

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**14<sup>^</sup> Sezione Civile**

Procedura: FALLIMENTO BUSINESS ONE SRL c/o [REDACTED]  
**R.G.E. n. 578/2022**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**GIUDICE  
DELL'ESECUZIONE:**

Dr. Valerio COLANDREA

**OGGETTO:**

Perizia di stima dell'immobile sito in Napoli al Corso Secondigliano n. 172 - piano Terra – int. 8 identificato al NCEU di Napoli alla  
**Sez SEC Fg 8 p.IIIa 22 sub 6 piano T, int. 8 Zona cens. 4 Cat. A/4 CI 5**  
**Consistenza 2,5 vani Rendita € 135,57**

**CREDITORE  
PROCEDENTE:**

**Fallimento della società BUSINESS ONE s.r.l.**, n. 28/2011, dichiarato dal Tribunale di Nola con sentenza del 12-13 aprile 2011, Codice Fiscale e Partita IVA n.04156771216, in persona del Curatore, dott. Luciano Bifolco (codice fiscale BFLLCN63E04F839S), rappresentato e difeso dal Prof. Avv. Paolo Piscitello (C.F. PSCPLA61R31F839Q)  
pec: [paolo.piscitello@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:paolo.piscitello@avvocatinapoli.legalmail.it)

**DEBITORE  
ESECUTATO:**

[REDACTED]

**C.T.U.:**

**Arch. Cosimo ALTERIO**, nato a Napoli il 29.11.1976, con recapito professionale in Napoli al Corso Secondigliano n. 256, c.a.p. 80144, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088, C.F.: LTR CSM 76S29 F839H.

**CUSTODE  
GIUDIZIARIO:**

**Avv. Giuseppe CIUOFFO**, con recapito professionale in Napoli, iscritto all'ordine degli Avvocati di Napoli



**MANDATO:**

All'udienza del 03.09.2024 il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Valerio COLANDREA, previo giuramento di rito, conferì al sottoscritto l'incarico di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

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



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

Il sottoscritto, Arch. Cosimo ALTERIO, veniva, quindi, incaricato quale Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, promossa da **Fallimento della società BUSINESS ONE s.r.l.**, n. 28/2011, dichiarato dal Tribunale di Nola con sentenza del 12-13 aprile 2011, Codice Fiscale e Partita IVA n.04156771216 nei confronti di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED], per i diritti da esso vantati sui beni così descritti negli atti di pignoramento:

**Immobili di cui i soggetti sopraindicati sono pieni ed esclusivi proprietari dei seguenti diritti:****LOTTO UNICO****Piena proprietà per 1/1 di**

**Appartamento** sito in Napoli al Corso Secondigliano n. 172 - PIANO T, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

**Sez SEC Fg 8 p.IIa 22 sub 6 piano T, int. 8 Zona cens. 4 Cat. A/4 CI 5 Consist. 2,5 vani Rendita € 135,57**

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

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito in atti di certificazione notarile datata 09.01.2023, a firma del Notaio PAOLO GUIDA di Napoli, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, risale ad atto di acquisto derivato, trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

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

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il soggetto pignorato, tale [REDACTED] e non contro il coniuge del soggetto esecutato, tale LA SORU [REDACTED], essendo i predetti coniugi uniti in matrimonio in regime di separazione legale dei beni.

Il sottoscritto ha provveduto, altresì, ad effettuare ispezioni relative all'immobile pignorato.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, ma i dati essenziali, in ordine al regime patrimoniale dei coniugi vengono raccolti nella certificazione notarile, a firma del Notaio PAOLO GUIDA, allegata in atti.

Il sottoscritto estraeva copia dell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio, riferito ai predetti coniugi, che viene riportato all'**Allegato n. 25**).



Dal controllo della suddetta relazione notarile, dai controlli effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e dallo studio delle successive ispezioni effettuate (**vedi ispezioni ipotecarie allegate, Allegato n. 1**), è stata accertata, relativamente ai beni sopra indicati, l'esistenza delle seguenti formalità:

**in merito alla provenienza:**

**a) trascrizione in data 02.02.2012 nn. 2736/2162.**nascente da atto di acquisto per rogito del Notaio SABINA APONTE di Napoli del 20.01.2012, rep. 5931 Raccolta n. 1692 col quale [REDACTED], [REDACTED] acquistava da [REDACTED] [REDACTED] coniugata, in regime di separazione dei beni, con [REDACTED], l'unità immobiliare ubicata nello stabile sito in Napoli al Corso Secondigliano n. 172 e riportata al N.C.E.U. alla:

**Sez SEC Fg 8 p.IIa 22 sub 6 piano T, int. 8 Zona cens. 4 Cat. A/4 Cl 5 Consist. 2,5 vani Rendita € 135,57**

(vedi atto di acquisto di cui all'allegato 4)

**In ordine alla detta trascrizione si precisa quanto segue:**

[REDACTED], CON IL CONSENSO DEL CONIUGE [REDACTED] ALL'ALIENAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE NOTA PER GLI EFFETTI DELL'ART. 169 C.C., VENDE A [REDACTED] CHE ACQUISTA, LA PIENA PROPRIETA' DEL SEGUENTE IMMOBILE FACENTE PARTE DEL FABBRICATO IN NAPOLI NA), CORSO SECONDIGLIANO N. 172, E PRECISAMENTE: DESCRIZIONE - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, DISTINTO DAL NUMERO INTERNO 8 (OTTO), COMPOSTO DI 1 (UNO) VANO ED ACCESSORI, PER COMPLESSIVI 2,5 (DUE VIRGOLA CINQUE) VANI CATASTALI. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 29, COMMA 1-BIS, DELLA LEGGE 27 FEBBRAIO 1985, N. 52 SI PRECISA QUANTO SEGUE: - I DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE, COME RIPORTATI NELL'ATTO OGGETTO DELLA PRESENTE NOTA, RIGUARDANO L'UNITA' IMMOBILIARE RAFFIGURATA NELLA PLANIMETRIA DEPOSITATA IN CATASTO CHE, PREVIA VISIONE ED APPROVAZIONE DELLE PARTI, IN COPIA NON AUTENTICA, E' ALLEGATA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "A"; - L'INTESTAZIONE CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' CONFORME ALLE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI. LA PARTE ALIENANTE DICHIARA, E LA PARTE ACQUIRENTE NE PRENDE ATTO, CHE I DATI CATASTALI E LA PLANIMETRIA SONO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO. IL TRASFERIMENTO SI EFFETTUA A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANTO IN OGGETTO ATTUALMENTE SI TROVA, CON OGNI DIRITTO ACCESSORIO, ACCESSIONE, DIPENDENZA, PERTINENZA, SERVITU' E COMUNIONE, NULLA ESCLUSO OD ECCETTUATO, CON LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO; IL TUTTO, QUINDI, COSI' COME RISULTA DALL'ART. 1117 C.C. E DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO AGLI ATTI DEL NOTAIO GUIDO CRISCUOLO DI NAPOLI CON VERBALE DEL 2 NOVEMBRE 1990, REGOLARMENTE REGISTRATO E TRASCRITTO A NAPOLI IN DATA 13 NOVEMBRE 1990 AI NN. 23745/15779 R.G. E R.P., E COME Pervenuto ALLA PARTE ALIENANTE IN VIRTU' DEL TITOLO DI PROVENIENZA CITATO NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE AL QUALE SI RINVIA PER QUANTO QUI NON RICHIAMATO.

**b) trascrizione in data 28.12.1990 nn. 28659/19473.**nascente da atto di acquisto per rogito del Notaio GUIDO CRISCUOLO di Napoli del 19.12.1990, rep. 3333 Raccolta n. 1013 col quale [REDACTED] acquistava [REDACTED], l'unità immobiliare ubicata nello stabile sito in Napoli al Corso Secondigliano n. 172 e riportata al N.C.E.U. alla:

**Sez SEC Fg 8 p.IIa 22 sub 6 piano T, int. 8 Zona cens. 4 Cat. A/4 Cl 5 Consist. 2,5 vani Rendita € 135,57**

(vedi atto di acquisto di cui all'allegato 5)



**in merito alle formalità pregiudizievoli:**

**c) Annotazione a trascrizione in data 22.11.2022 nn. 33801/3253** nascente da ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Napoli del 12.10.2022, numero di repertorio 8974/2022 a favore di FALLIMENTO BUSINESS ONE S.R.L. con sede in TUFINO (NA) Codice fiscale 04156771216, gravante sull'immobile oggetto di procedura, sito in Napoli al Corso Secondigliano n. 172 e riportata al N.C.E.U. alla:

**Sez SEC Fg 8 p.IIa 22 sub 6 piano T, int. 8 Zona cens. 4 Cat. A/4 CI 5 Consist. 2,5 vani Rendita € 135,57**

**In ordine alla detta annotazione si precisa quanto segue:**

IL TRIBUNALE DI NAPOLI, TERZA SEZIONE CIVILE - SPECIALIZZATA IN MATERIA DI IMPRESA DEFINITIVAMENTE PRONUCIANDO SULLA CONTROVERSIA COME SOPRA ESPOSTA TRA LE PARTI, OGNI ALTRA ISTANZA ED ECCEZIONE DISATTESA O ASSORBITA, COSI' DISPONE:

- ACCOGLIE LA DOMANDA E, PER L'EFFETTO, CON DANNA I CONVENUTI [REDACTED] IN SOLIDO FRA LORO, PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 534.084,72, OLTRE INTERESSI LEGALI DALLA DOMANDA ALL'EFFETTIVO SODDISFO;

- DISPONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART 686 C.P.C. E NEI LIMITI DELLA SOMMA SOPRA INDICATA LA CONVERSIONE DEL SEQUESTRO CONSERVATIVO GIA' DISPOSTO CON SEPARATO ATTO IN PIGNORAMENTO.

**d) trascrizione in data 23.12.2013 nn. 40192/26966** nascente da

ATTO GIUDIZIARIO (DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO) del Tribunale di Napoli del 17.12.2013, numero di repertorio 30440/2013 a favore di FALLIMENTO BUSINESS ONE S.R.L. con sede in TUFINO (NA) Codice fiscale 04156771216, gravante sull'immobile oggetto di procedura, sito in Napoli al Corso Secondigliano n. 172 e riportata al N.C.E.U. alla:

**Sez SEC Fg 8 p.IIa 22 sub 6 piano T, int. 8 Zona cens. 4 Cat. A/4 CI 5 Consist. 2,5 vani Rendita € 135,57**

**In ordine alla detta annotazione si precisa quanto segue:**

SI TRASCRIVE SEQUESTRO CONSERVATIVO SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 941.084,72. L'IMMOBILE E' CORRETTAMENTE INDICATO AL QUADRO B CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'. SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE CON SPESE A CARICO DELLO STATO ESSENDO STATO IL FALLIMENTO AMMESSO AL GRATUITO PATROCINIO PER MANCANZA DI FONDI.

**Il sottoscritto specifica che inerentemente a precedente atto di pignoramento, trascritto il 03.02.2012 ai nn. 2896/2278 a favore della Neos Finance Spa, con sede in Bologna e contro [REDACTED] e gravante sullo stesso bene di cui trattasi, si riscontra, in atti formale rinuncia del creditore precedente.**

Il detto atto di rinuncia viene raccolto all'**Allegato n. 28)**.

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

A conferma, poi, della provenienza del bene, il sottoscritto ha verificato, presso gli Uffici conservatori, i vari atti succedutisi nel tempo, estraendone copia.

Il creditore precedente non ha depositato certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, essendo in presenza di rapporto di coniugio dell'esecutato, ha provveduto ad estrarre, altresì, certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, con le relative annotazioni marginali.

Vedi **Allegato n. 25)**

L'esecutato, alla data dell'acquisto del bene oggetto della procedura, è risultato essere in rapporto di coniugio, in regime di separazione legale dei beni, [REDACTED]

Il pignoramento risulta correttamente notificato al sig. [REDACTED]



Corrispondenza dei dati:

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

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

Alla data di trascrizione del pignoramento (**22.11.2022**) l'immobile, oggetto della presente relazione, era nella piena proprietà di [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], risultato proprietario per 1000/1000.

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

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto a rogito del Notaio SABINA APONTE di Napoli del 20.01.2012, rep. 5931 Raccolta n. 1692, trascritto in 02.02.2012 nn. 2736/2162.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nello stabile sito in Napoli al Corso Secondigliano n. 172 e riportata al N.C.E.U. alla:

**Sez SEC Fg 8 p.IIIa 22 sub 6 piano T, int. 8 Zona cens. 4 Cat. A/4 Cl 5 Consist. 2,5 vani Rendita € 135,57**

Il bene è confinante con

- corridoio condominiale di accesso,
- appartamento interno 6 (sei),
- terraneo civico 168 di proprietà Musella o aventi causa,
- viale di accesso al "Parco del Sole",
- appartamento interno 10 (dieci);

Acquisizione titolo di provenienza del bene:

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

Il sottoscritto ha prodotto, altresì, copia del titolo di acquisto in capo al dante causa, antecedente al ventennio che precede in pignoramento, che si riporta all' **Allegato n. 5**).

Formazione di lotti:Possibilità di vendita in uno o più lotti:

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto del procedimento, analizzato lo stato reale dei luoghi ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che, per una migliore vendibilità dei cespiti oggetti di pignoramento e per la loro conformazione fisica, siano inscindibili e possano costituire **LOTTO UNICO**.

Possibilità di divisione del bene:

Il bene oggetto di provvedimento è pignorato nella quota di piena proprietà e non divisibile in natura, per quanto ampiamente sopra descritto.

Difformità formali dei dati di identificazione catastale:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, anche se vi è errore formale nella corretta indicazione della strada di accesso al cespite pignorato.



**QUESITO n. 2) Identificazione e descrizione dei beni pignorati**1) Identificazione dei beni:

Il sottoscritto C.T.U., in uno al custode nominato, **Avv. Giuseppe CIUOFFO**, eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data 25.09.2024.

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

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

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

Trattasi di n. 1 appartamento di 2,5 vani ed accessori, posto al piano terra dello stabile sito nel Comune di NAPOLI (NA) al Corso Secondigliano n. 172.

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

Il bene è confinante con corridoio condominiale di accesso, appartamento interno 6 (sei), terraneo civico 168 di proprietà [REDACTED] o aventi causa, viale di accesso al "Parco del Sole", appartamento interno 10 (dieci).

Sez	Foglio	p.lla	Sub	Ctg	Classe	Consistenza	Rendita
SEC	8	22	6	A/4	5	2,5 vani	135,57

Alla data del detto sopralluogo, il bene 1 risultava arredato e ben rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici, in condizioni compatibili con la propria destinazione d'uso.

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

2) Variazioni catastali:

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

Non vi sono difformità che impediscano l'univoca individuazione del cespite pignorato.

Non esistono variazioni catastali intervenute prima del pignoramento.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, alla data del pignoramento.

3) Acquisizione mappe censuarie:

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



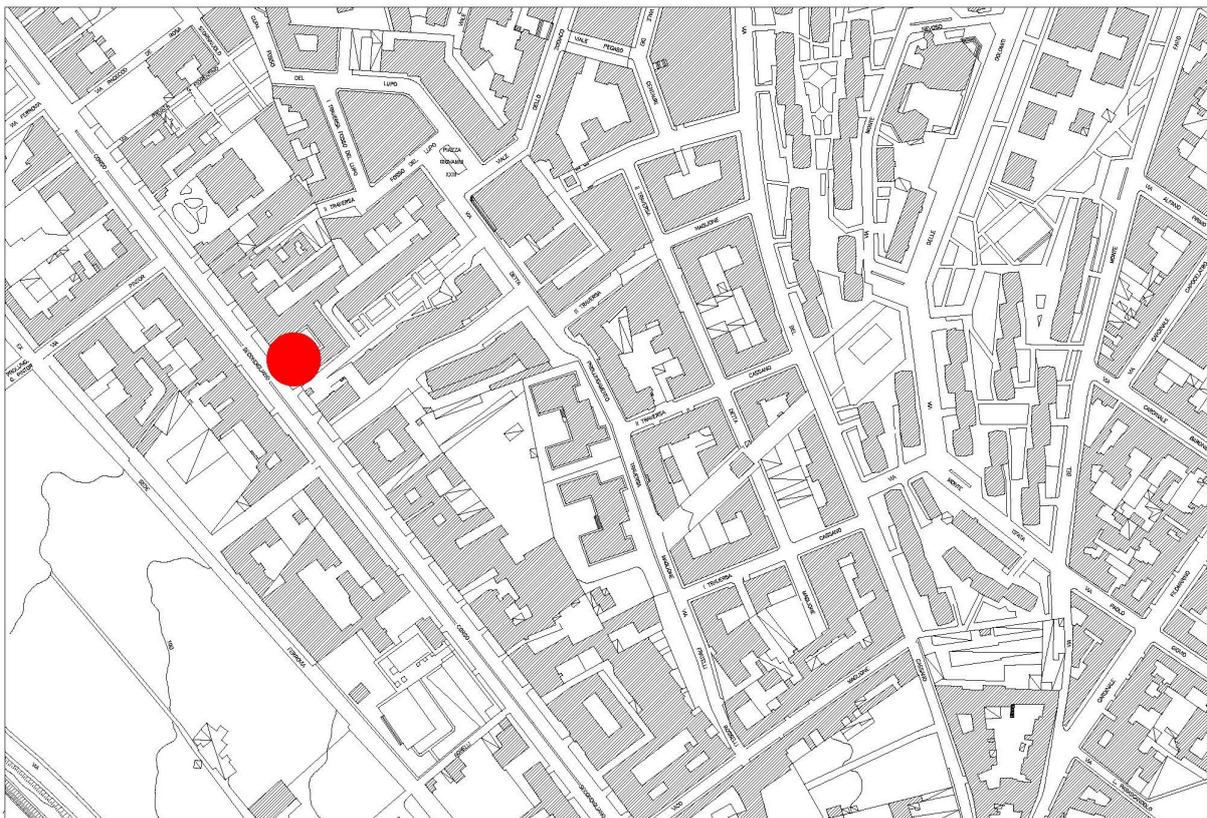
#### 4) Descrizione dei beni:

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Napoli, nel quartiere SECONDIGLIANO al Corso Secondigliano n. 172, e si compone di quattro piani fuori terra.

L'immobile è sito in zona PERIFERICA, avente una buona viabilità di contorno, ben servita da mezzi di trasporto ed attività commerciali, fermate autobus e altri trasporti pubblici.

Onde consentire una più semplice ed univoca identificazione dell'immobile, nonché la comprensione immediata dell'allocatione dello stesso nel quartiere, si allega stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona interessata.

## STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO VERTICALE CON INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE PIGNORATO



### **Stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona con individuazione dell'immobile interessato**

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", per cui il cespite risulta regolare.

La struttura portante del fabbricato è in pilastri e travi di c.a., con murature di chiusura dello spessore di circa 40 cm e solai latero-cementizi; il piano di posa delle fondazioni è regolare; le fondazioni poggiano su piano orizzontale; lo stabile è sprovvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono); il fabbricato ha un'ottima esposizione ed è munito di ampio spazio sul retro, a maggior garanzia di luminosità degli ambienti; il fabbricato è servito da una buona viabilità di contorno;

Al fine della esatta individuazione del fabbricato, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento si rimette foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio.



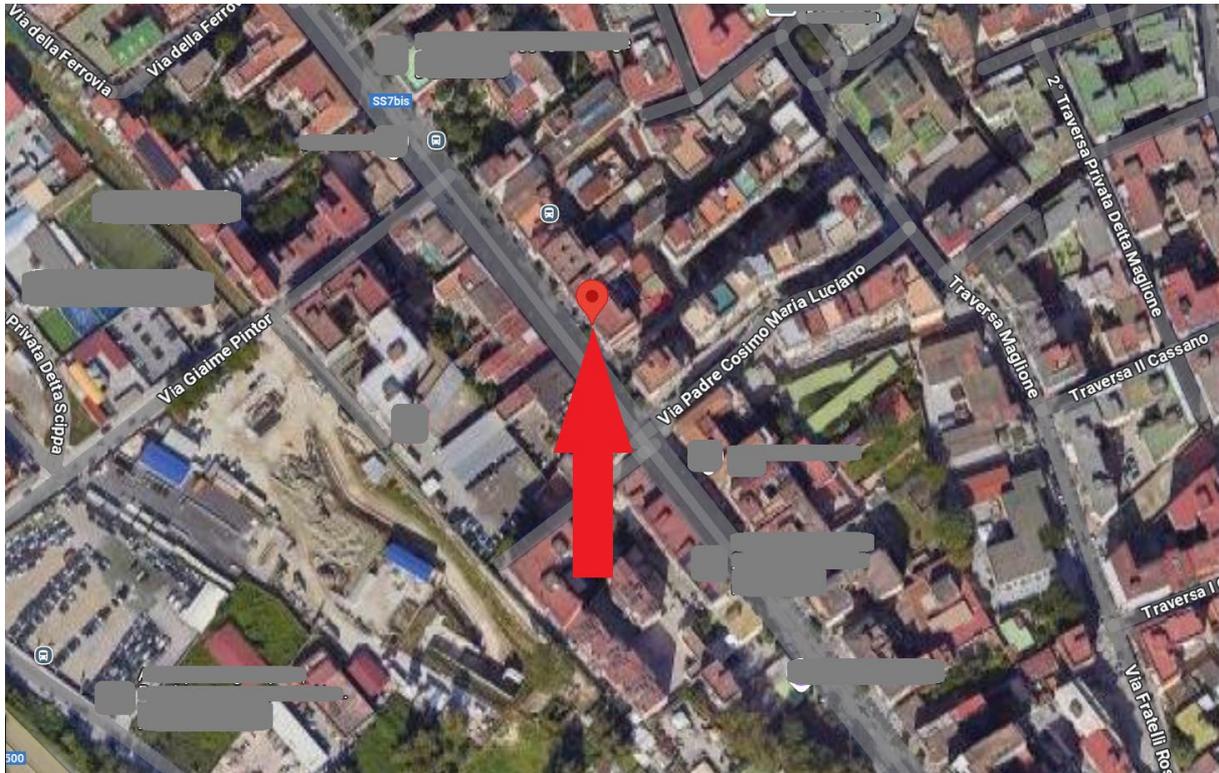
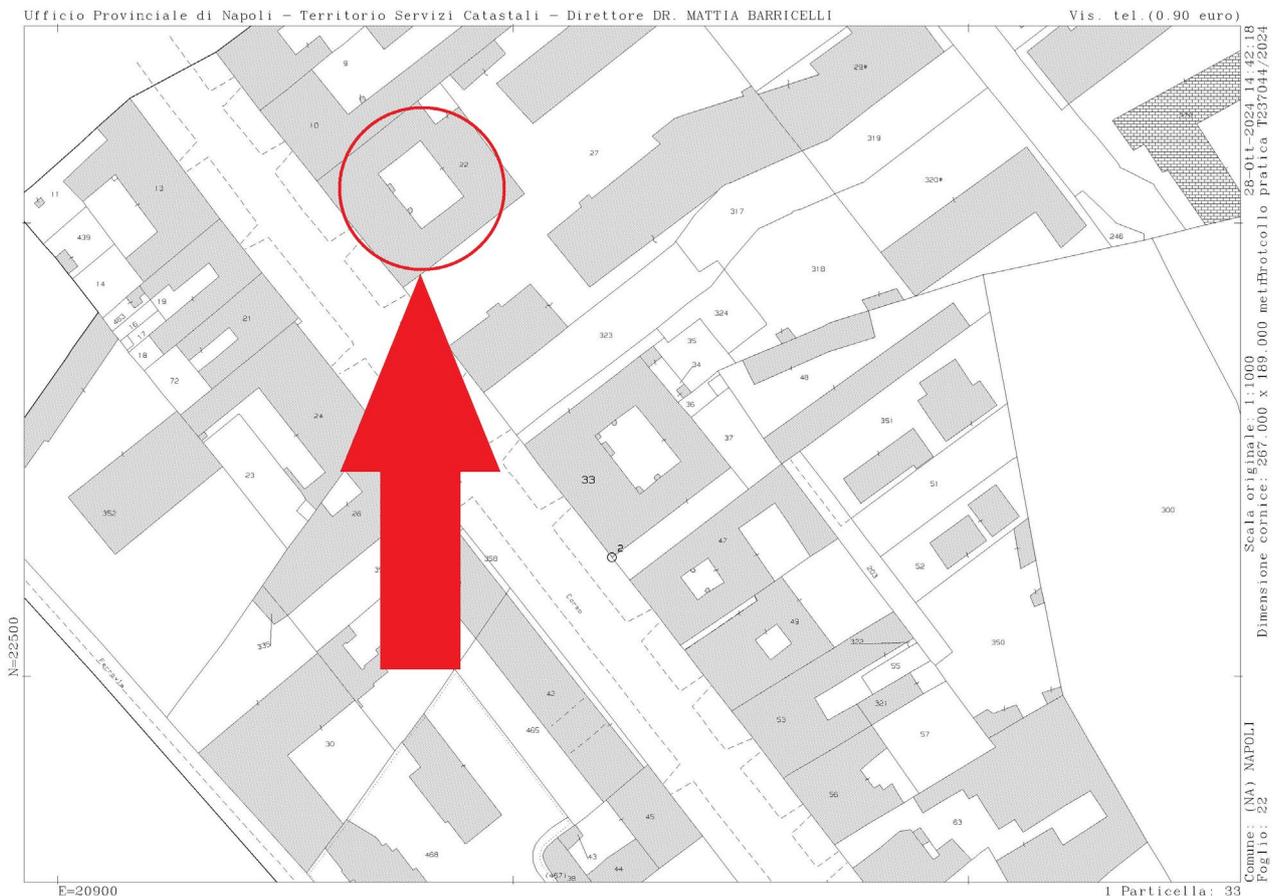


Foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato



**Estratto di mappa – COMUNE DI NAPOLI Sez SEZ Foglio 22**

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



Le parti comuni dello stabile risultano in mediocre stato manutentivo (come da fotografie, vedi anche **Allegato n. 13**).

### Zona nella quale è ubicato il bene pignorato



Vista Corso Secondigliano



Vista Immobiliare in cui è allocato il cespite



Individuazione immobiliare in cui è allocato il cespite pignorato



Androne di ingresso all'immobile in cui è allocato il cespite pignorato



Stabile nel quale è ubicato il bene pignorato



Cortile comune



Vista scale di accesso allo stabile



Individuazione cespite pignorato



Vista ballatoio di accesso



**Appartamento piano TERRA, int. 8**

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano TERRA dello stabile, si compone di 2,5 vani ed accessori, come planimetricamente riportato nell'**Allegato n. 11**).

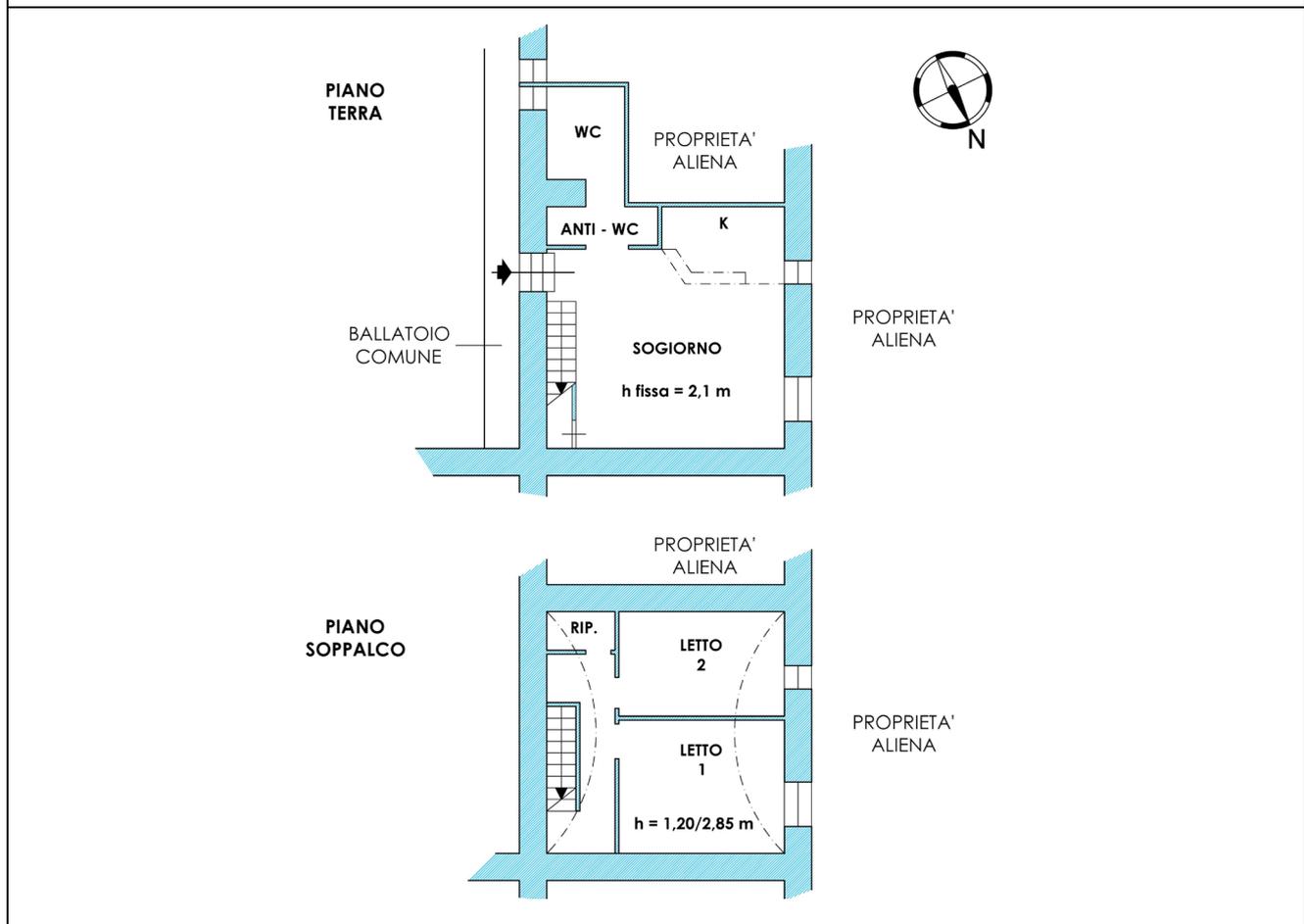
Di altezza interna variabile, per la presenza di soppalchi (non autorizzati e non autorizzabili), l'immobile, in origine, sviluppava una superficie utile netta di mq 46,62.

Allo stato attuale si ravvisa la presenza di soppalchi su tutta la superficie dell'immobile e la trasformazione dello stesso in alloggio avente locale cucina/soggiorno al piano terra con annesso locale bagno e due camere da letto e ripostiglio al piano soppalcato.

Il sottoscritto, in fase di sopralluogo, riscontrava un'altezza pari a 2,1 m al piano terra ed un'altezza variabile sul piano soppalcato (1,20/2,85) per la presenza di copertura voltata.

Il sottoscritto, al fine di una corretta stima del valore di mercato dell'immobile staggito, in base a quanto precedentemente specificato, non tiene in considerazione la superficie delle aree soppalcate, essendo le stesse abusive e destinate alla demolizione ed essendo tutti gli ambienti, come oggi costituiti, privi delle altezze minime di legge, per l'abitabilità degli ambienti.

<b>n. ord</b>	<b>Declaratoria</b>	<b>Superficie interna utile (mq)</b>	<b>Superficie non residenziale (mq)</b>
1	Soggiorno/Cucina	41,82	
2	Wc	4,80	
	<b>Totali</b>	<b>46,62</b>	<b>10,35</b>

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

**Caratteristiche interne del bene pignorato:**

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 25.09.2024, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici, di cui all' **Allegato n. 13**).

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

Il cespite pignorato non è dotato di pertinenze e non ha altre dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

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

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

La pavimentazione degli ambienti principali è di buona fattura, a piastrelle di gres porcellanato e/o parquet in legno massello; il pavimento ed il rivestimento dei locali igienici è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; le pareti non presentano lesionamenti verticali; i serramenti esterni presentano infissi di alluminio preverniciato tipo taglio termico a doppio vetro, dotati di vetro camera 8/8+15+4, con avvolgibili in pvc e/o tende veneziane oscuranti; gli infissi interni sono di legno tamburato, chiuse e/o con vetri.

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

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

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

L'appartamento, sito al piano terra, è dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario, impianto telefonico, ecc...); l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante scaldabagno, posizionato su area coperta, interna all'abitazione (ripostiglio; non è, presente impianto di riscaldamento ambientale nelle stanze.

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

Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di buona fattura, funzionanti ma privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione, non aderenti alle vigenti normative (con costi di adeguamento quantizzabili in **€ 1.500,00**).

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

Lo stato di conservazione è buono rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne è ottimo, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica allegata (**Allegato n. 13**).

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

Esiste condominio costituito, come dichiarato dalla parte il fase di sopralluogo, vedi **Allegato n. 3**).

Il cespite pignorato non è dotato di pertinenze.



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

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

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

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

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

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

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

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

esiste condominio costituito, inerentemente alla gestione delle aree comuni dello stabile.

Le spese per l'uso ed il consumo di luce, acqua e gas, sono di natura privata.

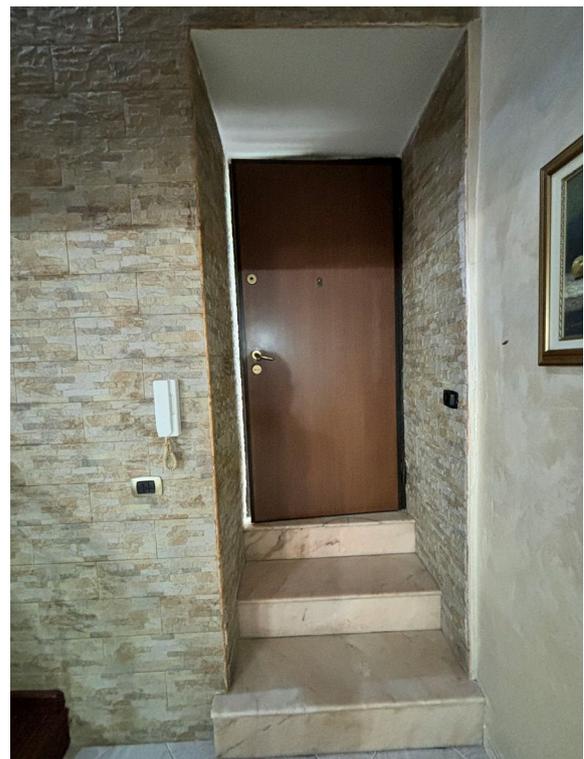
Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori, oltre a quelli summenzionati.



Fotografie interne del bene pignorato



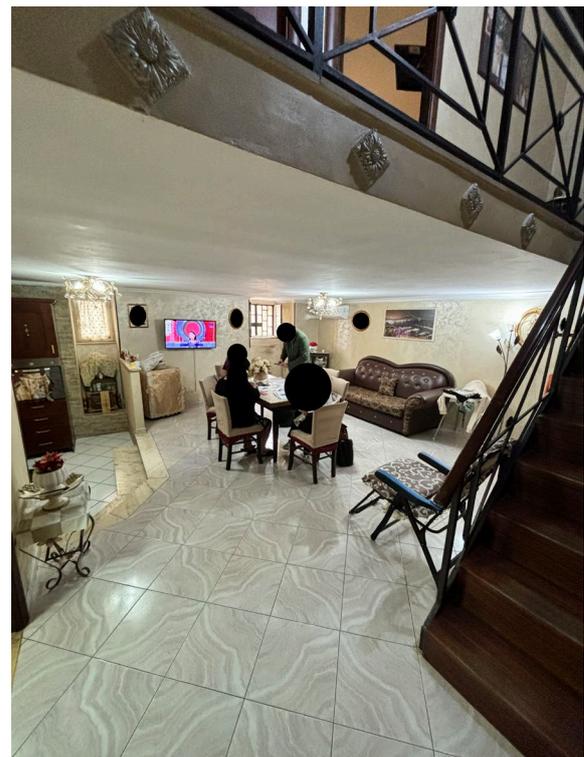
Vista vano di accesso al bene pignorato



Vista portoncino di ingresso



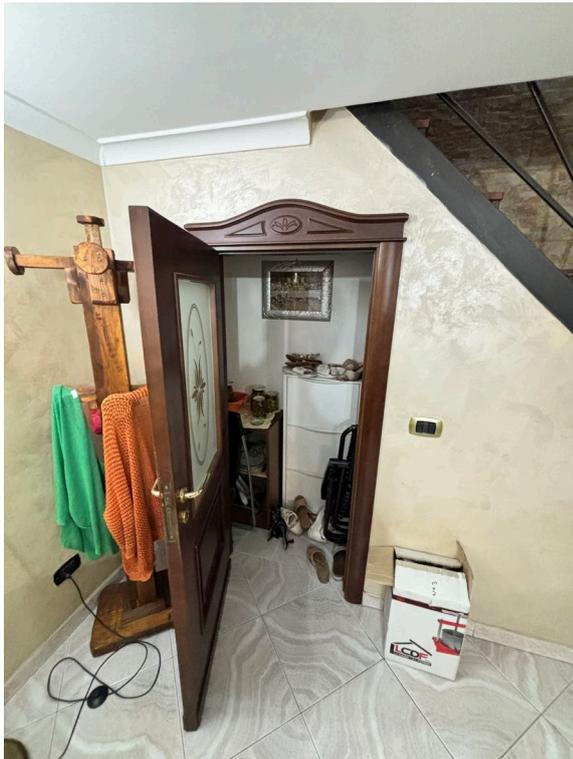
Vista cucina



Vista locale soggiorno



Fotografie interne del bene pignorato



Vista vano ripostiglio sotto-scale



Vista scala di accesso al soppalco



Vista corridoio di accesso alle camere



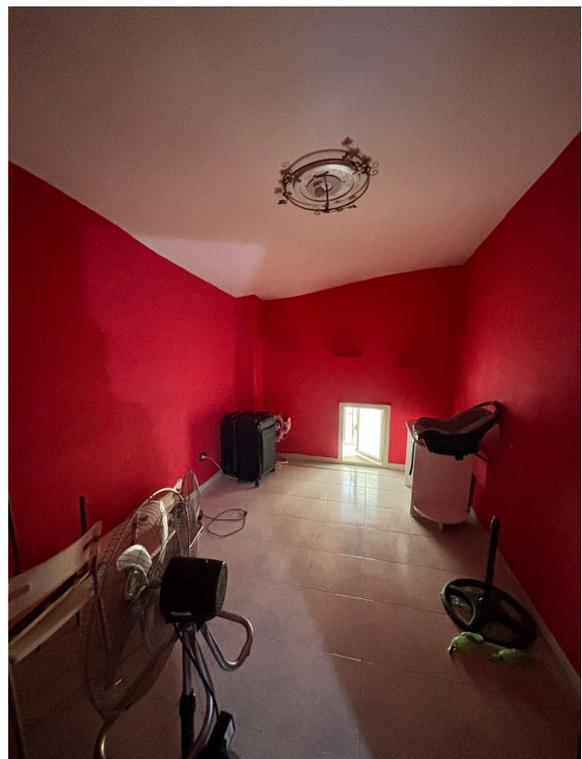
Vista locale ripostiglio su soppalco



Fotografie interne del bene pignorato



Vista locale camera da letto 1 su soppalco



Vista locale camera da letto 2 su soppalco



Vista locale anti-bagno



Vista locale bagno



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

L'immobile, oggetto della procedura, sito in Napoli al Corso Secondigliano n. 172, piano terra, int. 8, riportato in Nel N.C.E.U. del Comune di Napoli il bene è censito alla **Sez SEC Fg 8 p.IIa 22 sub 6 piano T, int. 8 Zona cens. 4 Cat. A/4 Cl 5 Consist. 2,5 vani Rendita € 135,57**

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

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

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

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

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerca storica catastale del bene e non ha riscontrato alcuna variazione planimetrica, intervenuta nel tempo, in data antecedente al pignoramento.

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

Il sottoscritto, dal confronto della situazione reale dei luoghi con quella riportata nella planimetria catastale originaria, datata 30.09.1961, ha potuto riscontrare aumento di superficie ricavato dalla realizzazione di soppalchi internamente all'abitazione stessa, vedi **Allegato n. 9**.

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

**Piena ed intera proprietà di appartamento di 2,5 vani ed accessori**, in Napoli al Corso Secondigliano n. 172, piano T.

Il bene è confinante con corridoio condominiale di accesso, appartamento interno 6 (sei), terraneo civico 168 di proprietà ██████████ o aventi causa, viale di accesso al "Parco del Sole", appartamento interno 10 (dieci).

E' riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla **Sez SEC Fg 8 p.IIa 22 sub 6 piano T, int. 8 Zona cens. 4 Cat. A/4 Cl 5 Consist. 2,5 vani Rendita € 135,57**

Il descritto stato dei luoghi non è conforme dalla descrizione catastale, e presenta difformità rispetto al titolo urbanistico originario per una diversa disposizione degli spazi interni e/o aperture/chiusure di nuovi vani nelle murature ed un aumento di superficie dato dalla realizzazione di soppalchi internamente all'abitazione.

Gli abusi riscontrati non possono essere regolarizzati e sono destinati alla demolizione, i cui costi sono stati decurtati dal prezzo di stima;

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto a rogito del Notaio SABINA APONTE di Napoli del 20.01.2012, rep. 5931 Raccolta n. 1692, trascritto in 02.02.2012 nn. 2736/2162.

lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 20.12.2024; Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.09.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", per cui lo stabile risulta regolare.

L'immobile ricade in zona Bb, **Agglomerati urbani di recente formazione – Espansione recente.**, vedi **Allegato n. 15**).

**PREZZO BASE: € 52.000,00 (quota pari all'intera proprietà)**



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

L'immobile, oggetto della procedura, hanno subito, dalla data di trascrizione del pignoramento (**22.11.2022**) e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

**al 22.11.2022 e dal 20.01.2012 di proprietà** [redacted] (proprietà per 1/1);

**Immobile distinto al C.F. Sez SEC Fg 8 p.IIa 22 sub 6 piano B, int. 8 Zona cens. 4 Cat. A/4 Cl 5 Consist. 2,5 vani Rendita € 135,57**  
(vedi atto di acquisto di cui all'allegato 4)

**al 20.01.2012 e dal 19.12.1990 di proprietà** [redacted] (proprietà per 1/1);

**Immobile distinto al C.F. Sez SEC Fg 8 p.IIa 22 sub 6 piano B, int. 8 Zona cens. 4 Cat. A/4 Cl 5 Consist. 2,5 vani Rendita € 135,57**  
(vedi atto di acquisto di cui all'allegato 5)

Nel suddetto periodo non sono intervenuti frazionamenti catastali, mentre le variazioni registrate sono quelle appresso elencate:

**in data 30.06.1987:** impianto meccanografico;

**in data 01.01.1992:** variazione del quadro tariffario;

**in data 30.09.2015:** Superficie di Impianto del 30/09/1961, prot. n. 000010125

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato realizzato sulla p.IIa 85 del Fg 22 del Catasto Terreni di Napoli.

**QUESITO n. 6) verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico:****Precisazione circa la consistenza originaria:**

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

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, conseguito con l'atto di acquisto trascritto a suo nome.

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

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

**Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni:**

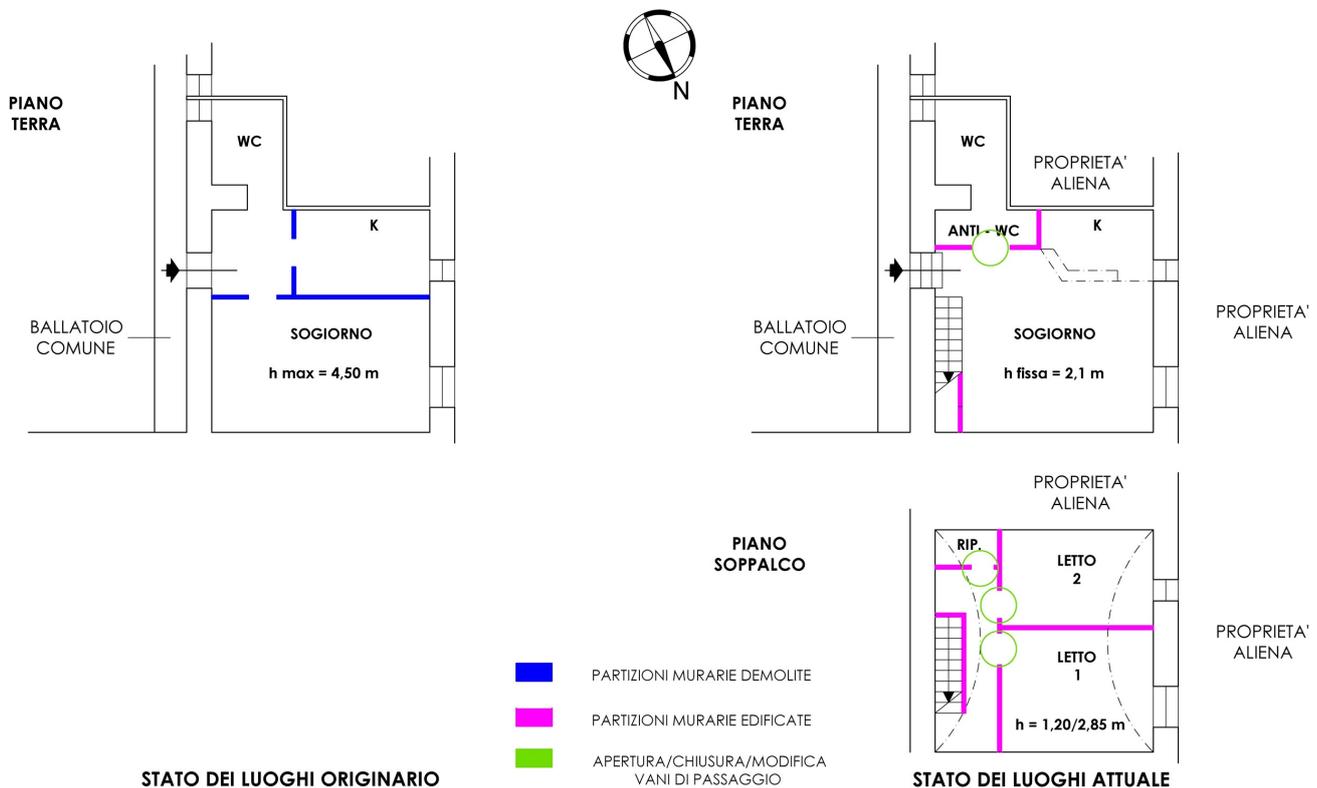
Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", per cui il cespite risulta regolare.

I confini del bene corrispondono a quelli riportati nella planimetria di cui al titolo originario, mentre la consistenza dell'immobile attuale non corrisponde a quella riportata nella planimetria di cui al titolo originario e la disposizione interna degli spazi è difforme da quella originaria, vedi **Allegato n. 12**).



Gli abusi riscontrati consistono, in primis, in un aumento di superficie, per la variazione delle quote di livello originarie dell'abitazione e la realizzazione di soppalchi interni, onde ricavare una maggiore consistenza superficaria, con conseguente apertura/chiusura di vani e nella realizzazione di nuove partizioni interne per una diversa disposizione degli spazi.

Onde consentire, una chiara ed immediata comprensione degli abusi di cui sopra si allega planimetria dei luoghi attuale ed originaria, onde meglio chiarire le difformità riscontrate.



#### Dichiarazione di agibilità:

Non si è reperita, nelle cartelle edilizie comunali, alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità inerente allo stabile in oggetto.

#### Previsione dello strumento urbanistico comunale:

La particella su cui ricade l'immobile rientra in zona Bb, **Agglomerati urbani di recente formazione – Espansione recente** (articolo 33 norme di attuazione variante al p.r.g. in vigore).

La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra.

La zona Bb identifica le parti di territorio formate per effetto d'iniziative urbanistiche pianificate, fatta eccezione per i quartieri di edilizia residenziale pubblica.

Lo stralcio della planimetria inerente alla zonizzazione della variante vigente del P.R.G. è raccolta nell'**Allegato n. 14**).

#### Destinazione urbanistica del terreno:

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli è emerso che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto della presente relazione, ricade in zona Bb, **Agglomerati urbani di recente formazione – Espansione recente**.

L'area su cui ricade l'immobile:

- è classificata come area **stabile**, secondo la **tav. 12** dei vincoli geomorfologici, in esito alla delibera di Giunta Regionale n. 83/AC del 25.03.2004, di cui all'**Allegato n. 15**);
- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs 42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici Agnano Camaldoli (Dm 06.11.1995) e Posillipo (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (DPGRC n. 782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (DPGRC n. 392 del 14.07.2004) come risulta dalla **tav. 13** di cui all'**Allegato n. 16**);
- **non rientra** nel perimetro delle aree di interesse archeologico, come risulta dalla **tav. 14**, di cui all'**Allegato n. 17**);
- **non rientra** tra le aree a suscettibilità di allagamento, precisamente è classificata nelle carte di rischio atteso e pericolosità idraulica, elaborato nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002, come area a NESSUNA suscettibilità di allagamento;
- **non rientra** tra le fasce di possibili crisi idrauliche;
- **non rientra** tra le aree a rischio atteso per fattori di pericolosità da frana
- **non rientra** tra le aree il cui livello di rischio potrà essere definito a seguito di studi e indagini di dettaglio.

Lo stralcio della planimetria inerente alla zonizzazione del territorio comunale secondo la variante vigente del P.R.G., così come di seguito visualizzato, è raccolta nell'**Allegato n. 14**).

### VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE TAV. 6 ZONIZZAZIONE - Stralcio Foglio 7



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

Il sottoscritto, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco dichiara che i dati catastali sono conformi a quelli risultanti nei registri immobiliari, ma che la planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al sub 6 non risulta conforme a quella reale pignorata ed allo stato reale dei luoghi.

La situazione reale dei luoghi è DIFFORME rispetto a quella riportata nella planimetria catastale, di cui al sub 6, ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio, vedi **Allegato n. 11**), per :

- ✓ diversa disposizione degli spazi interni,
- ✓ aumento di superficie per realizzazione di soppalchi interni all'abitazione,
- ✓ apertura e/o chiusura di vani di passaggio,

Esistenza di abusi edilizi e loro sanabilità:

Dal confronto tra la planimetria catastale riferita all'impianto originario, di cui all'**Allegato n. 10**) e quella attuale, di cui all'**Allegato n. 11**), sono emerse diverse difformità, come può evincersi ulteriormente da elaborato grafico comparativo di cui all'**Allegato n. 12**).

Le opere abusive riscontrate consistono in:

1 - aumento di superficie, realizzato con la realizzazione di aree soppalcate internamente all'abitazione,

2 - realizzazione di nuove partizioni interne per una diversa disposizione degli spazi.

La presenza delle succitate opere abusive NON comporta una diversa sagoma esterna dell'immobile, rispetto a quella originaria.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli si è evidenziato che non è mai stato rilasciato alcun titolo abilitativo edilizio per regolarizzare la realizzazione delle dette opere e la diversa disposizione degli spazi interni, così come non è mai stata presentata istanza di condono per la sanatoria di tali difformità, da ciò la completa abusività delle opere.

Tali difformità comportano variazione di superficie e sono influenti ai fini della definizione del valore.

Gli abusi riscontrati non possono essere regolarizzati e sono destinati alla demolizione, i cui costi sono stati decurtati dal prezzo di stima.

Istanze di condono presentate:

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

Nel suddetto stabile, sono state compiute opere in difformità ai detti titoli autorizzativi, ma non risultano mai state presentate istanze di condono per la regolarizzazione di opere abusive sull'immobile staggito.

La certificazione rilasciata dall'Ufficio Condono del Comune di Napoli attestante l'inesistenza di pratiche in ordine al cespite pignorato viene raccolta all'**Allegato n. 28**).

Ordinanza di demolizione dell'immobile:

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



Esistenza di Attestato di Prestazione Energetica:

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi.

Costi da sostenere a carico dell'aggiudicatario:

Come già accennato, in precedenza, dal confronto tra la planimetria catastale in atti, inerente al sub 13, di cui all'**Allegato n. 10)** e quella attuale, di cui all'**Allegato n. 11)**, **sono emerse** difformità.

Vi sono, inoltre, costi da sostenere per l'adeguamento degli impianti.

La presenza delle succitate opere abusive non comporta una diversa sagoma esterna dell'immobile, rispetto a quella originaria.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico e presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli si è evidenziato che non è mai stato rilasciato alcun titolo abilitativo edilizio per regolarizzare la realizzazione delle dette opere e la diversa disposizione degli spazi interni, così come non è mai stata presentata istanza di condono per la sanatoria di tali difformità, da ciò la completa abusività delle opere.

Tali difformità comportano variazione di superficie e sono influenti ai fini della definizione del valore del bene.

Costi di regolarizzazione urbanistica:

La regolarizzazione urbanistica della suddetta difformità risulta:

**Inattuabile** (regolarizzazione aumenti di superficie realizzati in maniera abusiva) da cui discende l'obbligatorietà della rimessa in pristino, i cui costi sono quantizzabili in **€ 15.315,00** (I.V.A. compresa)

• oneri di istruttoria pratica da versare al Comune di Napoli:	€	315,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	2.500,00
• rimessa in pristino stato dei luoghi originario – abbattimento volumi abusivi:		<u>12.500,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>15.315,00</b>

Costi per l'adeguamento degli impianti tecnologici,

L'adeguamento degli impianti tecnologici, in base alla situazione attuale degli ambienti è ottenibile mediante la messa a norma degli stessi, con conseguente rilascio di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione:

• adeguamento impianti tecnologici:	€	<u>1.500,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>1.500,00</b>

Costi per redazione attestato di prestazione energetica:

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, per cui per la redazione dello stesso i costi possono prudenzialmente così stimarsi:

• rilievo ed elaborazione elaborati grafici:	€	150,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	<u>150,00</u>
<b>Totale arrotondato</b>	<b>€</b>	<b>300,00</b>

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



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

Il bene pignorato è nel possesso giuridico del Custode nominato (Avv. Giuseppe CIUFFO) e nel possesso materiale della sig.ra [REDACTED], presente alla data del sopralluogo.

La detta [REDACTED] risiede nell'immobile staggito, in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 11.07.2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta al n. 6621/3T, per la somma di **€ 3.600,00** annuali (da dividersi in rate mensili di **€ 300,00** cadauna).

La copia del detto contratto di locazione viene raccolta all'**Allegato n. 23**).

La disdetta del summenzionato contratto di locazione viene raccolta all'**Allegato n. 24**).

L'immobile è occupato, quindi, dalla sig. [REDACTED] nucleo familiare.

**CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO**

Il canone annuo di locazione, per un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato è pari a **€ 4.800,00 annui**, con rate mensili pari ad **€ 400,00** ciascuna.

**INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

A parere dello scrivente l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione per il residente attuale dell'immobile può essere stimato in **€ 3.600,00 annui**, con rate mensili pari ad **€ 300,00** ciascuna, tenendo conto di tutti i fattori che suggeriscono ragionevolmente una indennità di occupazione in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato (durata ridotta e precaria dell'occupazione, obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, prolasso dei tempi per eventuale procedura di liberazione dell' immobile, ecc..)

**Assegnazione della casa coniugale:**

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

**Regime patrimoniale del debitore:**

L'esecutato è risultato essere in rapporto di coniugio, in regime di **separazione legale dei beni**, con tale [REDACTED]

Risulta omologata sentenza di separazione consensuale tra i predetti coniugi, con provvedimento del tribunale di Napoli del 07.05.2009.

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

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

Il bene è di proprietà del sig. [REDACTED]

Non risultano gravare altri vincoli ed oneri giuridici di diversa natura da quello del pignoramento in essere.



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

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

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

- o **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- o **Non presentano** pesi o limitazioni d'uso;
- o **Non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;

Inoltre, l'area su cui sorge l'intero fabbricato, in cui è allocato il bene pignorato:

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

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

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

La spesa riferita al consumo idrico è di natura privata.



Esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni, ammontanti ad **€ 760,04**

Non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Esistono spese non pagate per l'anno, 2023 e spese non pagate per l'anno 2024.

Non Esistono procedimenti giudiziari/contenziosi in corso, avviati dall'amministrazione condominiale nei confronti dei debitori esecutati, oltre che intervento nella presente procedura per il recupero di crediti riferiti ad anni precedenti al 2021.

Il sottoscritto ribadisce che, come da precedente indicazione, non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente riguardanti:

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

Esiste Regolamento di Condominio e Tabelle millesimali per la ripartizione delle spese comuni, regolate da atto notarile pubblico per rogito Notaio Giuseppina LAINO di NAPOLI (NA) del 03.0.1967, avente numero rep. 86211 racc. 2175

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

Non esistono formalità o vincoli gravanti sui beni, che resteranno a carico dello/degli acquirenti.

Esistono, però, a carico degli stessi acquirenti,

- 1- oneri occorrenti per la redazione dell'attestato di certificazione energetica, ammontanti ad **€ 300,00**.
- 2- oneri necessari per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi originario, con conseguente abbattimento di volumi e/o superfici abusive e per la futura regolarizzazione urbanistica ammontanti ad **€ € 15.315,00**.
- 3- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 1.500,00**.
- 4- Oneri condominiali insoluti, riferiti agli ultimi due anni, ammontanti ad **€ 760,04**

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 17.875,04**

Esiste Condominio costituito, ed esiste Regolamento di condominio.

La copia del Regolamento di Condominio è riportata all'**Allegato n. 22)**.

La certificazione inerente agli oneri condominiali insoluti è riportata all'**Allegato n. 26)**.

Non sussistono atti impositivi di servitù del bene pignorato.

Dalla documentazione in atti e quella estratta presso gli uffici competenti, lo scrivente può affermare che nella procedura in epigrafe non risulta la presenza di altri interventi.



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

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

Non si è rilevata, sul suolo della città di Napoli, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come da scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI - Legge 16 Giugno 1927, n. 1766 – R.D. 26 Febbraio 1928, n. 332 – L.R. 17 Marzo 1981, n. 11 di cui all'**Allegato n. 18)**.

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

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

Il diritto sul bene pignorato del debitore è di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni col proprio coniuge.

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

Vi è Condominio costituito, come da dichiarazione rilasciata dall'amministrazione condominiale, vedi **Allegato n. 26)**

Esistono tabelle millesimali per la ripartizione delle spese comuni.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione dei beni è pari a circa euro 200,00) come da certificazione rilasciata dall'Amm.ne Condominiale, vedi **Allegato n. 26)**.

Non ci sono spese straordinarie deliberate e non scadute imputabili al Sig. ██████████.

Ci sono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni, come da certificazione a saldo rilasciata dall'Amm.ne Condominiale, di cui all'**Allegato n. 26)**.

Non ci sono procedimenti giudiziari/contenziosi in corso, avviati dall'amministrazione condominiale nei confronti della Sig. ██████████.

Non sussistono, altri procedimenti giudiziari in corso, relativamente al cespite pignorato.

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

Il bene oggetto della perizia è ubicato in zona semicentrale del Comune di Napoli e precisamente nel quartiere SECONDIGLIANO.

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

**Calcolo della superficie commerciale:**

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



La superficie commerciale di un immobile si ottiene addizionando:

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

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

### **SUPERFICI PRINCIPALI**

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

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

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

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

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

### **SUPERFICI DI ORNAMENTO**

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

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

In base, alle misurazioni effettuate, il detto immobile, (sub 16) come descritto in precedenza, sviluppa una superficie complessiva utile netta di circa **mq 51,00**.



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

Superficie lorda vendibile = **51,28 mq**

**Appartamento composto di 2,5 vani ed accessori:** S.c. **51,00 mq (arrotondato)**

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

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Cucina/Soggiorno	41,82			
2	Letto 1	4,80			
	<b>Totali</b>	<b>46.62</b>			<b>10.35</b>

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

n. ord	Declaratoria	Superficie reale (mq)	Percentuale di Ponderazione (mq)	Superficie ponderata (mq)	Superficie commerciale (mq)
a)	Superficie netta calpestabile	46,62	100%	46,62	46,62
	<b>Sommano A)</b>	46,62		46,62	46,62
d)	Superficie pareti portanti (max 10% di A)	10,35	50%	5,17	4,66
	<b>Totale</b>	56,97		51,79	<b>51,28</b>

In base, alle misurazioni effettuate, il detto immobile, come descritto in precedenza, sviluppa una superficie complessiva utile netta di mq 46,62.

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

Superficie lorda vendibile = (46,62 + 4,66) **51,28 mq**

**Appartamento composto di 2,5 vani ed accessori:** S.c. **51,00 mq (arrotondato)**

#### Metodologia di stima:

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

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

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



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

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

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la forma del mercato, il livello del prezzo, la tipologia edilizia, la dimensione, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria.

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

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

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

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

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

### Caratteristiche di localizzazione

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

### Caratteristiche di posizione

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

### Caratteristiche tipologiche

- *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.*
- *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonchè dei vincoli di destinazione e di modificazione.*



- *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.*
- *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.*
- *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.*
- *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi*

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

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

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

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

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

#### Indagini specifiche di mercato:

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

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

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

E' stata condotta, inoltre, una indagine sul campo (presso agenzie immobiliari, amministratori di condomini e custodi di fabbricati) e sono stati consultati specifici siti internet delle reti che offrono servizi di intermediazione immobiliare, con lo scopo di ottenere dati storici di riferimento per le compravendite immobiliari effettuate, per immobili simili, nella stessa zona, nell'ultimo anno, di cui all'**Allegato n. 19**).

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

Tali indagini hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima.



### Tabella comparativa degli immobili attualmente in vendita nella zona oggetto di analisi (Ottobre 2024)

N	VENDITORE	INDIRIZZO	POSIZIONE RISPETTO AL CENTRO CITTADINO	TIPOLOGIA EDILIZIA	EPOCA DI COSTR.	STATO DI MANUTENZIONE	METRATURA (mq)	VALORE (€)	PREZZO (€/mq)
1	<b>TECNOCASA</b>	Corso Seocndigliano 180	SUBURBANA	RESIDENZIALE	1970	Abitabile	92	100.000,00	<b>1087,00 €/mq</b>
	<b>60912062</b>								
2	<b>PRIVATO</b>	Corso Seocndigliano 198	SUBURBANA	RESIDENZIALE	1930	Ottimo	200	289.000,00	<b>1445,00 €/mq</b>
	<b>EK-112570891</b>								
3	<b>ACAMPA IMMOBILIARE</b>	Via Padre C. M. Luciano	SUBURBANA	RESIDENZIALE	1950	Buono	107	250.000,00	<b>2336,00 €/mq</b>
	<b>T475</b>								
4	<b>Imm.re Agency</b>	Via Fratelli Rosselli	SUBURBANA	RESIDENZIALE	1970	Abitabile	58	115.000,00	<b>1983,00 €/mq</b>
	<b>EK-115268029</b>								
<b>PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA</b>								<b>1712,75 €/mq</b>	

Dalla comparazione dei valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un primo valore medio di mercato, pari a **1.712,75 €/mq**.

Presumendo che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore, il valore desunto viene comparato con altri dati di mercato forniti da fonti certe.

Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2021, infatti, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

Onde consentire di individuare, quindi, un prezzo di vendita del bene quanto più vicino alla realtà ed evitare di falsare la stima, non avendo rinvenuto in banca dati comparabili reali, corrispondenti a quello oggetto di stima, si è confrontato il valore di mercato ricavato con le predette indagini sul campo con le quotazioni immobiliari fornite dall'**Agenzia del Territorio (Allegato n. 20)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	PERIFERICA	RESIDENZA	ABITAZIONI CIVILI	<b>1750,00 €/mq</b>

e dal **Borsino Immobiliare (Allegato n. 21)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
BORSINO IMMOBILIARE	PERIFERICA	RESIDENZA	ABITAZIONI CIVILI	<b>1626,00 €/mq</b>



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

Dalla comparazione, quindi, di tutte le indagini effettuate si è potuto ricavare un valore unitario medio di **1.696,25 €/mq**.

### Valore unitario reale di mercato

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

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

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

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

#### 1)

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

#### 2)

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



3)

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

4)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
K 13	TIPOLOGIA	LUSSUOSO	1,15
		<b>SIGNORILE/MEDIO</b>	<b>1,10</b>
		ECONOMICO	0,90
K 14	ESPOSIZIONE	PANORAMICO	1,15
		<b>LUMINOSO/MEDIO</b>	<b>1,05</b>
		POCO LUMINOSO	0,95
K 15	MANUTENZIONE	OTTIMA	1,15
		<b>BUONA</b>	<b>1,00</b>
		SUFFICIENTE	0,95
		DA RINNOVARE	0,90
		DA RISTRUTTURARE	0,80
K 16	PIANO	ATTICO	1,05
		INTERMEDIO	1,00
		ULTIMO	0,97
		PRIMO	0,90
		<b>TERRA - RIALZATO</b>	<b>0,85</b>



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

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

$$K1x K2x K3x K4x K5x K6x K7x K8x K9x K10x K11x K12x K13x K14x K15x K16x K17x K18x K19x K20x K21 = \text{KG pari a } 0,8461$$

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

Per cui si avrà € 1.696,25 x 0,8461 = **1.435,20 €/mq** circa

Calcolo del valore reale di mercato dell'immobile:

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

**Appartamento in oggetto:** Valore bene = S.c. \* V.u. = 51,00 mq \* 1.435,20 €/mq = **€ 73.195,20**

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



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

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

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

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

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

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

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

### **DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO**

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

Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$ .

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

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, affitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Valori attribuiti

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti: + 0,15%

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale : 0,00%

Disponibilità di spazi a parcheggio: + 0,10%

Qualità ambiente esterno: - 0,00%

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

Panoramicità: + 0.15%

Quota rispetto al piano stradale : + 0,15%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria : - 0,00%

Suscettibilità di trasformazioni : - 0,00%

Grado di finiture interne: - 0,00%

Età dell'immobile: + 0.30%

#### **Valore finale del saggio di capitalizzazione**

$$r = 4 + 0,15 - 0,00 + 0,15 - 0,00 + 0,15 + 0,10 - 0,00 - 0,00 - 0,00 + 0,30 = 4,85 \%$$

### **DETERMINAZIONE RIT**

Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per immobili di tale genere, e con una simile vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Napoli, vedi **Allegato n. 20**) al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

Si precisa che il prezzo di mercato per la locazione di una unità immobiliare simile a quella pignorata, per ubicazione e caratteristiche, è pari a circa **€ 400,00 mensili**.

Considerando, quindi, come base il prezzo pari a **€ 400,00** mensili si determinerà infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce -  $R_n$  - per il saggio  $r$  di capitalizzazione finale:

Canone annuo Totale = € 400,00 al mese x 12 = € 4.800,00 (RtI)

Calcolo  $B_f$  = RtI - spese:  $B_f$  = 4.800,00 - 20% = € 3.840,00

(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

$B_f/r$  = € 3.840,00 / 0,0485 = **€ 79.175,26 (diconsi euro settantanovemilacentosettantacinque/26)**



**VALORE DEL BENE:**

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

METODO 1 – Procedimento Sintetico Comparativo per confronto diretto - **€ 73.195,20**

METODO 2 – Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - **€ 79.175,26**

**$\frac{1}{2} (\text{€ } 73.195,20 + \text{€ } 79.175,26)$**

**€ 76.185,23 (euro settantaseimilacentottantacinque/23)**

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

- oneri occorrenti per la redazione dell'attestato di certificazione energetica, ammontanti ad **€ 300,00**.
- oneri necessari per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi originario, con conseguente abbattimento di volumi e/o superfici abusive e per la futura regolarizzazione urbanistica ammontanti ad **€ 15.315,00**.
- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 1.500,00**.
- oneri condominiali insoluti, riferiti agli ultimi due anni, ammontanti ad **€ 760,04**

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 17.875,04**

sicchè il valore dell'intero cespite si riduce a:

**€ 76.185,23 - € 17.875,04 = € 58.310,19**

**€ 58.310,19**

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

**€ 52.479,17**

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

**LOTTO UNICO: valore a base d'asta = € 52.000,00**



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

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

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

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del certificato di matrimonio del debitore esecutato con le relative annotazioni a margine. Vedi **Allegato n. 25)**

**II) CONCLUSIONI:**

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, con studio professionale in Napoli alla Via Dante n. 80 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 20.12.2024.

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

Il C.T.U.  
(Arch. Cosimo ALTERIO)



**ALLEGATI:**

- 1) Certificazione notarile;
- 2) Ispezioni ipotecarie;
- 3) Verbale di sopralluogo;
- 4) Titolo di provenienza;
- 5) Titolo di provenienza anteventennale;
- 6) Stralcio aerofotogrammetrico verticale con individuazione dello stabile;
- 7) Stralcio fotografico aereo-satellitare della zona con individuazione dello stabile;;
- 8) Estratto di Mappa - Vax catastale;
- 9) Visura catastale storica;
- 10) Planimetria catastale originaria;
- 11) Elaborato grafico - Planimetria attuale dell'immobile;
- 12) Elaborato grafico con evidenziazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria di cui al titolo originaria;
- 13) Rilievi fotografici (esterni ed interni);
- 14) PRG vigente - Stralcio zonizzazione;
- 15) PRG vigente - Stralcio Tavola Vincoli Geomorfologici;
- 16) PRG vigente - Stralcio Tavola Vincoli Paesaggistici;
- 17) PRG vigente - Stralcio Tavola Vincoli Archeologici;
- 18) Scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI;
- 19) Pubblicazioni avvisi di vendita agenzie immobiliari;
- 20) Quotazioni immobiliari fornite dall' Agenzia del Territorio - Residenziale;
- 21) Quotazioni immobiliari fornite dal Borsino Immobiliare - Residenziale;
- 22) Regolamento di Condominio;
- 23) Contratto di locazione;
- 24) Disdetta contratto di locazione;
- 25) Estratto di matrimonio debitore esecutato;
- 26) Attestazione Amministrazione Condominiale oneri insoluti;
- 27) Certificazione Ufficio Condono;
- 28) Atto di rinuncia precedente pignoramento;
- 29) Corrispondenza varia, con attestazione di spedizione copia della relazione alle Parti.

