr = V1f + V3 = ( € \ 157.240,00 + € \ 153.520,00 ) : 2 = € \ 155.380,00 \ (Vmr)$$

A tale somma vanno decurtati gli oneri tecnici ed eventuali oneri da corrispondere se necessari alla presentazione della documentazione mancante per il completamento della pratica di Condono n.2684 del 27.02.1995 che si stima in una percentuale del 15% del valore finale.

Vista la possibilità di completare o meno la pratica di Condono Edilizio prot. n. 2684 del 27.02.1995 per il cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale, lo scrivente reputa necessaria la valutazione dell'immobile per quella che è la destinazione rilasciata con la concessione edilizia del 1983 avendo la possibilità di sanare gli abusi di diversa distribuzione interna e dei vani finestra/balconi con una S.C.I.A. in Sanatoria.

Per tanto procede alla stima del valore di mercato del bene a destinazione artigianale.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

#### 1.Procedimento di stima analitica.

Borsa Immobiliare di Napoli, listino ufficiale 2021, II semestre

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale.

Precisamente: valore locativo unitario centro, per una destinazione d'uso commerciale abbiamo un valore medio di fitto pari 3,00€/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni abbiamo: 3,00€/mq x 160,00 mq = 480,00 € valore locativo mensile.

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. II semestre 2021, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via C.so Einaudi, ricade in zona

B1, centrale abbiamo un valore unitario di fitto che va da un minimo di 3,40€/mq ad un massimo di



6,80€/mq, dalla media dei due otteniamo un valore unitario pari a 5,10€/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in una posizione sfavorevole per determinate attività commerciali si acquisisce il valore minimo di 3,40€/mq:

3,40€/mq x 160 mq = 544,00 € valore locativo mensile.

Operando una media tra i due valori trovati, con i due metodi di stima sopra descritti abbiamo:

$(480,00 \text{ €} + 544,00) / 2 = 512,00 \text{ €}$  valore locativo medio

Tenendo conto del valore locativo medio, si è giunta alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 512,00 pari ad un canone lordo annuo di € 6.144,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 4300,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di immobile e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione nella media e cioè pari al 2,5%, si ottiene :

$V1 = € 4300,00 : 0,25 = € 172.000,00.$

## 2.Procedimento di stima sintetica.

Si è svolta un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti, (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale) (Norma Uni 10750/2005 ):

Borsa Immobiliare di Napoli, listino ufficiale 2021, II semestre ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale. L'immobile in questione è ad uso artigianale e quindi compatibile con attività commerciali quali (acconciature, autoscuola, grafico, estetista, fotografo, lavanderia, sartoria, tatuaggio ecc). Per tale destinazione d'uso il più probabile valore di mercato per tale tipologia risulta la categoria terziario/uffici che va da un minimo di 631€/mq ad un Massimo di 1051€/mq calcolato sulla base della superficie lorda equivalente.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni, useremo il valore medio ottenendo un importo pari  $841,00 \text{ €/mq} \times 160 \text{ mq} = 134.560,00 \text{ €}$  valore mercato (V1).

Agenzia territorio quotazioni O.M.I., II semestre 2021, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale.

L'immobile in questione è ad uso artigianale e quindi destinato ad attività commerciali quali (acconciature, autoscuola, grafico, estetista, fotografo, lavanderia, sartoria, tatuaggio ecc). Per tale destinazione d'uso il più probabile valore di mercato per tale tipologia risulta la categoria terziario che va da un minimo di 670€/mq ad un Massimo di 1350€/mq calcolato sulla base della superficie lorda equivalente.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni, useremo il valore medio di  $1010,00 \text{ €/mq} \times 160,00 \text{ mq} = 161.600,00 \text{ €}$  valore mercato (V2).

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi riferimenti avremo un unico valore dato dalla media dei due:



$$V1 \ 134.560,00 \text{ €} + V2 \ 161.600,00 \text{ €} = 296.160,00 : 2 = 148.080,00 \text{ € Vm}$$

$$Vmt = (V1f + Vm) : 2 = 172.000,00 + \text{ € } 148.080,00 : 2 = \text{ € } 160.400,00 \text{ €}$$

Per concludere la stima del valore unico di vendita del sub.2 bisogna considerare la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima avente diversa destinazione urbanistica la prima residenziale e la seconda artigianale in tal modo si è giunti alla ragionevole consapevolezza di un valore pressochè simile che ci è dato dalla somma dei due  $(Vmr + Vmt) : 2 = Vf$

$$Vf = (155.380,00 + 160.400,00) : 2 = 157.890,00 \text{ €}$$

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di causa, in € 157.000,00 (centocinquantasettemilaeuro/zerocentesimi).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terzigno (NA) - Corso L. Einaudi n.19, piano rialzato	160,06 mq	977,58 €/mq	€ 157.000,00	100,00%	€ 157.000,00
				Valore di stima:	€ 157.000,00

Valore di stima: € 157.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistica, catastale comprensiva e degli oneri tecnici.	15,00	%

**Valore finale di stima: € 133.450,00**



## STIMA VALORE DI MERCATO

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperienza un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

## CONTEGGIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Immagine sito in Terzigno (Na) al C.so Einaudi n.19

Dati catastali f. 06, part. 2228. sub. 2, cat. A/2, Classe 5, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale 158mq totale escluse aree scoperta 152 mq, Rendita 516,46

Totale superficie residenziale lorda mq 154,18

Totale superficie residenziale netta mq 135,45

Totale superficie balconi lorda mq 25,00

Totale superficie balconi netta mq 21,25

Totale superficie commerciabile mq 160,06

### 1.Procedimento di stima analitico.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Borsa Immobiliare di Napoli, listino ufficiale 2021, II semestre

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale.

Precisamente: valore locativo unitario centro, per una destinazione d'uso residenziale 2,95€/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni abbiamo:

2,95€/mq x 160,00 mq = 472,00 € valore locativo mensile.

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. II semestre 2021, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via C.so Einaudi, ricade in zona

B1, centrale abbiamo un valore unitario di fitto che va da un minimo di 2,30€/mq ad un massimo di 3,50€/mq, dalla media dei due otteniamo un valore unitario pari a 2,90€/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni abbiamo:

2,90€/mq x 160 mq = 464,00 € valore locativo mensile.

Operando una media tra i due valori trovati, con i due metodi di stima sopra descritti abbiamo:

$(472,00 \text{ €} + 464,00) / 2 = 468,00 \text{ €}$

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati si è giunta alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel



caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 468,00 pari ad un canone lordo annuo di € 5616,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 3931,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di immobile e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione nella media e cioè pari al 2,5%, si ottiene :

$$V1f = € 3931,00 : 0,25 = € 157.240,00.$$

## 2.Procedimento di stima sintetico.

Si è svolta un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti, (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale) (Norma Uni 10750/2005 ):

Borsa Immobiliare di Napoli, listino ufficiale 2021, II semestre ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale. L'immobile in questione è a destinazione residenziale. Per tale destinazione d'uso il più probabile valore di mercato di 964€/mq calcolato sulla base della superficie lorda equivalente.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni, useremo il valore medio ottenendo un importo pari a 964,00€/mq x 160,00mq = 154.240,00 € valore mercato (V1).

Agenzia territorio quotazioni O.M.I., II semestre 2021, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale.

L'immobile in questione è ad uso residenziale. Per tale destinazione d'uso il più probabile valore di mercato va da un minimo di 760€/mq ad un Massimo di 1150€/mq calcolato sulla base della superficie lorda equivalente.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni, useremo il valore medio ottenendo un importo pari a 955,00€/mq x 160,00mq = 152.800,00 € valore mercato (V2).

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi riferimenti avremo un unico valore dato dalla media dei due:

$$V1 157.240,00 € + V2 152.800,00 € = 307040,00 : 2 = V3 153.520,00€$$

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico e quello sintetico (V1 e V3) essa risulta essere la seguente:

$$V_{medio} = V1f + V3 = ( € 157.240,00 + € 153.520,00 ) : 2 = € 155.380,00 (V_m)$$

A tale somma vanno decurtatigli oneri tecnici ed eventuali oneri da corrispondere se necessari alle integrazioni della documentazione mancante per il completamento della pratica di Condono n.2684 del 27.02.1995, che si stima in una percentuale pari 15% del valore finale.

Vista la possibilità di completare o meno la pratica di Condono Edilizio prot. n. 2684 del 27.02.1995, lo scrivente reputa necessaria la valutazione dell'immobile per come è stata rilasciata la concessione edilizia del 1983 con la possibilità di sanare gli abusi di diversa distribuzione interna e delle bucatore sui prospetti con una S.C.I.A. in Sanatoria.



La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

#### 1.Procedimento di stima analitico.

Borsa Immobiliare di Napoli, listino ufficiale 2021, II semestre

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale.

Precisamente: valore locativo unitario centro, per una destinazione d'uso commerciale abbiamo un valore medio di fitto pari 3,00€/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni abbiamo:

3,00€/mq x 160,00 mq = 480,00 € valore locativo mensile.

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. II semestre 2021, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via C.so Einaudi, ricade in zona

B1, centrale abbiamo un valore unitario di fitto che va da un minimo di 3,40€/mq ad un massimo di 6,80€/mq, dalla media dei due otteniamo un valore unitario pari a 5,10€/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in una posizione sfavorevole per determinate attività commerciali si acquisisce il valore minimo di 3,40€/mq:

3,40€/mq x 160 mq = 544,00 € valore locativo mensile.

Operando una media tra i due valori trovati, con i due metodi di stima sopra descritti abbiamo:

$(480,00 € + 544,00) / 2 = 512,00 €$

Tenendo conto di tutti i valori locativi medi sopra indicati si è giunta alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 512,00 pari ad un canone lordo annuo di € 6144,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 4300,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di immobile e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione nella media e cioè pari al 2,5%, si ottiene :

$V1f = € 4300,00 : 0,25 = € 172.000,00.$

#### 2.Procedimento di stima sintetica

Si è svolta un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti, (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale) (Norma Uni 10750/2005 ):

Borsa Immobiliare di Napoli, listino ufficiale 2021, II semestre ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale. L'immobile in questione è ad uso artigianale e quindi compatibile con attività commerciali quali (acconciature, autoscuola, grafico, estetista, fotografo, lavanderia, sartoria, tatuaggio ecc). Per tale destinazione d'uso il più probabile valore di mercato per tale tipologia risulta la categoria terziario/uffici che va da un minimo di 631€/mq ad un Massimo



di 1051€/mq calcolato sulla base della superficie lorda equivalente.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni, useremo il valore medio ottenendo un importo pari  $841,00 \text{ €/mq} \times 160 \text{ mqe} = 134.560,00 \text{ €}$  valore mercato (V1).

Agenzia territorio quotazioni O.M.I., II semestre 2021, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale.

L'immobile in questione è ad uso artigianale e quindi destinato ad attività commerciali quali (acconciature, autoscuola, grafico, estetista, fotografo, lavanderia, sartoria, tatuaggio ecc). Per tale destinazione d'uso il più probabile valore di mercato per tale tipologia risulta la categoria terziario che va da un minimo di 670€/mq ad un Massimo di 1350€/mq calcolato sulla base della superficie lorda equivalente.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni, useremo il valore medio di  $1010,00 \text{ €/mq} \times 160,00 \text{ mqe} = 161.600,00 \text{ €}$  valore mercato (V2).

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi riferimenti avremo un unico valore dato dalla media dei due:

$$V1 \ 134.560,00 \text{ €} + V2 \ 161.600,00 \text{ €} = 296.160,00 : 2 = Vm \ 148.080,00 \text{ €}$$

$$Vmt = (V1f + Vm) : 2 = (\text{€ } 172.000,00 + \text{€ } 148.080,00) : 2 = \text{€ } 160.400,00$$

Per concludere la stima del valore unico di vendita del sub.2 bisogna considerare la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima avente diversa destinazione urbanistica la prima residenziale e la seconda artigianale in tal modo si è giunti alla ragionevole conspevolezza di un valore pressochè simile che ci è dato dalla somma dei due  $(Vmr + Vmt) : 2 = Vf$

$$Vf = (155.380,00 + 160.400,00) : 2 = 157.890,00 \text{ €}$$

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di causa, in € 157.000,00 (centocinquantasettemilaeuro/zerocentesimi).

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Corso L. Einaudi n.19, piano rialzato  
Il bene immobiliare oggetto di procedura espropriativa è un'appartamento, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 06, part. 2228. sub. 3, posto al piano rialzato di un fabbricato plurifamiliare costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato, sito nel Comune di Terzigno, (Na) al C.so L. Einaudi n.19.  
Aprendo la porta si entra in un ingresso-disimpegno (all. tavola con ottici sub.3), da qui si accede ad una camera con due balconi prospicienti sul terrazzo a livello di circa 83mq sul quale affacciano gli altri due ambienti w.c. e camera.  
Antistante al fabbricato è presente una piccola area comune di pertinenza .  
L'immobile dista a pochi metri dalla casa Comunale e dai servizi di prima necessità.  
L'appartamento è stato costruito con la C.E. n. 215 del 1979 e varianti del 1980 e 1983 tutte ad uso artigianale. Nel 27.02.1995 prot. con n. 2683 è stata presentata una domanda di Condono Edilizio ai sensi del D.L. n. 725 del 23.12.1994 per il cambio di destinazione d'uso da artigianale ad uso residenziale, pratica ancora in istruttoria.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2228, Sub. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 89.000,00  
STIMA VALORE DI MERCATO

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

### CONTEGGIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Appartamento sito in Terzigno (Na) al C.so Einaudi n.19

Dati catastali f. 06, part. 2228. sub. 3, cat. A/2, Classe 7, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 103mq totale escluse aree scoperta 90 mq, Rendita 406,71€

Totale superficie residenziale lorda mq 89,97

Totale superficie residenziale netta mq 76,97

Totale superficie terrazzo lorda mq 85,24

Totale superficie terrazzo netta mq 76,96

Totale superficie commerciabile 102,76 mq

#### 1.Procedimento di stima analitico.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Borsa Immobiliare di Napoli, listino ufficiale 2021, II semestre

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale.

Precisamente: valore locativo unitario centro, per una destinazione d'uso artigianale

V.L.U. 4,00 €/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni abbiamo:

$3,80 \text{ €/mq} \times 73,00 \text{ mq} = 277,40 \text{ €}$  valore locativo mensile.

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. II semestre 2021, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via C.so Einaudi, ricade in zona

B1, centrale

V.L.U. 4,25 €/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni abbiamo:

$4,25 \text{ €/mq} \times 73,00 \text{ mq} = 310,25 \text{ €}$  valore locativo mensile.

Operando una media tra i due valori trovati abbiamo:



$$(277,40 \text{ €} + 310,25) / 2 = 293,83 \text{ €}$$

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati si è giunta alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 293,83 pari ad un canone lordo annuo di € 3525,96.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 2468,17

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di immobile e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene :

$$V1f = \text{€ } 2468,17 : 0,03 = \text{€ } 82.272,33.$$

## 2.Procedimento di stima sintetico.

Si è svolta un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti.

Borsa Immobiliare di Napoli, listino ufficiale 2021, II semestre ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale. L'immobile in questione è ad uso artigianale e quindi compatibile con attività commerciali quali (acconciature, autoscuola, grafico, estetista, fotografo, lavanderia, sartoria, tatuaggio ecc). Per tale destinazione d'uso il più probabile valore di mercato per tale tipologia risulta la categoria terziario/uffici che va da un minimo di 656€/mq ad un Massimo di 1093€/mq calcolato sulla base della superficie lorda equivalente.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni, prenderemo in considerazione il valore medio ottenendo un importo pari a 874,50 €/mq x 103,28 mq = 90.318,36 € valore mercato (V1).

Agenzia territorio quotazioni O.M.I., II semestre 2021, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale.

L'immobile in questione è ad uso artigianale e quindi destinato ad attività commerciali quali (acconciature, autoscuola, grafico, estetista, fotografo, lavanderia, sartoria, tatuaggio ecc). Per tale destinazione d'uso il più probabile valore di mercato per tale tipologia risulta la categoria terziario che va da un minimo di 670€/mq ad un Massimo di 1350€/mq calcolato sulla base della superficie lorda equivalente.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni, useremo il valore medio di 1010,00 €/mq x 103,28 mq = 104.312,80 € valore mercato (V2).

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi riferimenti avremo un unico valore dato dalla media dei due:

$$V1 \text{ } 90.318,36 \text{ €} + V2 \text{ } 104.312,80 \text{ €} = 194.631,16 : 2 = V3 \text{ } 97.315,58 \text{ €}$$

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima,



ovvero quello analitico e quello sintetico (V1f e V3) essa risulta essere la seguente:  
 $V_{\text{medio}} = V1f + V3 = (\text{€ } 82.272,33 + \text{€ } 97.315,58) : 2 = \text{€ } 89.793,55$  (Vm)

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa per € 89.000,00 (ottantanovemilaeuro/zerocentesimi)

I costi stimati per l'integrazione della pratica di Condono Edilizio equivalgono al 15% del valore di mercato, costo che tiene conto anche di onorari tecnici e pratica D.O.C.F.A.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Terzigno (NA) - Corso L. Einaudi n.19, piano rialzato	102,76 mq	866,10 €/mq	€ 89.000,44	100,00%	€ 89.000,00
				Valore di stima:	€ 89.000,00

Valore di stima: € 89.750,32

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica, catastale e tecnici	15,00	%

**Valore finale di stima: € 76.000,00**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

## CONTEGGIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Appartamento sito in Terzigno (Na) al C.so Einaudi n.19

Dati catastali f. 06, part. 2228. sub. 3, cat. A/2, Classe 7, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 103mq totale



escluse aree scoperta 90 mq, Rendita 406,71€

Totale superficie residenziale lorda mq 89,97

Totale superficie residenziale netta mq 76,96

Totale superficie terrazzo lorda mq 85,24

Totale superficie terrazzo netta mq 76,96

Totale superficie commerciabile mq 102,76

## 1.Procedimento di stima analitica

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Borsa Immobiliare di Napoli, listino ufficiale 2021, II semestre

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale.

Precisamente: valore locativo unitario centro, per una destinazione d'uso artigianale

V.L.U. 4,00 €/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni abbiamo:

3,80 €/mq x 73,00 mq = 277,40 € valore locativo mensile.

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. II semestre 2021, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via C.so Einaudi, ricade in zona

B1, centrale

V.L.U. 4,25 €/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni abbiamo:

4,25 €/mq x 73,00 mq = 310,25 € valore locativo mensile.

Operando una media tra i due valori trovati abbiamo:

$(277,40 \text{ €} + 310,25) / 2 = 293,83 \text{ €}$

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati si è giunta alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 293,83 pari ad un canone lordo annuo di € 3525,96.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 2468,17

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di immobile e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene :

$V1f = \text{€ } 2468,17 : 0,03 = \text{€ } 82.272,33.$

## 2.Procedimento di stima sintetica

Si è svolta un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti.



Borsa Immobiliare di Napoli, listino ufficiale 2021, II semestre ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale. L'immobile in questione è ad uso artigianale e quindi compatibile con attività commerciali quali (acconciature, autoscuola, grafico, estetista, fotografo, lavanderia, sartoria, tatuaggio ecc). Per tale destinazione d'uso il più probabile valore di mercato per tale tipologia risulta la categoria terziario/uffici che va da un minimo di 656€/mq ad un Massimo di 1093€/mq calcolato sulla base della superficie lorda equivalente.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni, prenderemo in considerazione il valore medio ottenendo un importo pari a  $874,50 \text{ €/mq} \times 103,28 \text{ mq} = 90.318,36 \text{ €}$  valore mercato (V1).

Agenzia territorio quotazioni O.M.I., II semestre 2021, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale.

L'immobile in questione è ad uso artigianale e quindi destinato ad attività commerciali quali (acconciature, autoscuola, grafico, estetista, fotografo, lavanderia, sartoria, tatuaggio ecc). Per tale destinazione d'uso il più probabile valore di mercato per tale tipologia risulta la categoria terziario che va da un minimo di 670€/mq ad un Massimo di 1350€/mq calcolato sulla base della superficie lorda equivalente.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni, useremo il valore medio di  $1010,00 \text{ €/mq} \times 103,28 \text{ mq} = 104.312,80 \text{ €}$  valore mercato (V2).

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi riferimenti avremo un unico valore dato dalla media dei due:

$$V1 \ 90.318,36 \text{ €} + V2 \ 104.312,80 \text{ €} = 194.631,16 : 2 = V3 \ 97.315,58 \text{ €}$$

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico e quello sintetico (V1f e V3) essa risulta essere la seguente:  $V_{\text{medio}} = V1f + V3 = (\text{€ } 82.272,33 + \text{€ } 97.315,58) : 2 = \text{€ } 89.793,55 \text{ (Vm)}$

Il valore così calcolato dell'immobile a destinazione artigianale si è aggiunta una percentuale di deprezzamento per una serie di motivi:

l'immobile come consistenza risulta carente di documentazione attestante lo stato dei luoghi quindi necessita di una pratica edilizia che ne determini e ne accerti la conformità urbanistica dello stato dei luoghi, per tale procedura si è aggiunta una decurtazione del 15% del valore che tiene conto anche di eventuali spese tecniche e catastali.

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa, in  $\text{€ } 76.000,00.000,00$  (settantaseimilaeuro/zerocentesimi)

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Corso L. Einaudi n.19, piano primo  
Il bene immobiliare è un'appartamento, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 06, part. 2228. sub. 5, posto al piano primo di un fabbricato plurifamiliare costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato, sito nel Comune di Terzigno, (Na) al C.so L. Einaudi n.19. L'appartamento è composto da un'ingresso-soggiorno-cucina di circa 68mq, da qui si accede al disimpegno notte di circa 5,9mq, al suo



interno troviamo l'accesso al w.c. notte di circa 6,27mq, alla cameretta di circa 19,2mq e alla camera matrimoniale di circa 17,7mq con al suo interno la cabina armadio di 5,7mq e il w.c. 6,8mq, il tutto risulta arredato in stile moderno (vedi all. pag.24-31), tutte le camere hanno l'affaccio sul balcone a livello.

Antistante il fabbricato è presente un'area comune di pertinenza per la sosta di auto. L'immobile dista a pochi metri dalla casa Comunale e dai servizi di prima necessità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2228, Sub. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 160.000,00

#### STIMA VALORE DI MERCATO

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

#### CONTEGGIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Immagine sito in Terzigno (Na) al C.so Einaudi n.19

Dati catastali f. 06, part. 2228. sub. 5, cat. A/2, Classe 7, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 101mq totale escluse aree scoperte 93 mq, Rendita 451,90

Totale superficie convenzionale lorda mq 145,83

Totale superficie convenzionale netta mq 131,80

Totale superficie balconi lorda mq 21,31

Totale superficie balconi netta mq 19,31

Totale superficie omogenizzata mq 151,48

#### 1.Procedimento di stima analitica.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Borsa Immobiliare di Napoli, listino ufficiale 2021, II semestre

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale.

Precisamente: valore locativo unitario centro, per una destinazione d'uso residenziale i valori oscillano da 2,23 ai 3,68€/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni abbiamo:

3,00€/mq x 151,00 mq = 453,00 € valore locativo mensile.

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. II semestre 2021, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via C.so Einaudi, ricade in zona

B1, centrale abbiamo un valore unitario di fitto che va da un minimo di 2,30€/mq ad un massimo di



3,50€/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni abbiamo:  
2,90€/mq x 160 mq = 437,90 € valore locativo mensile.

Operando una media tra i due valori trovati, con i due metodi di stima sopra descritti abbiamo:  
(453,00 € + 437,90 ) /2 = 445,00 €

Tenendo conto di tutti i valori locativi sopra indicati si è giunta alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 445,00 pari ad un canone lordo annuo di € 5340,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 3738,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di immobile e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione nella media e cioè pari al 2,5%, si ottiene :

$$V1f = \text{€ } 3.738,80 : 0,25 = \text{€ } 149.520,00$$

## 2.Procedimento di stima sintetico.

Si è svolta un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti, (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale) (Norma Uni 10750/2005 ):

Borsa Immobiliare di Napoli, listino ufficiale 2021, II semestre ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale. L'immobile in questione è a destinazione residenziale. Per tale destinazione d'uso il più probabile valore di mercato oscilla dai 804 €/mq ai 1336 €/mq sulla base della superficie lorda equivalente.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni, useremo il valore medio ottenendo un importo pari a 1200,00€/mq x 151,00mq = 181.200,00 € valore mercato (V1).

Agenzia territorio quotazioni O.M.I., II semestre 2021, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale.

L'immobile in questione è ad uso residenziale. Per tale destinazione d'uso il più probabile valore di mercato va da un minimo di 760€/mq ad un Massimo di 1150€/mq calcolato sulla base della superficie lorda equivalente.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni, useremo il valore medio ottenendo un importo pari a 1100,00€/mq x 151,00mq = 166.100,00 € valore mercato (V2).

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi riferimenti avremo un unico valore dato dalla media dei due:

$$V1 \text{ 181.200,00 €} + V2 \text{ 166.100,00 €} = 347300,00 : 2 = V3 \text{ 173.650,00€}$$

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico e quello sintetico (V1 e V3) otteniamo il valore medio.

$$V_{\text{medio}} = V1f + V3 = (\text{€ } 149.520,00 + \text{€ } 173.650,00) : 2 = \text{€ } 161.585,00 (V_m)$$



In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di causa, in € 160.000,00 (centosessantamilaeuro/zerocentesimi)

A tale somma vanno decurtati gli oneri tecnici necessari alla presentazione della documentazione mancante al completamento della pratica di Condono n.2684 del 27.02.1995 che si stima in una percentuale pari al 10%, la superficie residenziale e del balcone omogenizzata pari a 34,50mq x 1059,00 = 36535,50 € ed infine la realizzazione del muro che delimiterà la effettiva proprietà del sub.5 come da planimetria catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Terzigno (NA) - Corso L. Einaudi n.19, piano rialzato	151,11 mq	1059,00€/mq	€ 160.000,00	100,00%	€ 160.000,00
				Valore di stima:	€ 160.000,00

Valore di stima: € 160.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri tecnici compreso eventuali oneri da versare per la regolarizzazione della pratica di condono edilizio n.2684 del 27.02.1995 e d.o.c.f.a.	10,00	%
Oneri per la realizzazione del muro di delimitazione del confine di proprietà tra il sub.4 e sub.5	10000,00	€
Sconfinamento della proprietà del sub.5 nel sub.4	36535,50	€

**Valore finale di stima: € 97.464,50**

## STIMA VALORE DI MERCATO

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

## CONTEGGIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE



Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Immobile sito in Terzigno (Na) al C.so Einaudi n.19

Dati catastali f. 06, part. 2228. sub. 5, cat. A/2, Classe 7, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 101mq totale escluse aree scoperte 93 mq, Rendita 451,90

Totale superficie convenzionale lorda mq 145,83

Totale superficie convenzionale netta mq 131,80

Totale superficie balconi lorda mq 21,31

Totale superficie balconi netta mq 19,31

Totale superficie omogenizzata mq 151,48

### 1.Procedimento di stima analitico.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Borsa Immobiliare di Napoli, listino ufficiale 2021, II semestre

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale.

Precisamente: valore locativo unitario centro, per una destinazione d'uso residenziale i valori oscillano da 2,23 ai 3,68€/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni abbiamo:

3,00€/mq x 151,00 mq = 453,00 € valore locativo mensile.

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. II semestre 2021, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via C.so Einaudi, ricade in zona

B1, centrale abbiamo un valore unitario di fitto che va da un minimo di 2,30€/mq ad un massimo di 3,50€/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni abbiamo:

2,90€/mq x 160 mq = 437,90 € valore locativo mensile.

Operando una media tra i due valori trovati, con i due metodi di stima sopra descritti abbiamo:

$(453,00 \text{ €} + 437,90) / 2 = 445,00 \text{ €}$

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati si è giunta alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 445,00 pari ad un canone lordo annuo di € 5340,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 3738,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di immobile e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione nella media e cioè pari al 2,5%, si ottiene :

$V1f = \text{€ } 3738,80 : 0,25 = \text{€ } 149.520,00$

### 2.Procedimento di stima sintetico.



Si è svolta un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti, (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale) (Norma Uni 10750/2005):

Borsa Immobiliare di Napoli, listino ufficiale 2021, II semestre ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale. L'immobile in questione è a destinazione residenziale. Per tale destinazione d'uso il più probabile valore di mercato oscilla dai 804 €/mq ai 1336 €/mq sulla base della superficie lorda equivalente.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni, useremo il valore medio ottenendo un importo pari a  $1200,00\text{€/mq} \times 151,00\text{mq} = 181.200,00\text{ €}$  valore mercato (V1).

Agenzia territorio quotazioni O.M.I., II semestre 2021, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in C.so Einaudi, ricade in zona centrale.

L'immobile in questione è ad uso residenziale. Per tale destinazione d'uso il più probabile valore di mercato va da un minimo di 760€/mq ad un Massimo di 1150€/mq calcolato sulla base della superficie lorda equivalente.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni, useremo il valore medio ottenendo un importo pari a  $1100,00\text{€/mq} \times 151,00\text{mq} = 166.100,00\text{ €}$  valore mercato (V2).

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi riferimenti avremo un unico valore dato dalla media dei due:

$$V1\ 181.200,00\text{ €} + V2\ 166.100,00\text{ €} = 347300,00 : 2 = V3\ 173.650,00\text{€}$$

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico e quello sintetico (V1 e V3) essa risulta essere la seguente:  $V_{\text{medio}} = \frac{V1 + V3}{2} = (\text{€ } 149.520,00 + \text{€ } 173.650,00) : 2 = \text{€ } 161.585,00\text{ (Vm)}$

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di causa, in € 160.000,00 (centosessantamila euro/zerocentesimi)

A tale somma vanno decurtati gli oneri tecnici necessari alla presentazione della documentazione mancante al completamento della pratica di Condono n.2684 del 27.02.1995 che si stima in una percentuale pari al 10%, va decurtata la superficie residenziale e del balcone omogenizzata pari a  $34,50\text{mq} \times 1059,00\text{ €} = 36535,50\text{ €}$  ed infine la realizzazione del muro che delimiterà l'effettiva proprietà del sub.5 come da planimetria catastale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la **BOZZA** della relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nola, li 18/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. D'Antonio Angelo



SOMMARIO

<b>A_ CRITERI DI STIMA.....</b>	<b>3</b>
<b>B_ DOCUMENTAZIONE DELL'EDIFICIO - RILIEVO grafico .....</b>	<b>6</b>
1. RILIEVO STATO ATTUALE .....	6
2. TAVOLA COMPARATIVA STATO ATTUALE / PLANIMETRIA CATASTALE/ VARIANTE EDILIZIA DEL 1983..	11
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	17
<b>C_ ATTI URBANISTICI .....</b>	<b>22</b>
4. ONERI PER RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI URBANISTICI .....	34
5. ATTI RILASCIATI DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI TERZIGNO .....	37
6. CONCESSIONE EDILIZIA n.215/1979.....	39
7. VARIANTE 1980 CONCESSIONE EDILIZIA n.215/1979.....	56
8. VARIANTE 1983 CONCESSIONE EDILIZIA n.215/1979.....	78
9. DUPLICATO DELLE RICHIESTE DI CONDONO EDILIZIO PROT. N. 2683 DEL 27 /02/1995 .....	98
10. DUPLICATO DELLE RICHIESTE DIC ONDONO EDILIZIO PROT. N. 2684 DEL 27 /02/1995 .....	109
<b>D_ ATTI CATASTALI .....</b>	<b>110</b>
9. TIPO MAPPALE .....	111
10. VISURA CATASTALE STORICA DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA .....	112
11. PLANIMETRIE CATASTALI .....	119
<b>E_ ATTI IPOTECARI.....</b>	<b>124</b>
1. ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ .....	125
2. ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 22.04.2008.....	129
<b>F_ CERTIFICATI DI RESIDENZA.....</b>	<b>143</b>
1. ESTRATTO DI MATRIMONIO.....	146

