



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
UFFICIO ESECUZIONI – R.G. E.I. 622/2023  
**G.E.: Dott.ssa Federica D'Auria**

DEBITORE

UDIENZA 12/03/2025

OGGETTO Immobile in **Napoli** in Vico dei Sospiri n.13/B  
**Sez. Urb. CHI Fog. 16 Part. 246 Sub. 18**

**CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO PER LA STIMA  
DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE**



10/02/2025

L'Esperto Stimatore  
Dott. Ing. Tommaso Giordano





## Sommario

Premessa .....	2
Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	3
Quesito A: Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.; .....	4
Quesito B: Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento; .....	7
Quesito C: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto .....	10
Quesito D: Identificare catastalmente l'immobile .....	24
Quesito E: Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria .....	31
Formalità pregiudizievoli .....	35
Quesito F: Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene .....	37
Vincoli paesaggistici e archeologici .....	40
Quesito G: Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....	42
Difformità edilizie riscontrate.....	48
Quesito H: In caso di opere abusive controllare la possibilità di sanatoria .....	50
Quesito I: Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità .....	51
Quesito J: Indicare lo stato di possesso degli immobili.....	51
Quesito K: Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri .....	52
Quesito L: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	53
Quesito M: Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico .....	54
Quesito N: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	55
Quesito P: Valutare complessivamente i beni .....	57
Metodologia di stima .....	60
1. Calcolo della superficie commerciale .....	62
2. Individuazione del più probabile valore di mercato .....	63
3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima.....	67
4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale.....	69
5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici .....	69
6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta .....	69
Quesito Q: Nel caso si tratti di quota indivisa .....	76
Quesito R: Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato .....	76
Quesito S: Verificare la pendenza di altre procedure esecutive .....	76
Congedo.....	77





## Premessa

In data 19 Gennaio 2024 l'ill.mo Giudice Dott.ssa Mariarosaria Stanzione, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n° 622/2023 Ruolo Gen. Esec. promossa da , preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c., nominava quale CTU (Esperto Stimatore) l'ing. Tommaso Giordano con studio in Napoli alla via A. Diaz 8, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli sez. A, con il n° 15604.

Tanto doverosamente premesso, il sottoscritto Ing. Tommaso Giordano accettava in data 23 Gennaio 2024 l'incarico con il giuramento di rito effettuato in modalità telematica, prendendo conoscenza del mandato e dei quesiti ad esso inerenti, il cui testo è riportato nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno.

Ci si atteneva scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonchè alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis disp. Att. C.P.C..

La S.V.I. autorizzava altresì il sottoscritto ad accedere presso i pubblici uffici interessati (Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Comune di Napoli etc.).

Si procede, in via preliminare, alla dettagliata cronologia delle principali operazioni peritali, finalizzate all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione per una corretta indagine estimativa.





## Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali avvenivano in data 20 Novembre 2024 con l'accesso unitamente al custode Dr. Maurizio Riccardi presso l'immobile pignorato ubicato in Napoli al vico dei Sospiri n. 13/A.

All'interno del cespite pignorato l'esperto stimatore Dott. Ing. Tommaso Giordano, unitamente al proprio collaboratore, rinveniva il signor ; dopo aver dato lettura del mandato conferitogli dal Giudice, si procedeva all'effettiva rilevazione metrica dell'immobile facente parte del pignoramento immobiliare; contestualmente si realizzava anche uno schizzo planimetrico dello stato dei luoghi.

Si passavano in rassegna le finiture del cespite, analizzando gli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare e realizzando al contempo un accurato rilievo fotografico.

Al termine delle verifiche, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli, concludeva le operazioni peritali sui luoghi di causa.

Inoltre in data **15 Ottobre 2024** il sottoscritto C.T.U. si recava presso **l'Agenzia delle Entrate di Napoli – ufficio Territorio** per effettuare le indagini catastali e reperire gli estratti di mappa storici, le visure e le planimetrie catastali.

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati:

- il **22 Ottobre 2024** presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli**;
- il **24 Ottobre 2024** presso **l'Archivio Notarile di Napoli**;
- il **03 Gennaio 2025** presso la **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima** per la certificazione USI CIVICI;
- il **15 Novembre 2024** presso **l'Agenzia del Demanio**;
- il **30 Dicembre 2024 e 28 Gennaio 2025** presso **l'Ufficio Urbanistica/Archivio Licenze del Comune di Napoli**.





## Risposte ai quesiti posti nel mandato

### Quesito A: Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

*In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.*

- i. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva: gli accertamenti eseguiti dal Notaio Cecilia Casasole nella certificazione redatta il 11.01.2024, si estendono al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. **Ai sensi dell'art. 2650 è rispettata la continuità ventennale delle trascrizioni a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento.**

ii.

F839A) detiene il diritto di piena e intera proprietà dell'immobile identificato catastalmente alla Sezione Urbana CHI al Foglio 16 Particella 246 subalterno 18 in virtù di **atto di compravendita per notaio NICOLA CAPUANO del 07.06.1999 - Repertorio n. 93308 e Raccolta n. 18971**, registrato il 25.06.1999 e trascritto ai RR. II di Napoli I il 29.06.1999 ai nn. 14505/8908, e **atto di compravendita per notaio NICOLA CAPUANO del 07.06.1999 - Repertorio n. 93309 e Raccolta n. 18972**, registrato il 25.06.1999 e trascritto ai RR. II di Napoli I il 29.06.1999 ai nn. 14506/8909, pertanto l'esperto stimatore ha provveduto ad acquisire copia dei titoli presso la Conservatoria di Napoli e presso l'archivio notarile.





- iii. Non risulta depositato l'estratto di mappa della particella 249 del foglio 197, e i dati catastali inseriti nella certificazione notarile – Catasto Fabbricati del Comune di Napoli Sez. Urb. CHI foglio 16 particella 246 sub. 18 – sono corretti e corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. A tal proposito si è provveduto a ottenere dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio copia dell'estratto di mappa (**cf. Allegato C**).
- iv. L'esecutato è una persona fisica ed alla certificazione notarile non risulta allegato l'estratto di matrimonio del debitore, riportante annotazioni marginali, attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto e pertanto il CTU ha provveduto a richiederlo presso gli uffici preposti. Dal certificato ottenuto risulta che il sig.  
  
nel comune di Napoli (NA), è di stato libero. (**cf. Allegato P**).
- v. Si precisa che in data 13.05.2024 è stata depositata dal procuratore del creditore istanza di rinuncia al pignoramento oggetto del presente elaborato peritale, in danno del sig. trascritto presso l'agenzia del Territorio di Napoli il 21.12.2023 ai n.ri 36720/28481; nel contempo intervenivano nel presente provvedimento i seguenti ulteriori creditori:
- in data 21.03.2024 l'Avv.to interveniva per € 37.209,84 oltre interessi, per somme relative a compensi professionali interessi e spese derivanti da ordinanza RG n. 27522/2013 emessa dal Tribunale di Napoli a definizione del giudizio ex art 702 bis cpc intentato dallo stesso nei confronti del sig.





- In data 26.03.2024 l'Avv.to interveniva per € 4.321,76 oltre interessi, sulla base di un'ordinanza emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RG n. 9694/2016 del 19-10-2016 a definizione di giudizio ex art 702 bis cpc relativo a mancato pagamento di compensi professionali e spese nei confronti di nella qualità di erede di deceduto in data
  
- In data 22.04.2024 l'Avv.to interveniva per € 9.778,96 a seguito di ordinanza del Tribunale di Caserta n.9859/2015 per mancato pagamento di compensi professionali e spese nei confronti di 2018;
  
- In data 30.04.2024 l'Avv.to interveniva per € 2.463,93 sulla base di ordinanza emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RG n. 9693/2015 del 03-06-2016 a definizione di giudizio 702 bis cpc relativo a compensi professionali e spese legali nei confronti di





## Quesito B: Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento;

con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca); L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

Il sig. nato a

F839A) detiene il diritto di piena ed intera proprietà dell'immobile identificato attualmente alla Sez. Urb. CHI al Foglio 6 Particella 246 Sub. 18, precedentemente identificato con:

- **subalterno 101**, corrispondente al locale posto al piano terra, acquistato in virtù di **atto di compravendita per notaio Nicola Capuano del 07.06.1999 - Repertorio n. 93308 e Raccolta n. 18971** - registrato in Napoli il 25.06.1999 e trascritto ai RR. II di Napoli I il 29.06.1999 ai nn. 14505/8908;
- **subalterno 9**, corrispondente al locale posto al piano interrato, acquistato in virtù di **atto di compravendita per notaio Nicola Capuano del 07.06.1999 - Repertorio n. 93309 e Raccolta n. 18972** - registrato in Napoli il 25.06.1999 e trascritto ai RR. II di Napoli I il 29.06.1999 ai nn. 14505/8908;

### LOTTO UNICO

**LOCALE COMMERCIALE** sito in Napoli in Vico Dei Sospiri n. 13/B, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°50'04"N** (latitudine) e **14°14'24"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sezione Urbana CHI al **Foglio 16 Particella 246 Subalterno 18**, Piano S1-T, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 181 m<sup>2</sup>, Rendita € 9.740,48, Superficie Totale 272 m<sup>2</sup>, corrispondente al Foglio 197 Particella 249 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 700 m<sup>2</sup>; il locale al piano terra



confina a nord con altra proprietà (particella 414), a sud con altra proprietà (sub. 19) e con vano scala condominiale, ad est con cortile condominiale (particella 246) e ad ovest con altra proprietà (particelle 242 e 239), mentre il locale al piano interrato confina su tutti i lati con terrapieno. In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. (figg. 1-4; **cf. Allegato A**).

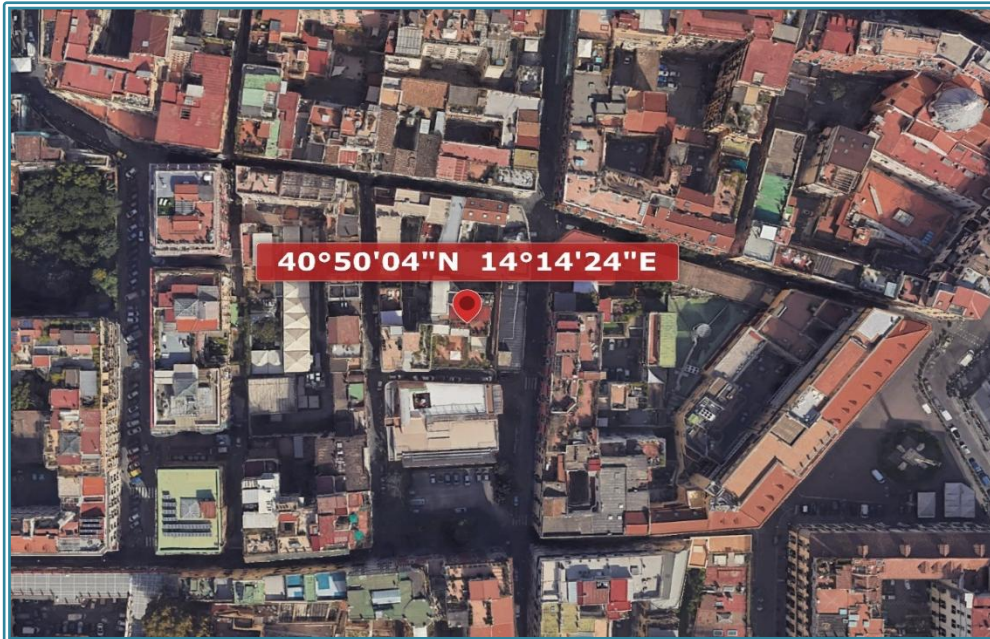


Figura 1 Aerofoto con indicazioni coordinate immobile: 40°50'04"N e 14°14'24"E

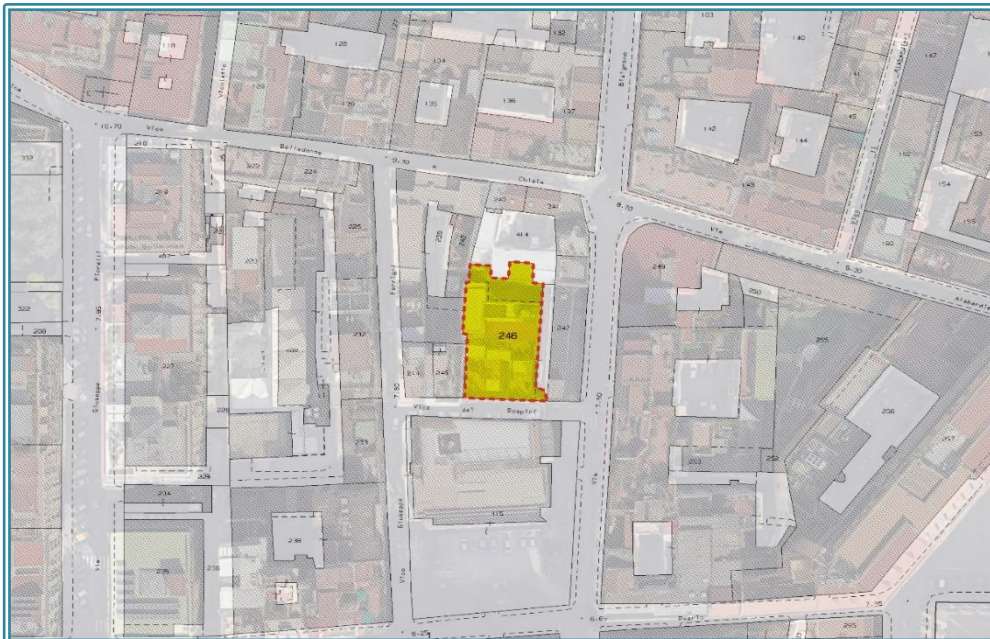


Figura 2 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto



Figura 3 Aerofoto con individuazione immobile



Figura 4 Veduta assonometrica



## Quesito C: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto

mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno ), degli accessi, dei confini ( in numero pari almeno a tre ), dei dati catastali ( sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze ( previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c. ), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 ( oppure LOTTO UNICO ) : piena ed intera ( oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc. ) proprietà ( o altro diritto reale ) di appartamento ( o terreno ) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ ; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est, è riportato nel C.F. ( o C.T. ) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ ( exp.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_ ), sub \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, rendita \_\_\_\_\_ ( or.d \_\_\_\_\_, r.a. \_\_\_\_\_ ) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ( oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_ ) ; vi è concessione edilizia ( o in sanatoria ) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi ( oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_ ) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme ( o difforme \_\_\_\_\_ ) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ( o non può ) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ ( per il fabbricato ) ; risulta ( oppure non risulta ) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ ( per il terreno ) . PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_ ; LOTTO n. 2 : ecc..

### LOTTO UNICO

LOCALE COMMERCIALE per la piena ed intera proprietà sito in Napoli in Vico dei Sospiri n.13/B, con superficie commerciale di 322 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sezione Urbana CHI al Foglio 16 Particella 246 Subalterno 18 corrispondente al Foglio 197 Particella 246 del Catasto Terreni.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite è collocato nel comune di Napoli in Vico dei Sospiri, una pittoresca stradina situata nel quartiere di Chiaia a Napoli. Questo vicolo stretto e acciottolato è noto per la sua atmosfera romantica e affascinante, con negozi di antiquariato, caffè e ristoranti che offrono un'esperienza autentica napoletana. Il nome "Vico dei Sospiri" deriva dalle leggende che raccontano di sospiri dei condannati a morte che passavano per questa strada prima di arrivare al patibolo. Proprio in quella zona vi è la Piazza dei Martiri, una delle piazze più emblematiche di Napoli. Questa piazza, situata nel cuore del centro storico, è conosciuta per la sua importanza storica e per la presenza di edifici storici e monumenti, offrendo una vivace atmosfera urbana. (fig. 5)





Figura 5 Mappa dei quartieri della città di Napoli con individuazione del quartiere Chiaia

## **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

L'edificio in cui è inserito il cespite oggetto di pignoramento si trova in Vicolo dei Sospiri identificato al numero civico 13/B.

L'accesso al fabbricato, situato lungo la strada principale, conduce al cortile condominiale interno, dove sono collocati gli ingressi della scala condominiale e quelli di altri locali al piano terra, tra cui quello oggetto di pignoramento.

Il fabbricato è costituito da quattro livelli fuori terra e uno interrato e si compone di un unico vano scala condominiale.

Il terreno (700 m<sup>2</sup>) su cui sorge il fabbricato è identificato al Catasto Terreni con foglio 197 particella 246 in qualità di Ente Urbano.



Si tratta di un edificio storico realizzato a seguito di ricostruzione di un vecchio edificio danneggiato da eventi bellici con struttura portante verticale in muratura di tufo e copertura a falde e a terrazza praticabile.

### **DESCRIZIONE DEL CESPITE**

Accedendo al cortile condominiale posto su Vico dei Sospiri, l'ingresso del locale oggetto di pignoramento è collocato all'ultima porta a sinistra, adiacente all'accesso alla scala condominiale.

Entrando vi è un'ampia sala (116,29 m<sup>2</sup>) con altezza di 4,10 ml e al centro di questo spazio vi è una piccola zona ad una quota leggermente inferiore accessibile con alcuni gradini che circondano l'area.

Adiacente alla Sala1 troviamo il Locale1 (21,30 m<sup>2</sup>) e sempre nella grande sala sono collocate due scale (8,57 m<sup>2</sup> e 14,16 m<sup>2</sup>), una posta all'ingresso e l'altra posta frontale al Locale1, ed entrambe conducono al piano interrato.

Dalle due scale si accede alla Sala2 (31,80 m<sup>2</sup>) e collegata ad altre due sale (16,81 m<sup>2</sup> e 13,66 m<sup>2</sup>).

Attraversando la Sala3, si accede agli spogliatoi e ai due bagni (8,89 m<sup>2</sup>), mentre attraversando la Sala4 troviamo in ordine di ingresso il Magazzino1 (3,93 m<sup>2</sup>), il Magazzino2 (9,91 m<sup>2</sup>), il locale Lavorazione (13,19 m<sup>2</sup>), il vano ascensore (2,02 m<sup>2</sup>) che collega il piano interrato con il locale posto al piano terra e confinante con il cespite pignorato, e infine vi è un vano destinato come Cella Frigo (28,53 m<sup>2</sup>).

Il locale risulta in stato di abbandono da una decina di anni, presentando accumuli di sporcizia in tutti gli ambienti oltre alla presenza di attrezzature e arredi appartenenti alla precedente gestione che destinava i locali come pub/discoteca denominata "Occhi Occhi Oh", punto di ritrovo per molti giovani negli anni 2010 nel rinomato quartiere di Chiaia.

(figg. 6-7; **cf. Allegato D**)



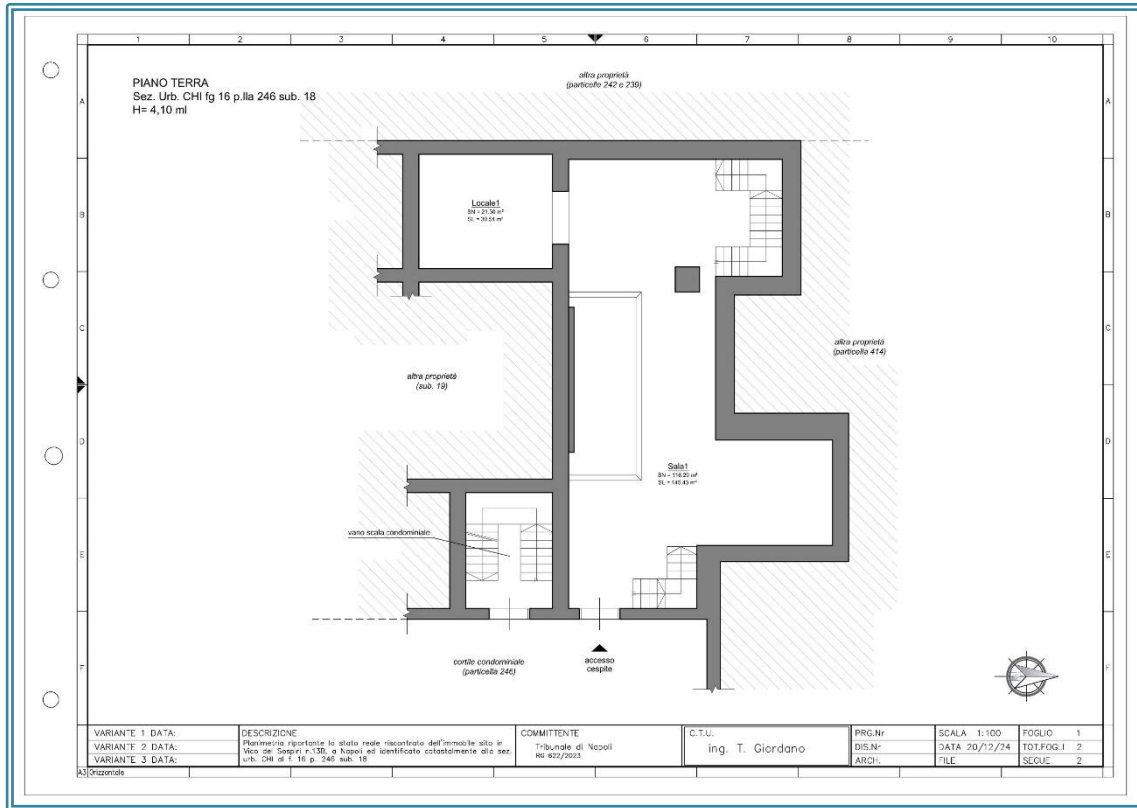


Figura 6 Piano Terra stato attuale

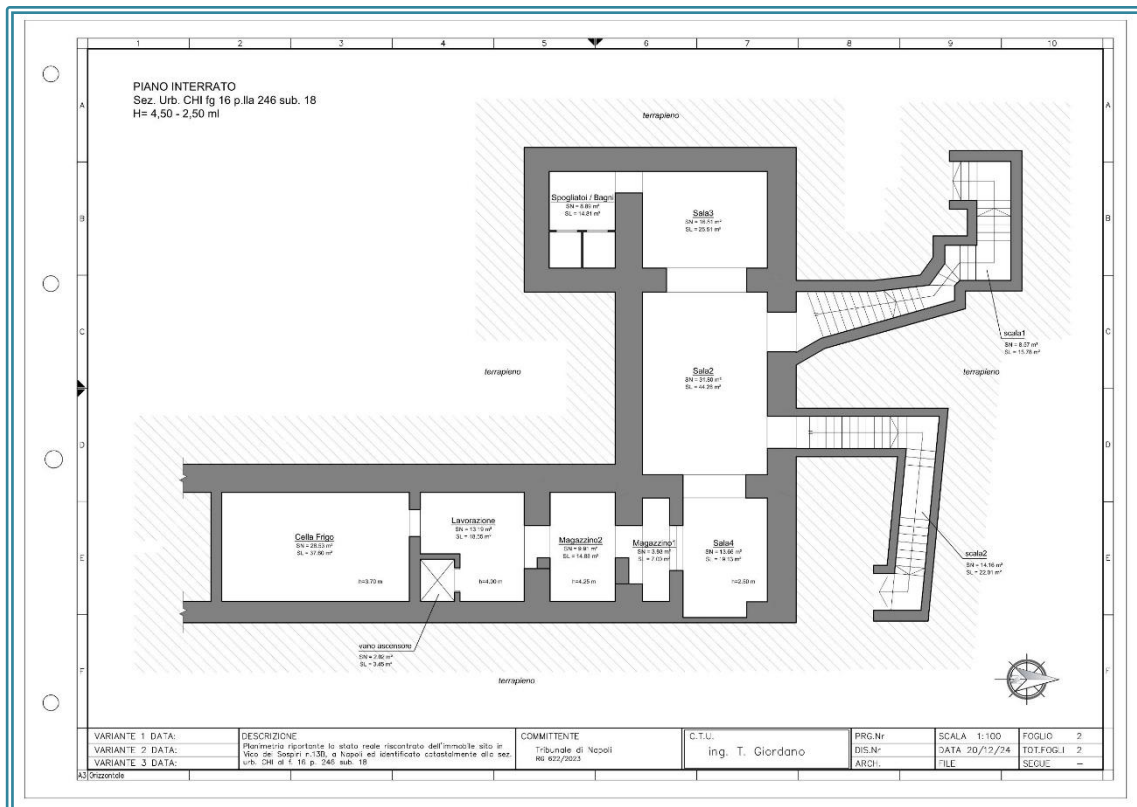


Figura 7 Piano interrato stato attuale



	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	<b>T</b>	Sala1	116,29	145,43	1,00	<b>145,43</b>
	<b>T</b>	Locale1	21,30	30,54	1,00	<b>30,54</b>
	<b>S1</b>	Scala1	8,57	15,78	0,70	<b>11,05</b>
	<b>S1</b>	Scala2	14,16	22,01	0,70	<b>15,41</b>
	<b>S1</b>	Sala2	31,80	44,28	0,70	<b>31,00</b>
	<b>S1</b>	Sala3	16,81	25,51	0,70	<b>17,86</b>
	<b>S1</b>	Spogliatoi/Bagni	8,89	14,81	0,70	<b>10,37</b>
	<b>S1</b>	Sala4	13,66	19,13	0,70	<b>13,39</b>
	<b>S1</b>	Magazzino1	3,93	7,00	0,70	<b>4,90</b>
	<b>S1</b>	Magazzino2	9,91	14,88	0,70	<b>10,42</b>
	<b>S1</b>	Lavorazione	13,19	18,55	0,70	<b>12,99</b>
	<b>S1</b>	Vano ascensore	2,02	3,45	0,70	<b>2,42</b>
	<b>S1</b>	Cella Frigo (solo sup. autorizz.)	18,34	23,87	0,70	<b>16,71</b>
<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>			<b>278,87</b>	<b>385,24</b>		<b>322,49</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A</b>		<b>278,87</b>	<b>385,24</b>		322,79 ≅ 322 m <sup>2</sup>

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il cespite risulta realizzato con compagnature in tufo, le pareti sono rifinite al piano terra con rivestimento fono assorbente e intonaco civile spatolato di colore grigio scuro, mentre il Locale1 presenta una tamponatura in mattoni forati priva di intonaco, sulle altre pareti un intonaco spatolato di colore grigio scuro e ad un'altezza di un metro circa da terra vi è un rivestimento in cartongesso completamente rimosso evidenziando segni di ammaloramento sulle pareti. In questo ambiente non è presente il pavimento e quindi si presenta allo stato grezzo con l'accesso ad esso, delimitato da un'apertura che presenta un dislivello tra la sala e il locale.

Le scale che conducono al piano interrato sono rivestite con piastrelle antiscivolo e bordi in profilo di alluminio lucido; presentano segni di ammaloramento con distacco di intonaco sulle pareti e sulle alzate dei gradini.

Il piano interrato si presenta rifinito con intonaco civile di colore bianco e rivestimento antimuffa sulle pareti; precisando che in alcune zone risultano ammaloramenti con distacco di intonaco per effetto dell'umidità di risalita. Nelle sale al piano interrato, i locali presentano un pavimento con piastrelle in gres di colore scuro, mentre gli altri ambienti presentano un pavimento in piastrelle di formato quadrato di tonalità chiara.





Dai rilievi effettuati, seppur il locale si presenta con accumuli di sudiciume, il pavimento si presenta in discreto stato di conservazione senza evidenze di usure particolari, così come anche i rivestimenti presenti su tutte le pareti dei locali magazzino e cella frigo.

Nei bagni e nello spogliatoio tutte le pareti hanno un rivestimento con piastrelle a tutt'altezza e che si presenta anche qui luride ma in buone condizioni. Anche i sanitari, seppur sporchi, si presentano in buone condizioni e non si evidenziano segni di rottura o scheggiature.

Va segnalato, che alcune piastrelle del bagno risultano rimosse in corrispondenza del pavimento e del cavedio, segno di un intervento di manutenzione pregressa.

Il soffitto al piano terra presenta una controsoffittatura parzialmente rimossa dove sono collocati gli impianti di areazione e di illuminazione.

Al piano interrato la controsoffittatura è in cartongesso, presentando tracce di muffa, mentre nella Sala3 risulta parzialmente crollata a seguito di un'infiltrazione pregressa, poi risolta, dovuta ad una problematica legata agli scarichi del piano superiore; al momento dell'accesso non si riscontravano infiltrazioni attive.

Non si evidenziano ulteriori segni di infiltrazione negli altri ambienti.

Per quanto riguarda i serramenti, il cespite non è dotato di infissi e finestre; la porta d'ingresso è del tipo a due battenti rivestita internamente con materiale fonoassorbente in simil pelle marrone e dotata di maniglione antipanico con apertura verso l'esterno, mentre il telaio e la finitura esterna è in ferro verniciato di colore grigio con segni di ammaloramento.

Le porte interne presenti solo nel bagno sono in PVC.

## **IMPIANTI**

Il cespite è dotato di impianto elettrico, idrico e di areazione su entrambi i piani. Al momento dell'accesso non si è potuto accertare il corretto funzionamento degli impianti, poiché le utenze risultavano disattivate. Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico.

(*figg. 8-37; cfr. Allegato B*)





**SERVIZI**

scuole 250 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie 200 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato 800 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio 200 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale 1,00 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale 1,20 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**COLLEGAMENTI**

autostrada distante 3,00 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 800 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE**

livello piano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici	sopra la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA**

Delle componenti edilizie:

portone d'ingresso: portone in ferro con maniglia antipanico sopra la media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: finestre non presenti scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: anta a battente realizzati in PVC al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione: realizzata in piastrelle e nel locale1 è assente nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: intonaco civile con trattamento antimuffa ma con segni di ammaloramento sopra la media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli impianti:

Elettrico: sottotraccia. Presente ma non funzionante nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Aereazione: a soffitto. Presente ma non funzionante sopra la media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Idrico-sanitario: Presente ma non funzionante nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle strutture:

Struttura: costruite in muratura di tufo nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





Figura 8 Vista fabbricato da Vico dei Sospiri



Figura 9 Ingresso al condominio



Figura 10 Cortile condominiale (particella 246)



Figura 11 Cortile condominiale (particella 246)



Figura 12 Individuazione cespite pignorato

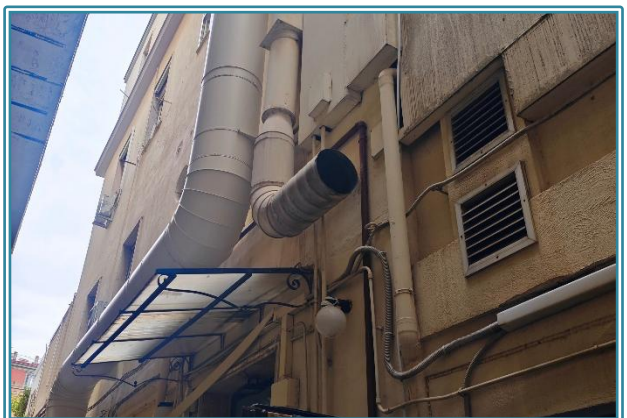


Figura 13 Particolare dell'impianto di areazione sulla facciata del fabbricato



Figura 14 Ingresso al locale oggetto di pignoramento



Figura 15 Porta d'ingresso



Figura 16 Sala1 - Piano Terra



Figura 17 Sala1 – Piano Terra



Figura 18 Sala1 – Piano Terra



Figura 19 Sala1 – Piano Terra



Figura 20 Sala1 – Piano Terra



Figura 21 Sala1 – Piano Terra



Figura 22 Sala1 – Piano Terra



Figura 23 Locale1 – Piano Terra

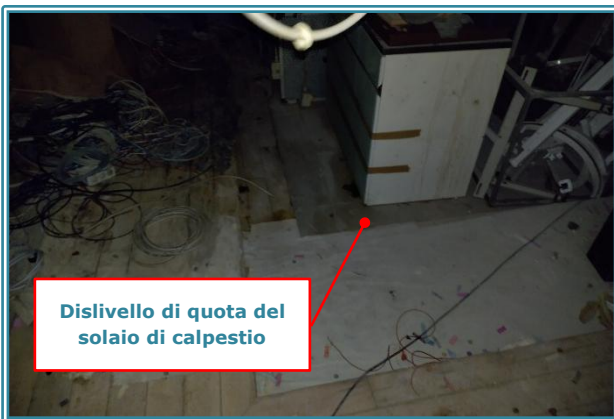


Figura 24 Particolare dislivello pavimento – Piano Terra



Figura 25 Sala1 – Piano Terra



Figura 26 Vista su scala per accedere al piano interrato



Figura 27 Particolare stato di conservazione della scala



Figura 28 Particolare stato di conservazione della scala



Figura 29 Scala di accesso al piano interrato



Figura 30 Scala di accesso al piano terra



Figura 31 Sala 2 – Piano Interrato



Figura 32 Sala2 – Piano Interrato



Figura 33 Sala2 – Piano Interrato



Figura 34 Impianto di aspirazione – Piano Interrato



Figura 35 Sala3 – Piano Interrato



Figura 36 Particolare soffitto a volta – Piano Interrato



Figura 37 Sala3 – Piano Interrato



Figura 38 Sala4 – Piano Interrato



Figura 39 Spogliatoio – Piano Interrato



Figura 40 Bagni – Piano Interrato



Figura 41 Magazzino1 – Piano Interrato



Figura 42 Magazzino2 – Piano Interrato



Figura 43 Locale Lavorazione – Piano Interrato

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità dal punto di vista catastale e urbanistico, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni e ad un ampliamento di un vano al piano interrato.

Tali aspetti verranno esaminati in maniera dettagliata al Quesito D e G.



L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

### LOTTO UNICO: LOCALE COMMERCIALE

Piena ed intera proprietà di locale commerciale al piano terra e interrato, sito in Napoli in Vico dei Sospiri n.13/B e con superficie commerciale di 322 m<sup>2</sup>. Il cespite si presenta composto al piano terra da ampia sala e con locale adiacente. Al piano interrato vi sono due magazzini, un locale adibito alla lavorazione, una cella frigo, tre vani adibiti come sala e un vano ad uso spogliatoi e bagni. I due piani sono collegati a mezzo di due scale interne. Il locale al piano terra confina a nord con altra proprietà (particella 414), a sud con altra proprietà (sub. 19) e con vano scala condominiale, ad est con cortile condominiale (particella 246) e ad ovest con altra proprietà (particelle 242 e 239), mentre il locale al piano interrato confina su tutti i lati con terrapieno. Il cespite è censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sezione Urbana CHI al Foglio 16 Particella 246 Subalterno 18, Piano S1-T, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 181 m<sup>2</sup>, Rendita € 9.740,48, Superficie Totale 272 m<sup>2</sup>, corrispondente al Foglio 197 Particella 249 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 700 m<sup>2</sup>. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato storico realizzato a seguito di ricostruzione di un vecchio edificio danneggiato da eventi bellici e di cui non è stata rinvenuta la licenza edilizia. Tra gli atti recuperati vi è la pratica di condono n. 10889/95 e successiva integrazione di cui non è stata ancora esitata e ad oggi risulta pendente. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati al condono, si evidenziano delle difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni e ad un ampliamento di un vano al piano interrato.

Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo sulla base del computo metrico estimativo redatto dal CTU con il prezzario LL.PP. Campania 2025 riconduce ad un importo totale di **€ 2.195,39 (Duemilacentonovantacinque/39)** da detrarre al valore dell'immobile, inoltre sarà opportuno sanare le difformità attraverso l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, il cui costo per tale operazione si stima in **€ 4.000,00 (Quattromila/00)** da detrarre al valore dell'immobile. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano le medesime difformità, pertanto sarà obbligatorio un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**. Vi sono oneri condominiali insoluti, che tenuto conto dell'annualità in corso e quella precedente, ammontano ad **€ 227,72 (Duecentoventisette/72)**. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in **€ 200,00 (Duecento/00)** da detrarsi dal valore dell'immobile.

**PREZZO BASE piena proprietà euro 1.100.000,00 (unmilionecentomila/00).**





## Quesito D: Identificare catastalmente l'immobile

previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.III, sub) con le risultanze catastali attuali.

### LOTTO UNICO

LOCALE COMMERCIALE per la piena ed intera proprietà sito in Napoli in Vico dei Sospiri n. 13/B, con superficie commerciale di 322 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. Urb. CHI al Foglio 16 Particella 246 Sub. 18 corrispondente al Foglio 197 particella 246 del Catasto Terreni.

**Sez. Urb. CHI - Foglio 16 Particella 246 Sub. 18** – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito il 14.11.2003, a seguito di VARIAZIONE del 14.11.2003 per FUSIONE – CAMBIO DESTINAZIONE Pratica n. 826749 (n. 124437.1/2003) e che ha soppresso gli immobili originari identificati con i subalterni 9 e 101. Pertanto, il CTU ha esteso l'indagine catastale anche agli immobili originari provvedendo ad effettuare le opportune indagini di rito attraverso la visura storica e che verranno illustrate a seguire. Non si segnalano variazioni dell'indirizzo e altre variazioni, solo l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria presentata in data 24.11.2003 – prot. n. 847977 – con una superficie totale di 272 m<sup>2</sup>. (figg. 44-45; **cfr. Allegato C**).

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che verrà analizzata in dettaglio al Quesito E.





Infine, dall'indagine catastale è emerso agli atti un solo elaborato planimetrico, presentato in data 15.12.2003 prot. n. 896481 e corrisponde all'esatta e completa identificazione e collocazione grafica dei vari subalterni del solo piano terra. (*fig. 46; cfr. Allegato C*).

**Sez. Urb. CHI - Foglio 16 Particella 246 Sub. 9** – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito in data antecedente alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987, a seguito di VARIAZIONE citata precedentemente e che identifica il locale deposito posto al piano interrato di Categoria C/2, Classe 1 e Consistenza 127 m<sup>2</sup>. Va precisato che al fine di poter procedere alla ricostruzione dei passaggi intermedi dell'identificativo catastale presente sui titoli di provenienza, si evidenzia che tale immobile precedentemente era individuato sulla particella 131 e che a seguito di SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 10.04.1992 in atti dal 30.03.1999 gli immobili originari identificati alla Sez. Urb. CHI Foglio 16 Particella 131 Subalterni 1 e 2 furono soppressi in quanto duplicati erroneamente, come riporta l'annotazione in visura storica.

**Sez. Urb. CHI - Foglio 16 Particella 246 Sub. 101** – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito in data 01.02.1980, a seguito di VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO e FUSIONE del 01.02.1980 in atti dal 29.03.1999 e che identifica il locale deposito posto al piano terra di Categoria C/2, Classe 4 e Consistenza 137 m<sup>2</sup>. Tale variazione ha soppresso gli immobili originari identificati alla Sez. Urb. CHI Foglio 16 Particella 131 Subalterni 1 e 2 e pertanto, come si evidenzierà al QuesitoE, è rispettata la ricostruzione dei passaggi intermedi dell'identificativo catastale presente sui titoli di provenienza. Va precisato che, come per il subalterno 9, tali immobili furono soppressi in





quanto duplicati erroneamente, come riporta l'annotazione in visura storica, generando dapprima il subalterno 12 a seguito di SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 10.04.1992 in atti dal 30.03.1999 e successivamente a seguito di FRAZIONAMENTO-DIVISIONE del 04.05.1999 che ha generato il subalterno 101.

### Tabella riepilogativa variazioni catastali

<b>Dal 2003 ad oggi</b>	<b>Sez Urb CHI Foglio 16 Particella 246 Sub 18</b> Rendita: Euro 6.999,02 Zona censuaria 11 Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 176 m <sup>2</sup>	VARIAZIONE FUSIONE- CAMBIO DESTINAZIONE (n.124437.1/2003) pratica n. 826749, in atti dal 14/11/2003
<b>Dall'impianto meccanografico al 2003</b>	<b>Sez Urb CHI Foglio 16 Particella 246 Sub 9 (Piano interrato)</b> Rendita: Lire 1.447 Zona censuaria 11 Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 127 m <sup>2</sup>	AMPLIAMENTO del 04/05/1999 in atti dal 04/05/1999 (n. 9867.1/1999)
<b>Dal 1999 al 2003</b>	<b>Sez Urb CHI Foglio 16 Particella 246 Sub 101 (Piano Terra)</b> Rendita: Euro 1.316,04 Zona censuaria 11 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 137 m <sup>2</sup>	FRAZIONAMENTO del 04/05/1999 in atti dal 04/05/1999 DIVISIONE (n. 9865.1/1999)
<b>dal 1992 al 1999</b>	<b>Sez Urb CHI Foglio 16 Particella 246 Sub 12 (Piano Terra)</b> Rendita: Lire 6.932.200 Zona censuaria 11 Categoria C/2 a) , Classe 6, Consistenza 274 m <sup>2</sup>	SOSTITUZIONE PER DUPLICATO RIFERIMENTI DI MAPPA del 10/04/1992 in atti dal 30/03/1999
<b>Dall'impianto meccanografico al 1992</b>	<b>Sez. Urb. CHI Foglio 16 Particella 131 Sub 2</b> <b>Sez. Urb. CHI Foglio 16 Particella 131 Sub 1</b>	

**Non si riscontrano discrepanze tra i dati catastali identificativi del bene contenuto nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e quelli dell'atto di acquisto, rispetto ai dati della visura catastale e alle risultanze attuali.**



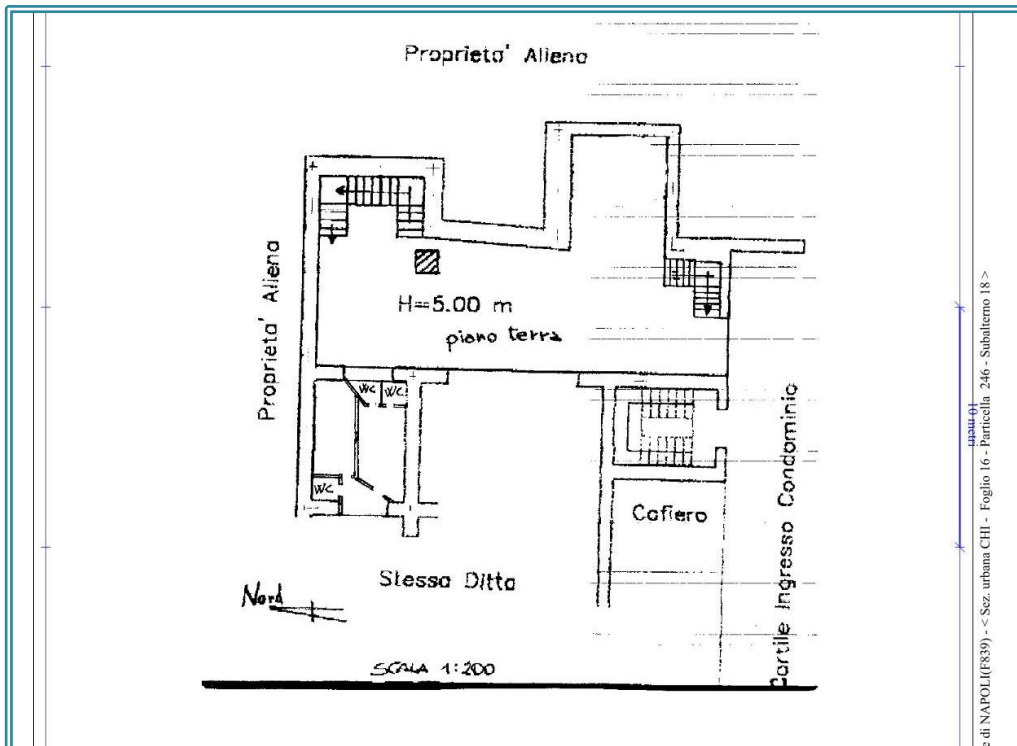


Figura 44 Pianta catastale attuale - Piano Terra

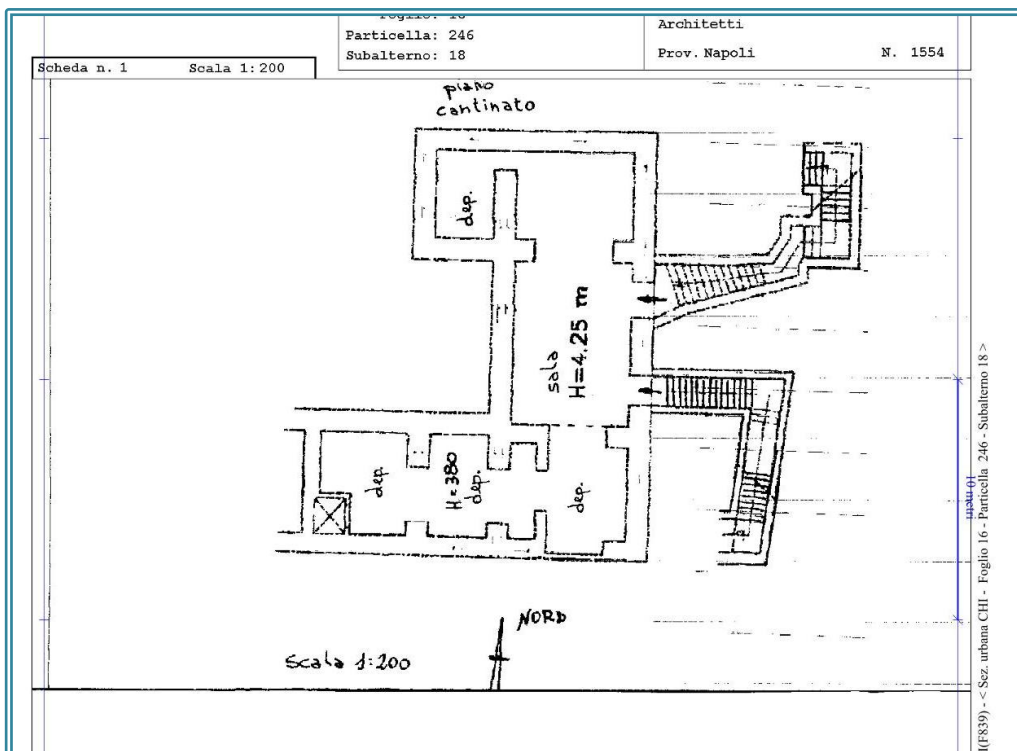


Figura 45 Pianta catastale attuale - Piano Interrato (cantinato)

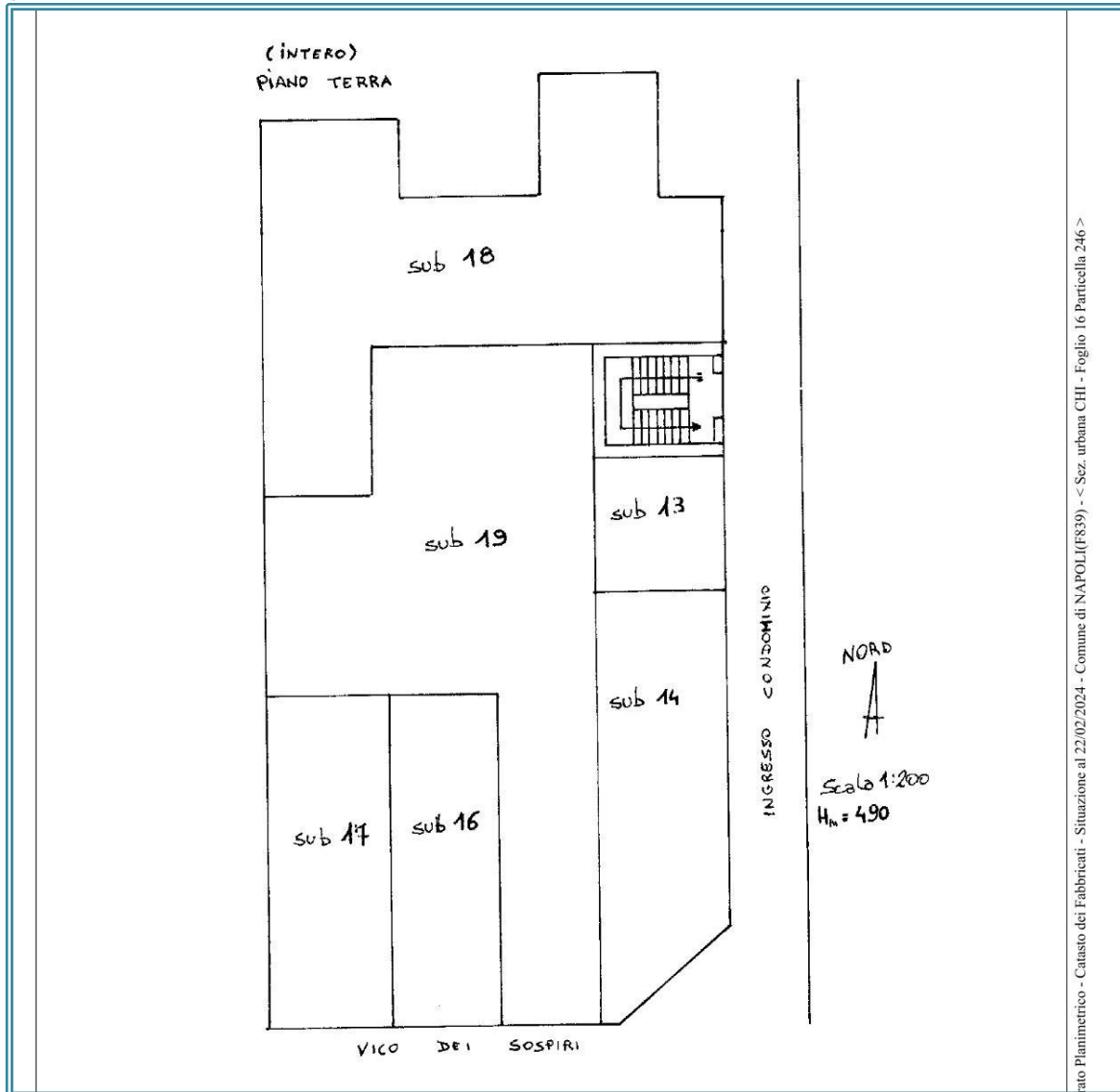


Figura 46 Elaborato planimetrico – Piano Terra

Andando ad analizzare la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

### Al piano terra:

- a. Una **diversa distribuzione degli ambienti interni**, nello specifico la demolizione delle pareti divisorie nel Locale1, la tamponatura delle aperture che comunicavano con il subalterno 19 e la diversa configurazione della linearità del muro che confina con la particella 414; (*fig. 47; cfr. Allegato C*).



**Al piano interrato:**

- b.** una **diversa distribuzione degli ambienti interni**, nello specifico la realizzazione delle pareti che delimitano i due bagni e alcuni elementi murari posti vicino alle aperture dei due magazzini;
- c.** Un **ampliamento** per la realizzazione del vano "Cella Frigo"; (*fig. 48; cfr. Allegato C*)

Per il corretto allineamento della situazione catastale allo stato reale e tenendo conto della situazione urbanistica, tali difformità potranno essere parzialmente sanate.

Pertanto, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, con casuale **diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento** per conseguire il perfetto allineamento catastale, il cui costo si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**.

Tali difformità, anche per adeguare lo stato dei luoghi alla normativa vigente del comune di Napoli, verranno analizzate dal punto di vista urbanistico al QuesitoH.



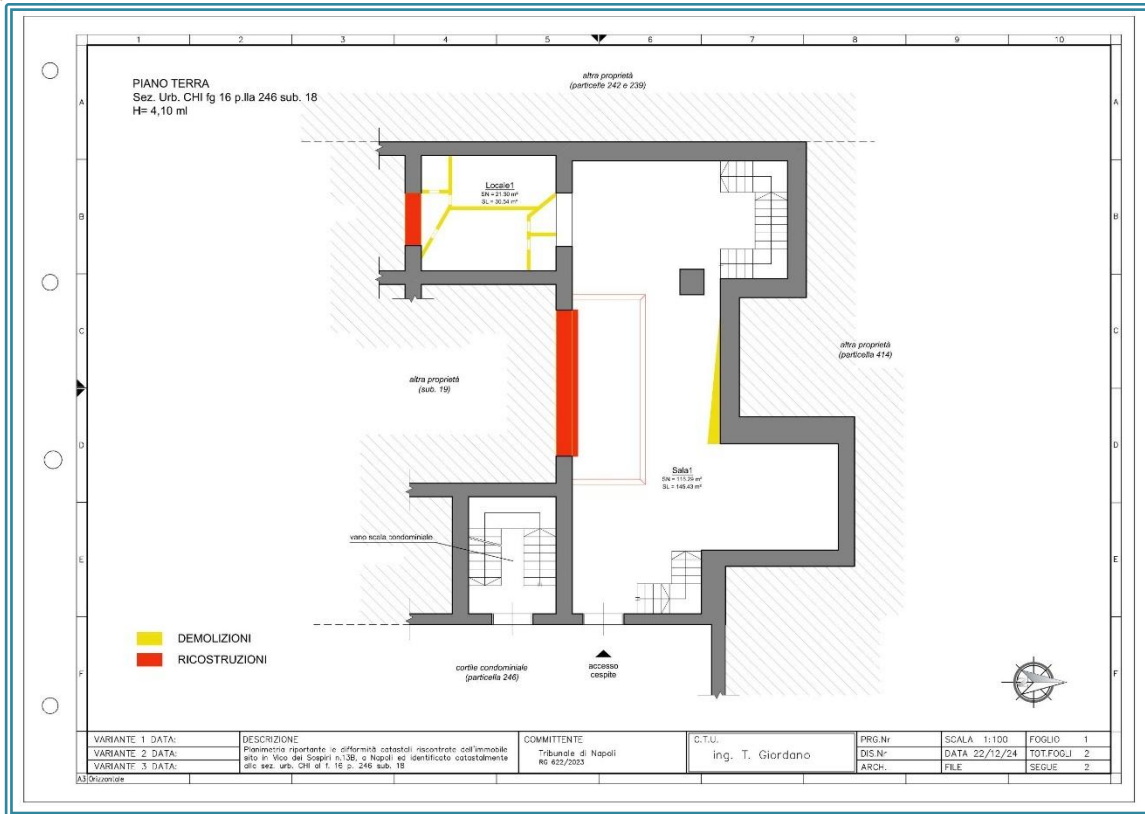


Figura 47 Schema difformità catastali – Piano Terra

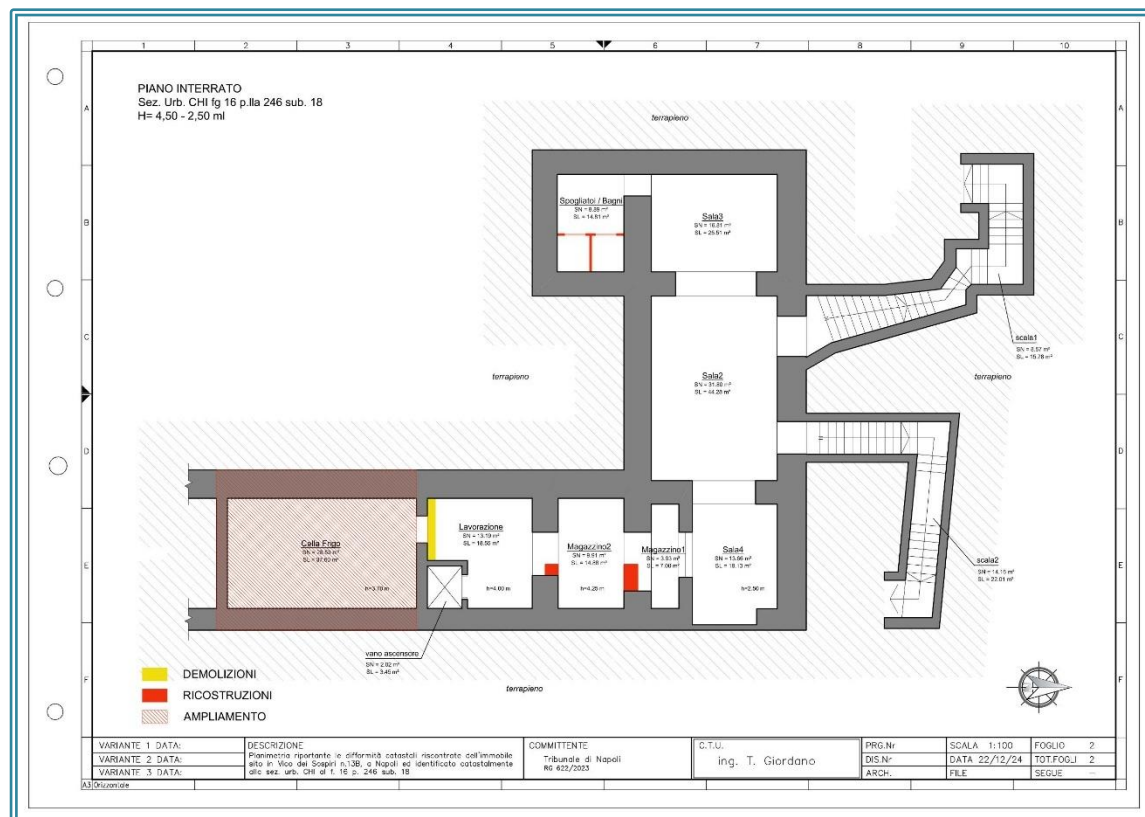


Figura 48 Schema difformità catastali – Piano Interrato



## Quesito E: Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria

*relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.*

### LOTTO UNICO

Il sig.

F839A) detiene il diritto di piena ed intera proprietà del cespite oggetto di pignoramento inserito nel fabbricato in Vico Dei Sospiri n. 13/B, censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. Urb. CHI al Foglio 6 Particella 246 Sub. 18 e corrispondente al Foglio 197 Particella 249 del Catasto Terreni, precedentemente identificato con:

- **subalterno 101**, corrispondente al locale posto al piano terra, acquistato in virtù di **atto di compravendita per notaio Nicola Capuano del 07.06.1999 - Repertorio n. 93308 e Raccolta n. 18971** - registrato in Napoli il 25.06.1999 e trascritto ai RR. II di Napoli I il 29.06.1999 ai nn. 14505/8908;
- **subalterno 9**, corrispondente al locale posto al piano interrato, acquistato in virtù di **atto di compravendita per notaio Nicola Capuano del 07.06.1999 - Repertorio n. 93309 e Raccolta n. 18972** - registrato in Napoli il 25.06.1999 e trascritto ai RR. II di Napoli I il 29.06.1999 ai nn. 14505/8908;

con il quale i sig.ri che unitamente vendono e trasferiscono la piena proprietà al sig. el locale cantinato al piano seminterrato di 116 mq e del locale al piano terra collegati internamente da due rampe di scale il tutto identificato catastalmente alla Sez. Urb. CHI al foglio 16 p.IIa 246 subb. 9 e 101 e sito in Vico dei Sospiri n.13/B.





Precedentemente gli immobili furono oggetto di vendita per mezzo di **atto di compravendita del 04.02.1980 per notaio Italo Pasolini - Repertorio n. 134309 e Raccolta n. 10153** - registrato a Napoli l'11.02.1980 al n. 2217/A e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli I il 26.02.1980 ai nn. 3823/2932, con il quale i sig.ri vendono la piena proprietà ai sig.ri e con il quale viene venduto il locale terraneo (ultima porta a sinistra), il terrazzo sovrastante il locale ad eccezione della fascia di ampiezza di metri 3 a confine con la facciata esterna del piano primo e la proprietà del sottosuolo del locale trasferito (piano interrato), il tutto identificato catastalmente alla Sez. Urb. CHI foglio 16 p.IIIa 131 sub. 1, che come analizzato al quesito precedente, **risulta verificata la continuità storica dell'identificazione catastale.**

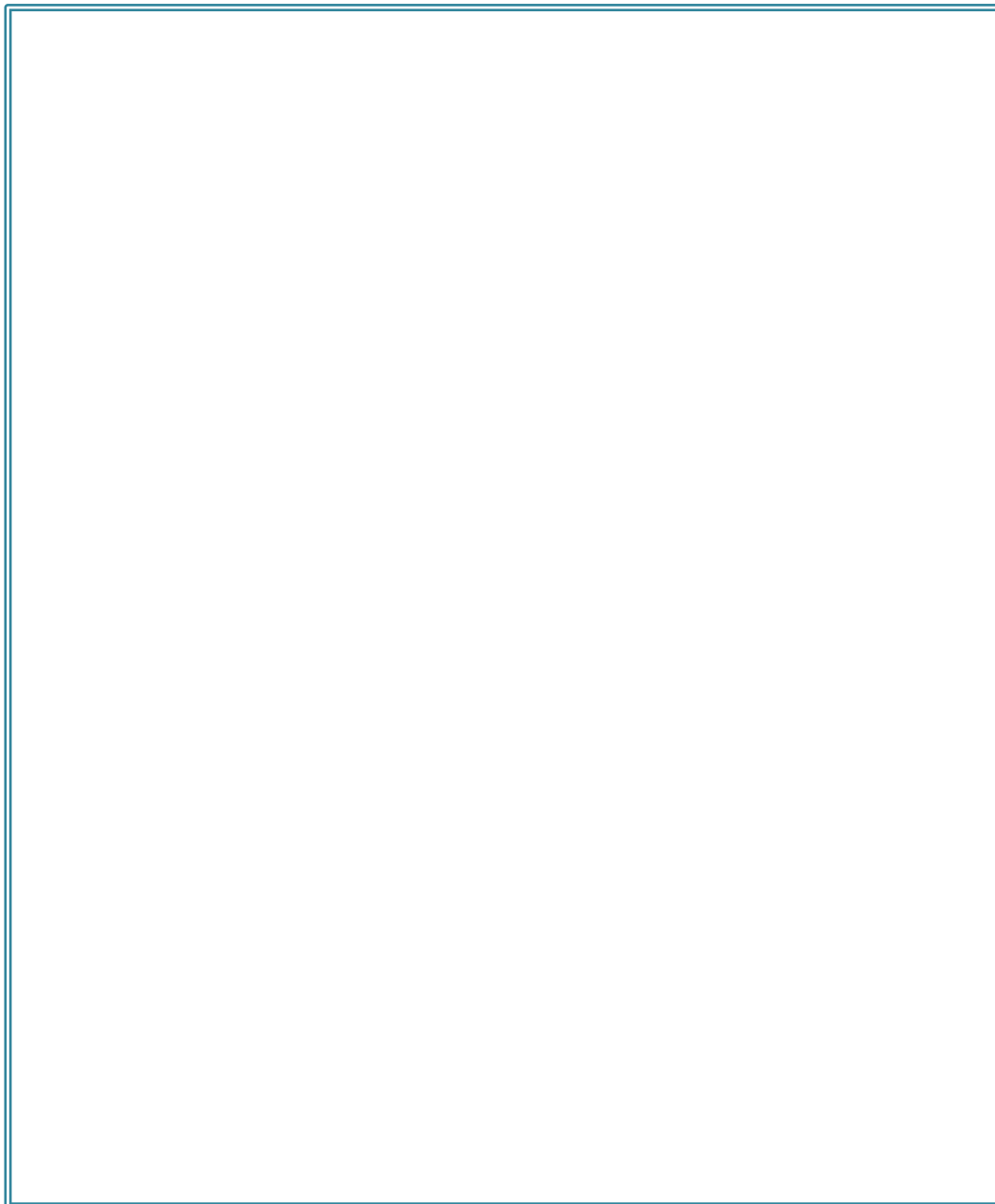
Il bene in precedenza fu acquistato con **atto di compravendita del 05.02.1952 per notaio Giovanni Passari Repertorio n. 5720 e Raccolta n. 3047** - registrato in Napoli il 25/02/1952 al n. 2744, con il quale il sig. vende la piena proprietà al sig. dell'immobile non ancora accatastato e ricostruito sul suolo su cui insisteva un fabbricato distrutto da eventi bellici. Alla morte del sig. con giusta **denuncia di successione presentata il 06.11.1969 al n. 1984/3567** con testamento olografo pubblicato con verbale del notaio CARIELLLO del 05.11.1969 al n. 935 a favore della sig. quale proprietaria esclusiva e successivo **atto di donazione per notaio CARIELLLO Registrato a Nola il 16.12.1969 al n. 2838** - trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Napoli il 05.01.1970 ai nn. 310/239 con il quale la sig.ra unica erede della proprietà, di comune accordo con il figlio , ripartiscono le quote dell'immobile ricevuto in eredità, vale a dire 2/6 di piena proprietà ed 1/6 di nuda proprietà al sig. e 3/6 di piena proprietà ed 1/6 di usufrutto alla sig.ra .

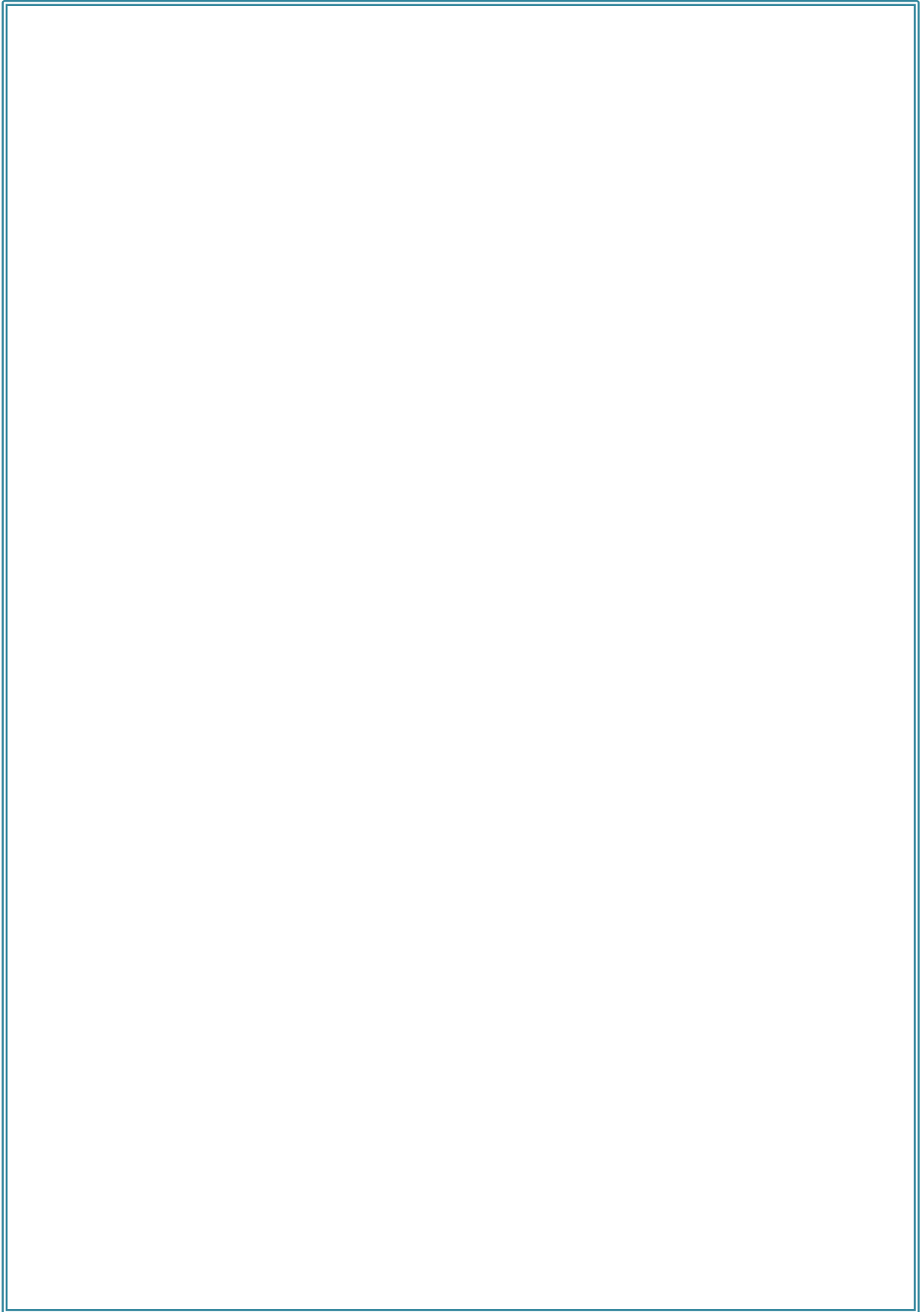




Per continuità storica il CTU ha effettuato ulteriori indagini sui titoli di provenienza, accertando che il fabbricato edificato dal sig. fu realizzato sul suolo su cui insisteva un edificio distrutto da eventi bellici. Tale terreno fu acquistato da lui stesso a mezzo di **atto di compravendita del 03.12.1945 per notaio ARISTIDE STAFFA - Repertorio n. 2031 e Raccolta n. 824** – dai germani che unitamente erano in possesso della piena proprietà del terreno. (*cfr. Allegato I*)

### Quadro sinottico titoli di provenienza e ricostruzione catastale







## Formalità pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1. ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA** del 27.05.2002 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DILAZIONE D'IMPOSTE DI SUCCESSIONE - Registro Particolare 2625 Registro Generale 15067 emesso da notaio CAPUANO NICOLA Repertorio 108655 del 02.05.2002 sull'immobile sito nel comune di Napoli e contro nato il e successiva nota di CANCELLAZIONE TOTALE (annotazione n. 207 del 26.01.2024);
- 2. ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE** del 01.03.2006 derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 – Registro Particolare 2974 Registro Generale 7710 emesso da GEST LINE S.P.A. Repertorio 113194/71 del 15.02.2006 sull'immobile sito nel comune di Napoli e contro e successiva nota di CANCELLAZIONE TOTALE (annotazione n. 4019 del 17.06.2006);
- 3. ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ORDINANZA per un importo totale di € 60.000,00 compreso di interessi e spese – Registro Particolare 1423 Registro Generale 10382 - emesso da TRIBUNALE – Repertorio 18195 del 07.12.2018 sull'immobile sito nel comune di Napoli e identificato alla Sez. Urb. CHI al Foglio 16 P.IIa 246 Sub. 101 a favore di codice fiscale , e contro nato il per la quota di piena ed intera proprietà;





4. ISCRIZIONE DI IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 25.05.2022 derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI DILAZIONE DI IMPOSTE DI SUCCESSIONE - Registro Particolare 2225 Registro Generale 15330 emesso da notaio CAPUANO NICOLA Repertorio 108655/2002 del 02.05.2002 sull'immobile sito nel comune di Napoli e contro

codice fiscale successiva nota di CANCELLAZIONE TOTALE  
(annotazione n. 206 del 26.01.2024);

5. TRASCRIZIONE del 21.12.2023 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 28481 Registro Generale 36720 emesso da UFF.GIUD.C/O CORTE D'APPELLO Repertorio 20352 del 23.11.2023 sull'immobile sito nel comune di Napoli e identificato alla Sez. Urb. CHI al Foglio 16 P.IIa 246 Sub. 18 a favore di  
  
(NA)

F839A per la quota di piena ed intera proprietà; (***cf. Allegati J e K***)

Relativamente alla formalità di cui al numero 3, ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA per un importo totale di € 60.000,00, si precisa che la stessa è stata trascritta in data 11.04.2019 sull'immobile identificato alla Sezione Urbana CHI al Foglio 16 Particella 246 Subalterno 101. Tuttavia, come emerso dalle indagini catastali, detto subalterno, unitamente al subalterno 9, è stato soppresso in data 14.11.2003 a seguito di una variazione per fusione e cambio destinazione d'uso, costituendo l'attuale subalterno 18. Ne consegue che tale iscrizione di ipoteca, essendo stata effettuata in data successiva, risulta trascritta su un immobile soppresso; pertanto, dall'ispezione ipotecaria per l'immobile attualmente identificato con il subalterno 18 non vi è trascrizione, ma attualmente grava sul subalterno 101 e sul debitore



## Quesito F: Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene

nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, si rende necessario analizzare lo strumento urbanistico vigente nel comune di Napoli, vale a dire la Variante al Piano Regolatore Generale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

L'art. 25 – Classificazione delle zone di PRG – delle Norme d'attuazione testo coordinato parte I, stabilisce che il territorio è classificato in zone e sottozone, in particolare la Tavola 5 relativa alla Zonizzazione, individua il complesso immobiliare in esame in "zona A" ovvero "Insediamenti di interesse storico". (fig. 49; **cf. Allegato F**)

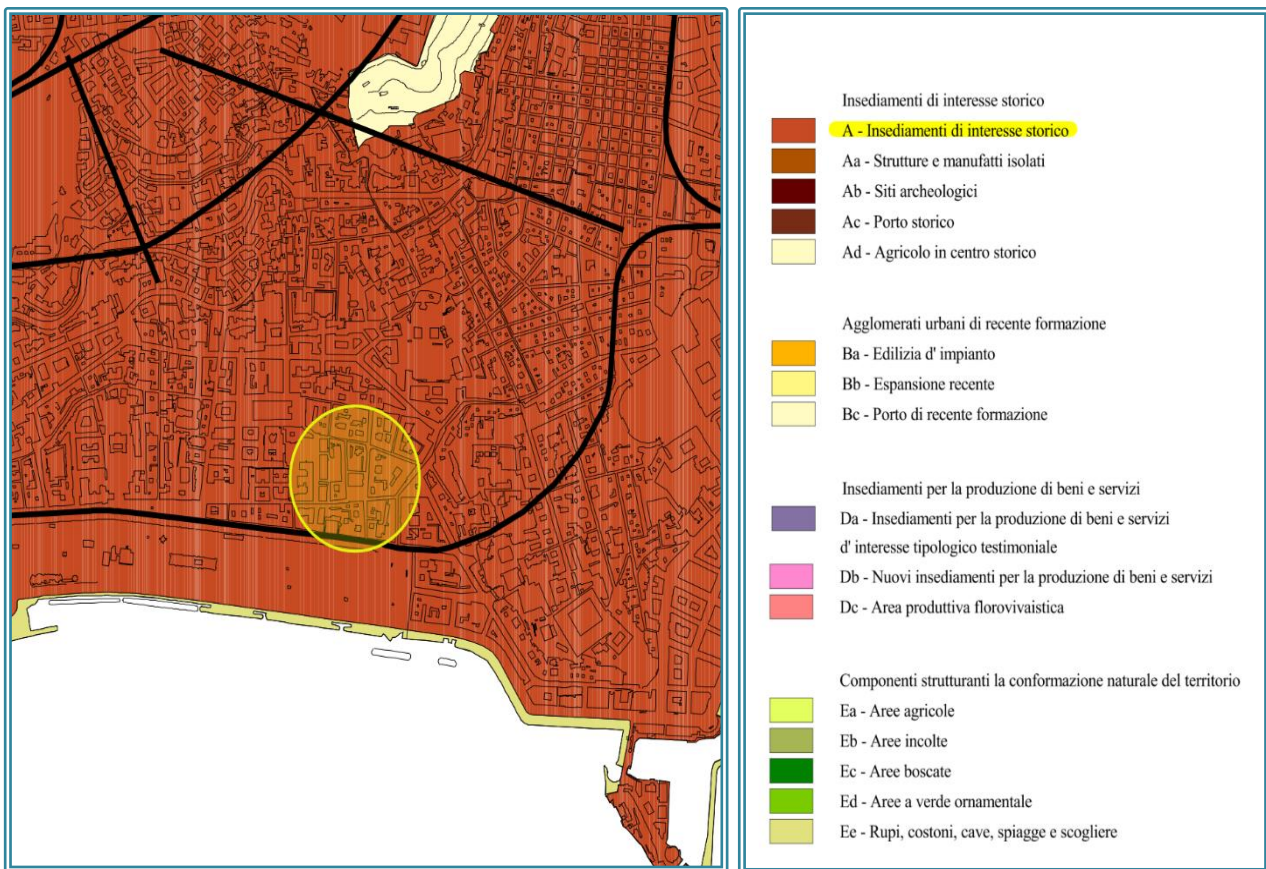


Figura 49 Estratto da Tavola 5 - Zonizzazione

Inoltre, nella Tavola 7, relativa alla classificazione tipologica, l'edificio viene individuato e classificato come "Unità edilizie di base otto/novecentesche e novecentesche". (fig. 50; **cfr.**

**Allegato F)**

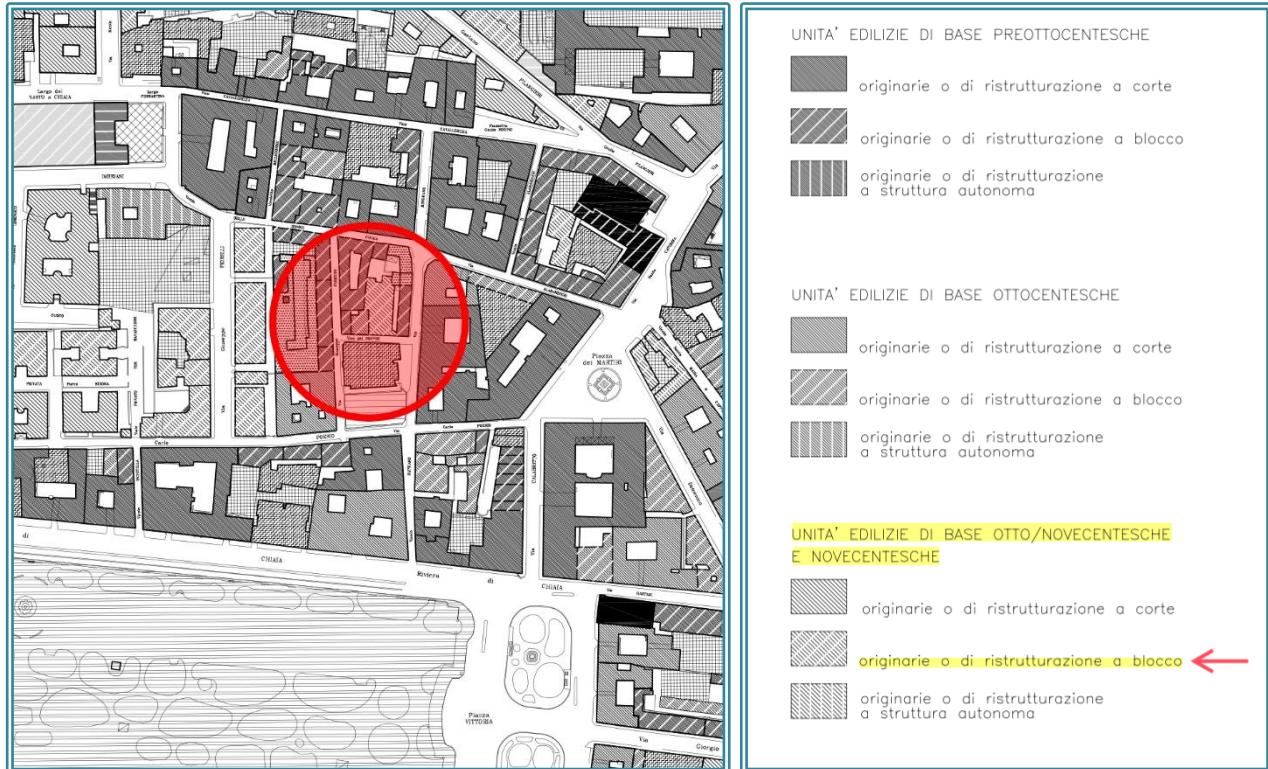


Figura 50 Estratto da Tavola 7 – Classificazione tipologica

L'art. 92 comma 4 delle Norme d'attuazione testo coordinato Parte II che disciplina il centro storico, per l'Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco, gli interventi consentiti sono:

- *Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari nonché il ripristino di elementi preesistenti ove riconoscibili o ancora sussistenti, mediante: a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, nonché il recupero, anche parziale, di assetti precedenti eventualmente riconoscibili, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità edilizia di cui si persegua il recupero; b) la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, quali scale, androni, corti, atri, porticati e simili, oppure il recupero dei collegamenti preesistenti ove ancora riconoscibili o ancora sussistenti; c) il restauro o il ripristino*



*dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia...*

- *Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti;*
- *La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia ovvero all'impianto che conseguirebbe dal recupero di assetti preesistenti residui ai sensi dei commi precedenti;*
- *in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre;*
- *limitatamente ai piani terra e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi, la modifica delle dimensioni delle aperture esistenti sui prospetti interni;*

Infine, il comma 10 stabilisce che: *"per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono: abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino o comunque non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal*



*cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dallo spazio di pertinenza”.*

### Vincoli paesaggistici e archeologici

Andando ad analizzare la Tavola 14 relativa ai “Vincoli e aree di interesse archeologico”, si evidenzia che il cespite ricade in area soggetta a vincolo archeologico. (fig. 51; **cfr. Allegato F)**

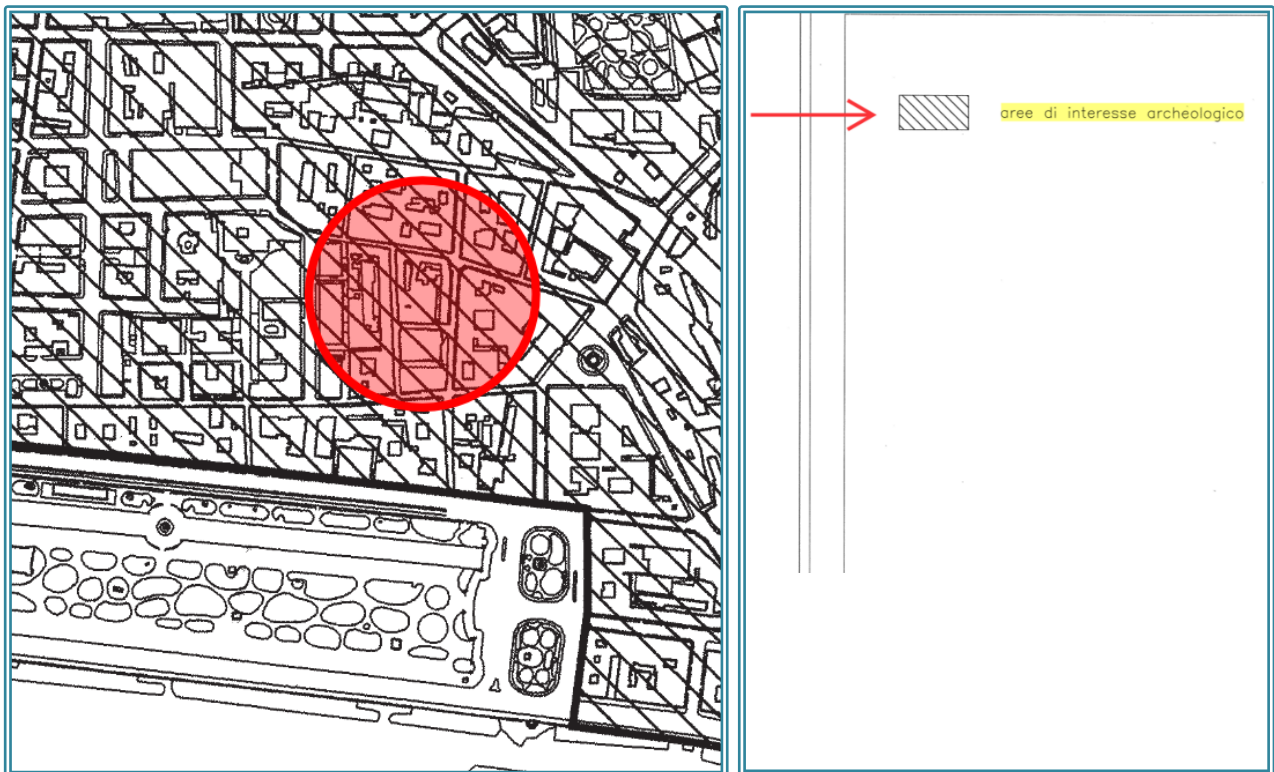
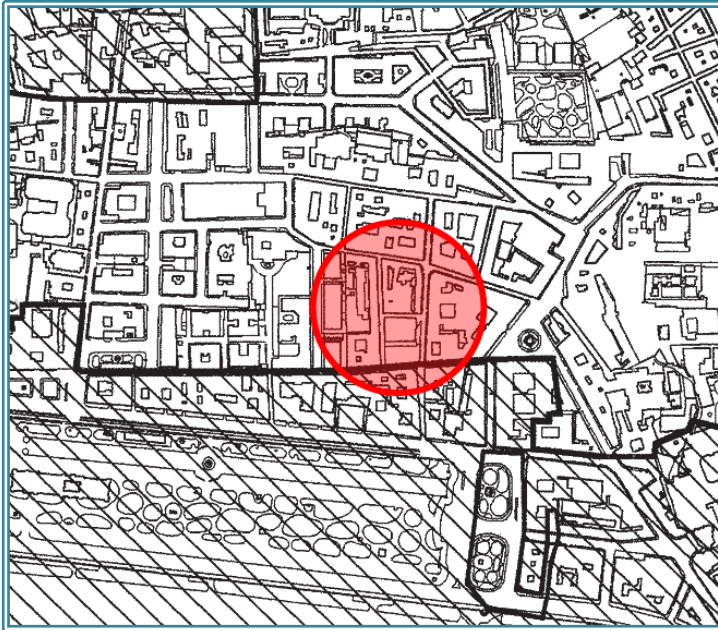


Figura 51 Estratto Tavola 14 - Vincoli e aree di interesse archeologico

Infine, l'immobile ricade in “area stabile”, come evidenziato nella *Tavola 12 Vincoli geomorfologici*; oltre a ciò, non vi sono altri vincoli, il cespite non ricade in area soggetto a vincolo paesaggistico (*Tavola 13 Vincoli paesaggistici ex L. 1497/1939 e 431/1985*). (figg. 52-53; **cfr. Allegato F)**





-  aree assoggettate ai vincoli della L.1497 del 29 giugno 1939
-  aree assoggettate ai vincoli della L.431 del 8 agosto 1985

Figura 52 Estratto Tavola 13 - Vincoli paesaggistici ex L. 1497/1939 e 431/1985







-  Perimetro della variante della zona occidentale
-  Area a instabilità media e alta
-  Area a instabilità bassa
-  Area stabile ←

Figura 53 Estratto Tavola 12 - Vincoli geomorfologici



## Quesito G: Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

*indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.*

La laboriosa indagine effettuata dal CTU ha evidenziato che il cespite oggetto di pignoramento è inserito in un edificio realizzato presumibilmente tra il 1946 e il 1952, a seguito di ricostruzione di un fabbricato distrutto da eventi bellici.

In relazione alla legittimità urbanistica, in data **30 dicembre 2024** veniva inoltrata istanza al Comune di Napoli per richiedere l'acquisizione dei titoli legittimanti ai rispettivi uffici. In riscontro a ciò, e tenendo conto che il fabbricato originario viene classificato come edificio storico novecentesco, la ricerca non ha dato esito positivo in quanto non è stata recuperata nessuna licenza edilizia in riferimento al fabbricato dove è collocato il cespite pignorato.

Va precisato che la ricerca storica della licenza originaria negli archivi è una attività molto complessa in considerazione anche di alcune inagibilità dei locali ove sono archiviate le pratiche; si puntualizza inoltre che in caso di accertamento di costruzione totalmente o parzialmente abusiva, l'ufficio antiabusivismo si riserva di procedere con dovute disposizioni.

Pertanto, il CTU ha esteso la ricerca anche presso gli altri uffici (antiabusivismo, condono edilizio, sportello unico edilizia), anche in relazione con i vari lavori edilizi eseguiti ed illustrati nei titoli di provenienza, questa ricerca ha prodotto esito positivo, facendo emergere agli atti una pratica di condono n. 10889/1995 con successiva integrazione prot. n. 744752 del 30.09.2015, un contenzioso amministrativo C.A. 2032/97 e una pratica DIA n. 660/1998.

A tal proposito il CTU ha provveduto a richiedere agli uffici competenti copia della documentazione citata poc'anzi con esito positivo; pertanto, il sottoscritto ha eseguito una





meticolosa verifica dei fascicoli prodotti al fine di accertare eventuali difformità, e che procede ad illustrare di seguito.

### **Ricerca presso l'ufficio Antiabusivismo**

Al fine di accertare lo stato legittimo del fabbricato e quindi dell'immobile pignorato, si è provveduto ad effettuare opportuna indagine con richiesta prot. n. 1122490 del 31.12.2024 inviata il 30.12.2024.

La ricerca eseguita sia per nominativo che per posizione, estendendo l'indagine anche sui nominativi dei precedenti proprietari, ha dato esito positivo in quanto è emerso un **contenzioso amministrativo C.A. 2032/97 ai danni del debitore**

Dal fascicolo recuperato sono presenti due verbali di sopralluogo effettuati dall'ente comunale che accerta delle difformità rispetto alla DIA prot. n. 4433 presentata per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del locale al piano terra.

Il primo verbale di sequestro preventivo con apposizione dei sigilli - pratica n. 43839 del 26.11.1997 – ha accertato che vi sono difformità in ordine alla *"rimozione del solaio di calpestio nonché lo spicconamento dell'intonaco e la realizzazione di uno scavo a forma di "L" di mt. 6 x circa mt. 3 dove è stata realizzata una scala in cemento grezzo ad unico rampante che collega il piano interrato usato come deposito dalla società "IRISH PUBJOYCE" sita al civico 12; detta scala è risultata già preesistente ma finalizzata alla miglioria statica in quanto era fatiscente"*.

Dal secondo verbale del 16.07.1998, le difformità evidenziate risultano essere in ordine ad *"una diversa distribuzione interna e frazionamento dei locali, non vi è situazione che attesta lo stato pregresso, il locale al piano interrato non risulta autorizzato per i lavori e infine l'installazione dei condizionatori sul torrino del vano scala a mezzo di putrelle in ferro, non vi è autorizzazione da parte del comune ma solo dal condominio"*.





### **Ricerca presso Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia**

A tal proposito il CTU ha richiesto la copia della pratica DIA prot. n. 4433 all'ufficio Area urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia, e in riferimento alla richiesta PG n. 80000 del 28.01.2025 inviata dal sottoscritto, veniva rilasciata l'attestazione prot. n. 81452 del 28.01.2025, con il quale attesta **l'esistenza della DIA n. 660/1998 presentata dal sig.**

**a che non è stato possibile fornire gli atti richiesti**

**perché non sono stati rinvenuti.**

Inoltre, in riferimento alla richiesta PG n. 1119120 del 30.12.2024 inviata dal sottoscritto, veniva rilasciata l'attestazione prot. n. 35041 del 14.01.2025, con il quale comunica che la ricerca per i nominativi indicati e per posizione, non ha prodotto nessuna documentazione in riferimento a pratiche edilizie dal 1995 ad oggi e in riferimento a pratiche di agibilità dal 1975 ad oggi.

Infine, in riferimento sempre alla richiesta PG n. 1119120 del 30.12.2024 inviata dal sottoscritto, veniva rilasciata ulteriore attestazione prot. n. 147 del 02.01.2025, con il quale l'ufficio comunica che non sono state rinvenute ulteriori pratiche DIA, SCIA o CIL negli anni 2010-2024.

### **Ricerca presso l'ufficio Condono Edilizio**

Con richiesta prot. n. 1122490 del 31.12.2024, si è provveduto a richiedere eventuali pratiche di condono, effettuando la ricerca eseguita sia per nominativo che per posizione, estendendo l'indagine anche sui nominativi dei precedenti proprietari, dando esito positivo in quanto è emerso una **pratica di condono n. 10889/95** presentata dal sig. qualità di precedente proprietario dell'immobile.

A tal proposito l'ente preposto ha provveduto a rilasciare copia del fascicolo con trasmissione degli atti PG n. 49315 del 17.01.2025.





Dal fascicolo recuperato emerge che il condono n. 10889/1995 ha per oggetto il frazionamento e il cambio di destinazione d'uso di n. 6 unità e collocate al piano terra e inserite nel fabbricato sito in Vico dei Sospiri ai nn. 10/A, 10/B, 10/C, 11, 12, 13, 13/B e riportato al N.C.E.U. del comune di Napoli, Sez. Urb. CHI partita 2617/74, foglio 16 p.lla 246. Dalla verifica effettuata dal CTU, analizzando la documentazione e i grafici allegati, seppur poco leggibili, è emerso che l'unità oggetto di pignoramento fa parte della pratica di condono in questione, e che all'epoca dei fatti il piano terra era individuato al foglio 16 p.lla 131 sub. 106 e adibito a palestra. Inoltre, dal fascicolo rinvenuto è emersa una **integrazione prot. n. 744752 del 30.09.2015** in riferimento sempre al condono n. 10889/1995 e che va a sostituire l'integrazione prot. n. 41011 del 28.12.07, quest'ultima non presente agli atti ricevuti. L'integrazione ha per oggetto sempre il frazionamento e il cambio di destinazione d'uso di n. 6 unità e in particolare per il cespite oggetto di pignoramento va a condonare una superficie di 154,02 m<sup>2</sup> e una volumetria pari a 1.030,30 m<sup>3</sup> e di cui non sono presenti ulteriori grafici. Infine, è presente un'ulteriore **integrazione prot. n. 837582 del 31.10.2017** che va a rettificare e sostituire l'integrazione prot. n. 744752 del 30.09.2015 solo per l'unità n.2, ovvero l'immobile sito in Vico dei Sospiri n. 10/A, non oggetto di pignoramento.

In merito agli oneri concessori e all'oblazione, risultano versati e in particolare:

- versamento rata n.1 di 5.000.000 lire eseguito da in data 15.12.1994 per il pagamento dell'oblazione;
- versamento di 500.000 lire eseguito da in data 28.02.1995 per il pagamento degli oneri concessori;
- versamento in un'unica soluzione di 6.708.000 lire eseguito da in data 04.08.1998 per il pagamento dell'integrazione dell'oblazione per l'immobile in Vico dei Sospiri n. 11/12;





- versamento in un'unica soluzione di 6.708.000 lire eseguito da in data 04.08.1998 per il pagamento dell'integrazione dell'oblazione per l'immobile in Vico dei Sospiri n. 13/B (cespite oggetto di pignoramento);
- versamento in un'unica soluzione di 4.481.000 lire eseguito da data 04.08.1998 per il pagamento dell'integrazione dell'oblazione per l'immobile in Vico dei Sospiri n. 10/A;
- versamento in un'unica soluzione di 4.481.000 lire eseguito da in data 04.08.1998 per il pagamento dell'integrazione dell'oblazione per l'immobile in Vico dei Sospiri n. 10/B;
- versamento di 56,80 euro eseguito da in data 16.10.2017 per il pagamento dei diritti di segreteria a seguito della presentazione dell'integrazione n. 744752 del 30.09.2015;
- versamento di 220,00 euro eseguito da in data 31.10.2018 per l'integrazione prot. n. 837582 del 31.10.2017.

Pertanto, tenendo conto di quanto riportato, per verificare la conformità dello stato dei luoghi relativo al cespite, si farà riferimento ai grafici allegati alla domanda di **condono n. 10889/1995**. Resta comunque inteso che la pratica di condono e successive integrazioni risultano ancora pendenti e pertanto, poiché le pratiche necessiteranno dell'approvazione da parte dell'ente con opportuno rilascio del provvedimento di condono, nonostante risultino già versati gli opportuni pagamenti dell'oblazione e oneri concessori, sarà comunque soggetta ad ulteriori integrazioni e quindi ad eventuali costi aggiuntivi, e per tale motivo in fase di attribuzione del valore all'immobile, tale aspetto se ne terrà conto applicando un opportuno coefficiente decurtativo "*vizi sul bene venduto*".

Va anche specificato che la pratica DIA n. 660/1998 intestata al sig. risulta essere oggetto del Contenzioso Amministrativo C.A. 2032/97 con il quale venivano riscontrate le difformità precedentemente elencate.



Pertanto, non potendo visionare il fascicolo accertando la corrispondenza dello stato dei luoghi con i grafici allegati alla pratica DIA n. 660/1998 e quindi constatare anche la corretta fusione del locale interrato con il locale al piano terra, il CTU al fine di attribuire il corretto valore al cespite, terrà conto anche di questo aspetto applicando un adeguato coefficiente decurtativo "*vizi sul bene venduto*" e un opportuno coefficiente in fase di attribuzione della superficie commerciale dei locali al piano interrato. (figg. 54-56; **cfr. Allegato G**)

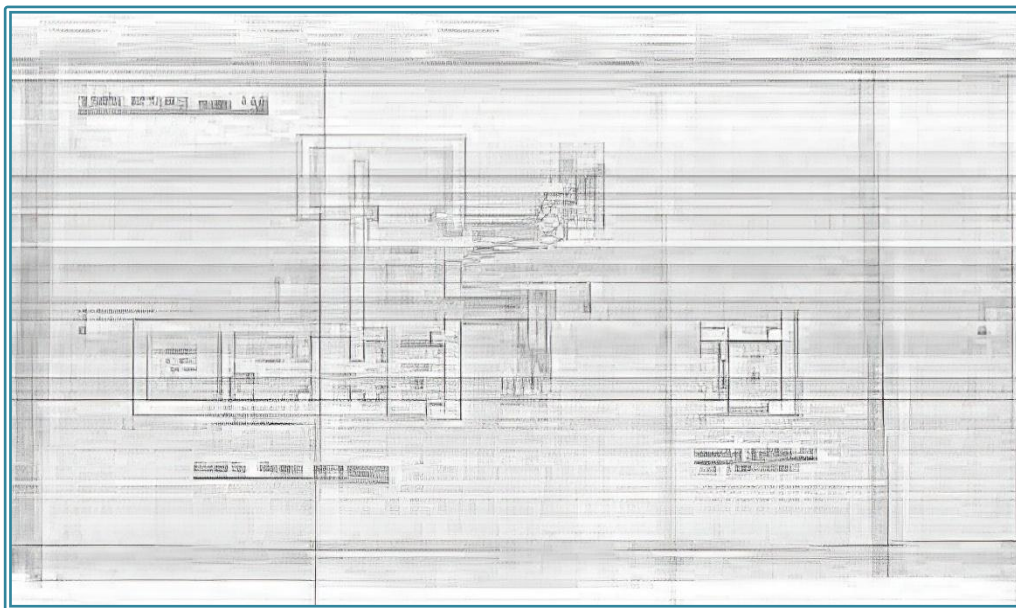


Figura 54 Pianta Piano Interrato allegata alla domanda di condono n. 10889/1995

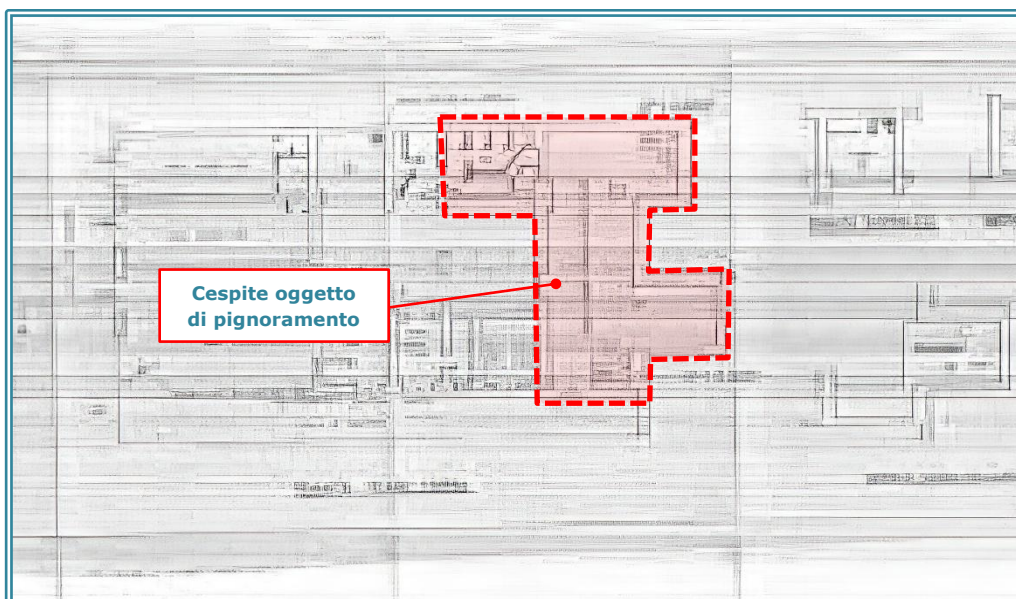


Figura 55 Pianta Piano Terra allegata alla domanda di condono n. 10889/1995

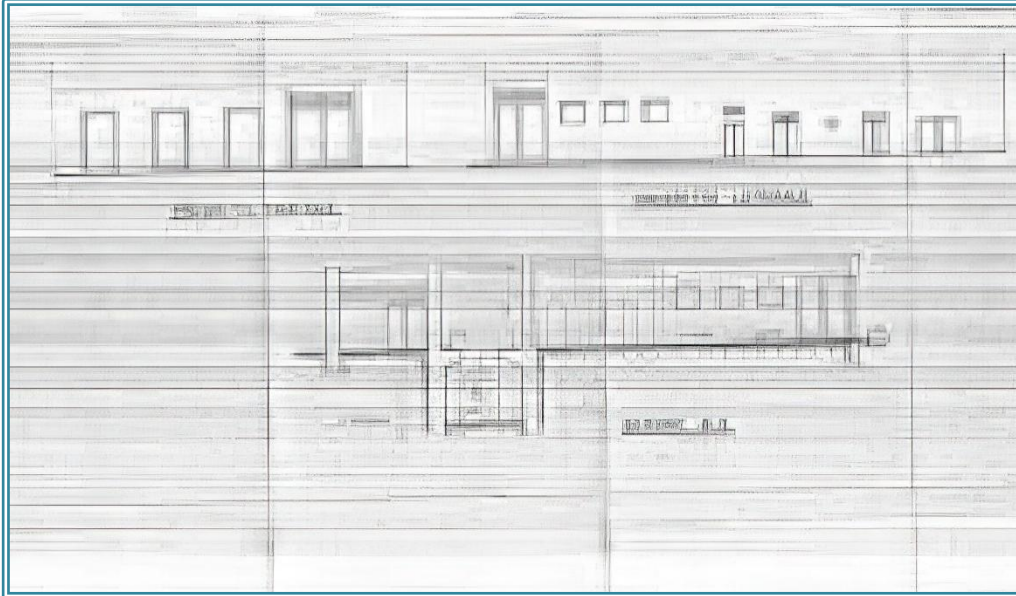


Figura 56 Prospetti e Sezione allegati alla domanda di condono n. 10889/1995

### Difformità edilizie riscontrate

Dal confronto con i grafici allegati alla pratica di condono n. 10889/95 e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso, si rilevano le seguenti difformità:

#### Al piano terra:

- a. una **diversa distribuzione degli ambienti interni**, nello specifico la demolizione della parete divisoria posta nella Sala1, la demolizione delle pareti interne che definivano il bagno (attualmente individuato come Locale1) e la tamponatura di un'apertura che consentiva il collegamento con un vano adiacente; (*fig. 57; cfr. Allegato E*)

#### Al piano interrato:

- b. una **diversa distribuzione degli ambienti interni**, nello specifico la realizzazione delle pareti che delimitano i due bagni e alcuni elementi murari posti vicino alle aperture dei due magazzini;
- c. un **ampliamento** del vano "Cella Frigo" per una superficie utile pari a circa 10 m<sup>2</sup> (*fig. 58; cfr. Allegato E*)

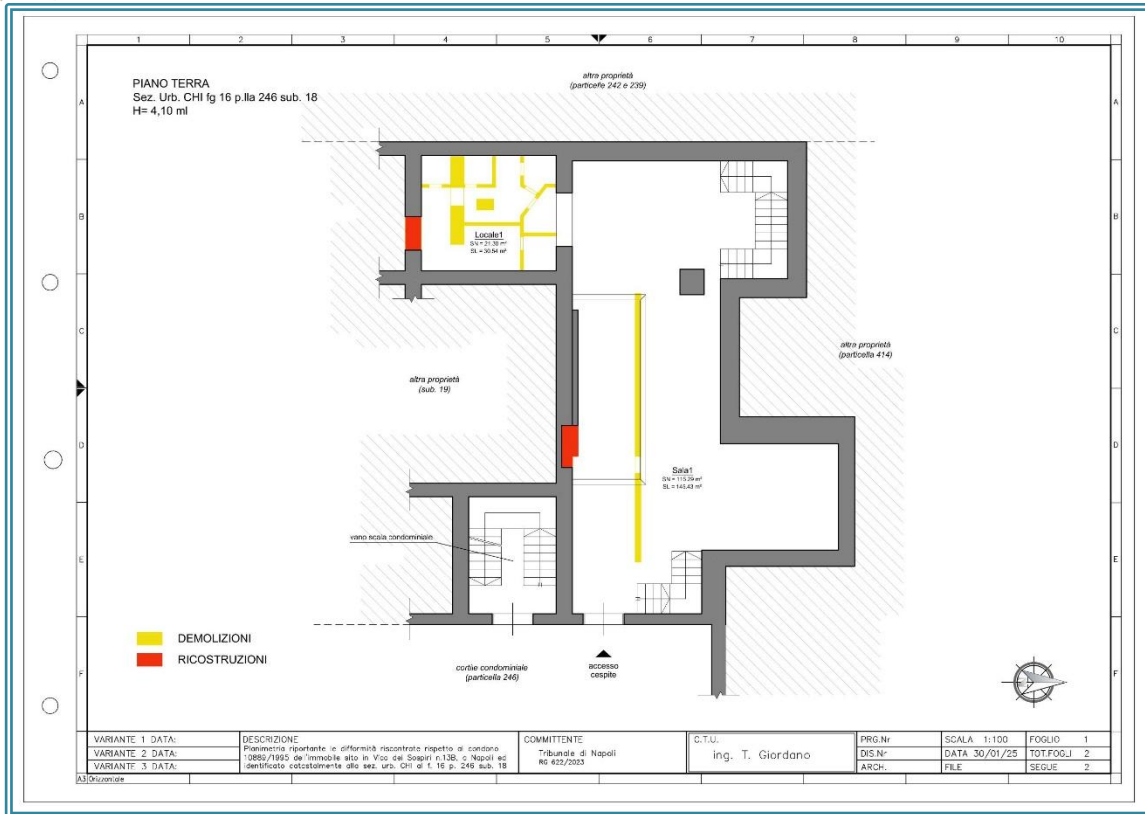


Figura 57 Schema difformità – Piano Terra

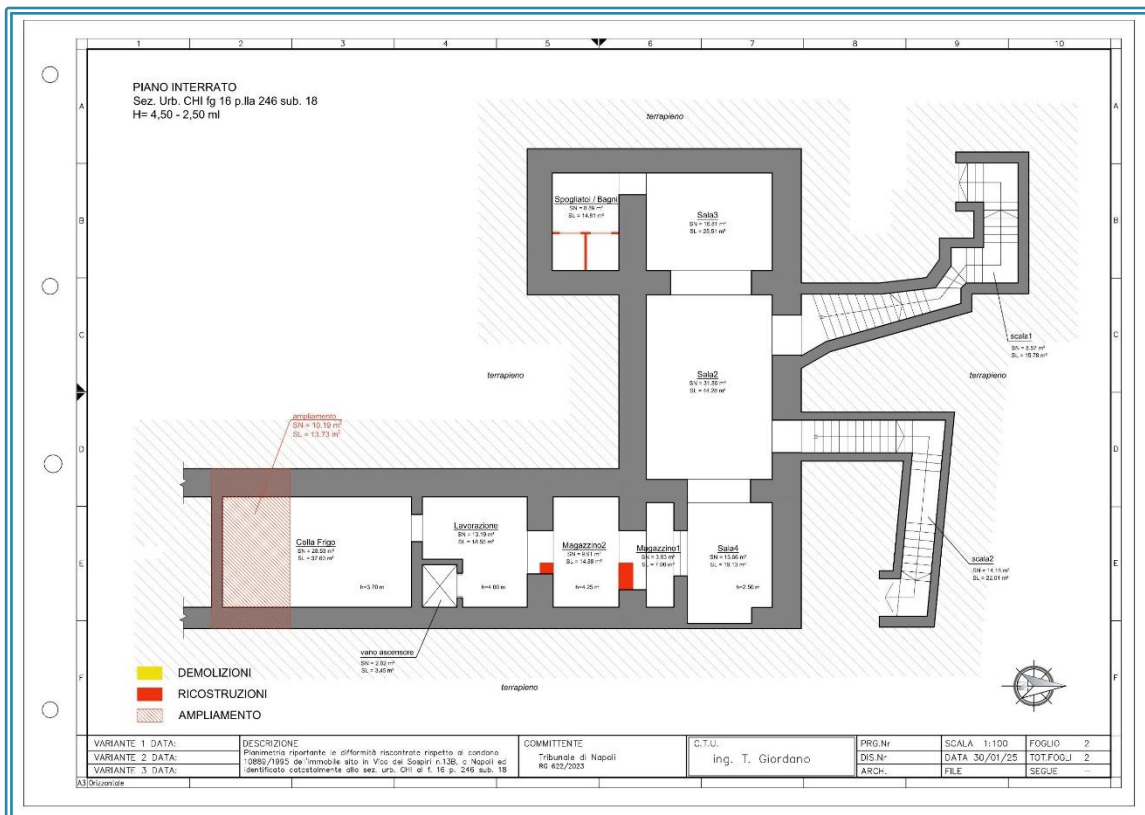


Figura 58 Schema difformità – Piano Interrato



## Quesito H: In caso di opere abusive controllare la possibilità di sanatoria

*ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo insanatorio e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale pro.*

Sulla base delle difformità individuate al quesito precedente e tenendo conto della documentazione recuperata, relativamente alle difformità alle lettere **a** e **b**, vale a dire la diversa distribuzione degli ambienti interni che hanno interessato i due piani, potranno essere sanate mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, il cui costo si stima in **€ 4.000,00 (Quattromila/00)** da decurtarsi dal valore di stima del bene.

Per quanto riguarda la difformità alla lettera **c**, ovvero l'ampliamento del vano "Cella Frigo" si dovrà procedere alla realizzazione della parete che delimita l'ampliamento, andando a ripristinare lo stato dei luoghi, il cui costo sulla base del computo metrico estimativo redatto dal CTU con il prezzario LL.PP. Campania 2025 riconduce ad un importo totale di **€ 2.195,39 (Duemilacentonovantacinque/39)** da decurtarsi dal valore dell'immobile (***cfr. Allegato H***).

Infine, analizzando le difformità evidenziate nel fascicolo C.A. 2032/97 sarà opportuno procedere a sanare le opere che hanno interessato la diversa distribuzione interna (di cui alla lettera a), così come i lavori che hanno interessato il piano interrato (di cui alla lettera b e relativamente alla fusione con il piano terra) e la mancanza di autorizzazione per l'installazione dei condizionatori sul torrino del vano scala a mezzo di putrelle in ferro.





In conclusione, tali aspetti, che come evidenziato dai grafici allegati alla domanda di condono n. 10889/95 attestano lo stato pregresso del cespite, potranno essere oggetto di integrazione alla pratica urbanistica; considerando che ad oggi non vi è modo di conoscere gli oneri da versare, il CTU procederà ad applicare, al momento della stima del valore dell'immobile, un giusto coefficiente decurtativo "vizi sul bene venduto".

## Quesito I: Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità

*previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.*

In merito alla dichiarazione di agibilità, in riferimento alla richiesta PG n. 1119120 del 30.12.24 inviata dal sottoscritto, veniva rilasciata l'attestazione prot. n. 35041 del 14.01.2025, con il quale comunica che la ricerca non ha prodotto nessuna documentazione in riferimento a pratiche di agibilità dal 1975 ad oggi.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

## Quesito J: Indicare lo stato di possesso degli immobili

*precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

### LOTTO UNICO

Al momento dell'accesso effettuato in data 20.11.2024, l'immobile risultava in possesso del debitore, come riportato anche sul verbale di sopralluogo, e pertanto l'immobile è da ritenersi immediatamente disponibile. **(cfr. Allegati Q)**





## Quesito K: Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri

*anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storicoartistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

### LOTTO UNICO

Dalle indagini esperite sui luoghi di causa nel corso dell'accesso si è potuto accertare che il cespite oggetto di pignoramento fa parte del condominio denominato "Vico dei Sospiri, 13" amministrato dal dott. ; pertanto, il CTU in data 05.12.2024 a mezzo PEC ha provveduto a inviare richiesta di informazioni e documentazione del caso. Dalla documentazione rilasciata in data 02.01.2025 dall'amministratore risulta che:

- vi è regolamento condominiale;
- la quota condominiale ordinaria annuale relative al cespite pignorato, dal bilancio preventivo gestione ordinaria 2024, ammonta a 338,86 €;
- non risultano delibere per lavori straordinari;
- non vi sono cause in corso;
- le rate scadute ad oggi (31/12/2024) a carico del sig. detraendo gli acconti già versati, facendo riferimento agli ultimi due anni, ammontano complessivamente ad € 227,72. (**cfr. Allegato O**)

In definitiva, come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., che recita testualmente "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*" a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente, che al momento ammontano ad **€ 227,72 (Duecentoventisette/72)**.

Inoltre, considerando i tempi della procedura esecutiva, tali importi potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.



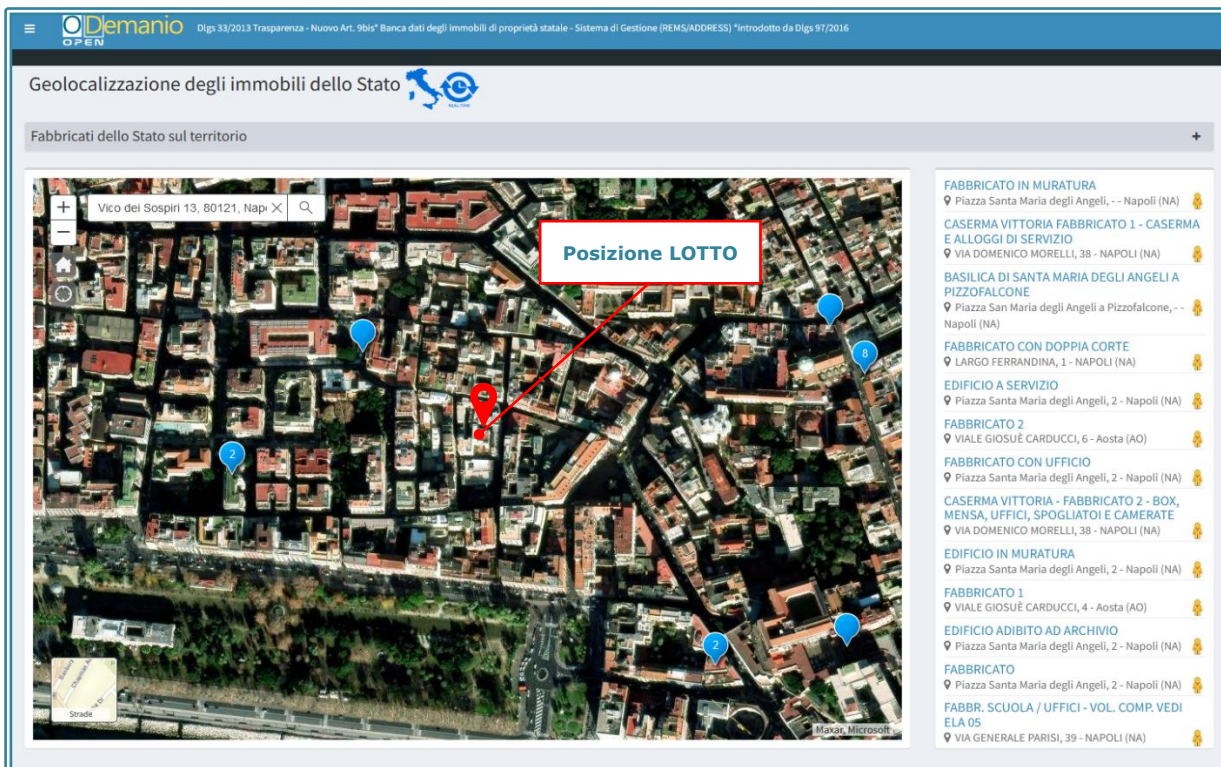
## Quesito L: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

### LOTTO UNICO

L'esperto stimatore, per procedere alla verifica di eventuali vincoli demaniali sui cespiti pignorati, ha effettuato specifiche verifiche anche sulla piattaforma web "**Open Demanio**", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale, ma che il fabbricato in cui è collocato il cespite è escluso.

Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma. (fig. 59; **cf. Allegato M**).



The screenshot displays the 'Open Demanio' web interface. At the top, it shows the logo and navigation menu. The main heading is 'Geolocalizzazione degli immobili dello Stato'. Below this, there is a search bar and a map of the area around Piazza Santa Maria degli Angeli in Naples. A red pin marks the 'Posizione LOTTO'. To the right of the map, there is a list of buildings with their addresses and details. The list includes:

- FABBRICATO IN MURATURA  
Piazza Santa Maria degli Angeli, -- Napoli (NA)
- CASERMA VITTORIA FABBRICATO 1 - CASERMA E ALLOGGI DI SERVIZIO  
VIA DOMENICO MORELLI, 38 - NAPOLI (NA)
- BASILICA DI SANTA MARIA DEGLI ANGELI A PIZZOFALCONE  
Piazza San Maria degli Angeli a Pizzofalcone, -- Napoli (NA)
- FABBRICATO CON DOPPIA CORTE  
LARGO FERRANDINA, 1 - NAPOLI (NA)
- EDIFICIO A SERVIZIO  
Piazza Santa Maria degli Angeli, 2 - Napoli (NA)
- FABBRICATO 2  
VIALE GIOSUÈ CARDUCCI, 6 - Aosta (AO)
- FABBRICATO CON UFFICIO  
Piazza Santa Maria degli Angeli, 2 - Napoli (NA)
- CASERMA VITTORIA - FABBRICATO 2 - BOX, MENSA, UFFICI, SPOGLIATOI E CAMERATE  
VIA DOMENICO MORELLI, 38 - NAPOLI (NA)
- EDIFICIO IN MURATURA  
Piazza Santa Maria degli Angeli, 2 - Napoli (NA)
- FABBRICATO 1  
VIALE GIOSUÈ CARDUCCI, 4 - Aosta (AO)
- EDIFICIO ADIBITO AD ARCHIVIO  
Piazza Santa Maria degli Angeli, 2 - Napoli (NA)
- FABBRICATO  
Piazza Santa Maria degli Angeli, 2 - Napoli (NA)
- FABBR. SCUOLA / UFFICI - VOL. COMP. VEDI ELA 05  
VIA GENERALE PARISI, 39 - NAPOLI (NA)

Figura 59 Cartografia piattaforma web Open Demanio



## Quesito M: Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

*e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.*

### LOTTO UNICO

L'Esperto Stimatore ha provveduto a verificare se i beni sono gravati da altri diritti, procedendo all'invio della richiesta di certificazione al protocollo della Regione Campania – prot. n. 2024.0618365 del 31.12.2024. Dalla certificazione – prot. n. 2025.0003200 del 03.01.2025 – rilasciata dalla **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima**, risulta che nel comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici.

Per quanto riguarda la verifica del bene se gravato da censo e/o livello, è da premettere che, quando si parla di censo e livello, si fa riferimento a situazioni giuridiche risalenti a tempi lontanissimi (medioevo), non più disciplinate dal vigente Codice Civile, ma che comunque ancor oggi hanno estrema rilevanza.

In breve, il diritto reale di enfiteusi, disciplinato dagli articoli 957 e seguenti del Codice Civile, ed il livello sono corrispondenti. Al pari dell'enfiteusi, sia il livello che il censo davano origine all'obbligo, per il livellario (o censuario, nel caso di censo), da una parte, di pagare un canone periodico al proprietario del terreno e, dall'altra, di migliorare tale fondo.





I censi ed i livelli riguardavano tanto i terreni agricoli quanto i fabbricati e i detti contratti potevano avere un termine oppure essere perpetui.

Detto ciò, dalle indagini espletate presso gli uffici competenti e dall'ispezione catastale eseguita, il cespite oggetto della procedura non risulta gravato né da censi né da livelli. (cfr. **Allegati C e N**).

## Quesito N: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

*distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente: 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; 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; Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti. o. Fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali cause in corso.*

### LOTTO UNICO

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

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Per quanto riguarda i vincoli e limitazioni di natura condominiale, risultano insoluti condominiali per un importo di **€ 227,72**, maturati negli ultimi due anni;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;

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

- 1) TRASCRIZIONE del 21.12.2023 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 28481 Registro Generale 36720 emesso da UFF.GIUD.C/O CORTE D'APPELLO;





- 2) Difformità urbanistico-edilizie: per una diversa distribuzione degli spazi interni, un ampliamento del vano al piano interrato, il cui costo per la pratica edilizia e per il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in **€ 6.195,39**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile;
- 3) Difformità catastali: il cui costo per la pratica è stimato in **€ 400,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- i costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA.);
- gli oneri condominiali che risultano insoluti maturati negli ultimi due anni;

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Redazione A.P.E.	€ 200,00
3	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 6.195,39
4	Oneri per la regolarizzazione (DOCFA)	€ 400,00
5	Oneri condominiali	€ 227,72
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 7.363,11</b>

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale e gli oneri per la redazione dell'APE (punti n. 2, 3, 4 e 5 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.





## Quesito P: Valutare complessivamente i beni

*con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.

Tuttavia, in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali. Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo **justum pretium** e la diversificata casistica pratica.

Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili. Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.

Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali. Secondo l'**European Council Directive** "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con interessi contrapposti





alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'**International Valuation Standard** "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo l'**Appraisal Institute** "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: *"il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo"*.

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;





- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale. La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata. Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.





In merito alla stima degli immobili, come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: "agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"

### Metodologia di stima

Per "*più probabile valore di mercato*" si definisce il valore più probabile da attribuire ad un bene immobiliare alla data della valutazione e da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento la comparazione (unicità del metodo estimale):

- il primo diretto o sintetico;





- il secondo indiretto od analitico.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali, tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Nel caso in esame, è stato adottato questo procedimento, ovvero il **procedimento sintetico-comparativo**, in quanto vi è la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- si conoscono i prezzi di mercato di immobili paragonabili a quello da stimare;
- i prezzi degli immobili assunti per la comparazione sono recenti;
- l'immobile da stimare ed altri assunti per il confronto sono situati nella stessa zona;

La metodologia diretta con **procedimento sintetico-comparativo**, attuabile quando si hanno a disposizione adeguati dati di confronto, garantisce una rispondenza quanto più fedele alla realtà proprio perché realizzata attraverso la comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.

Pertanto, si procederà a:

1. calcolare la **superficie commerciale** dell'immobile;
2. individuare il più probabile **valore di mercato** per la tipologia di immobili simili a quello trattato;
3. applicare dei **coefficienti correttivi** per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto 2;
4. decurtare i **costi relativi alla sanatoria, al ripristino dei luoghi e alla pratica catastale** dell'immobile;
5. decurtare i **costi relativi agli oneri giuridici**;
6. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al **prezzo base d'asta**.





## LOTTO UNICO

### 1. Calcolo della superficie commerciale

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96. In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

Tenendo presente le osservazioni fatte al Quesito6, non si terrà conto delle superfici oggetto di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi, e quindi si andrà a considerare la sola superficie del piano terra e del terrazzo di copertura.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e simili) sono state calcolate al 30%. fino a 25 mq.

Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

- 1) Un'area relativa ai **Vani principali ed accessori diretti comunicanti** con una superficie utile di 278,87 m<sup>2</sup> ossia **322,49 m<sup>2</sup> commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm;

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a 322,49 m<sup>2</sup> che si arrotonda a **322 m<sup>2</sup>**.





	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	<b>T</b>	Sala1	116,29	145,43	1,00	<b>145,43</b>
	<b>T</b>	Locale1	21,30	30,54	1,00	<b>30,54</b>
	<b>S1</b>	Scala1	8,57	15,78	0,70	<b>11,05</b>
	<b>S1</b>	Scala2	14,16	22,01	0,70	<b>15,41</b>
	<b>S1</b>	Sala2	31,80	44,28	0,70	<b>31,00</b>
	<b>S1</b>	Sala3	16,81	25,51	0,70	<b>17,86</b>
	<b>S1</b>	Spogliatoi/Bagni	8,89	14,81	0,70	<b>10,37</b>
	<b>S1</b>	Sala4	13,66	19,13	0,70	<b>13,39</b>
	<b>S1</b>	Magazzino1	3,93	7,00	0,70	<b>4,90</b>
	<b>S1</b>	Magazzino2	9,91	14,88	0,70	<b>10,42</b>
	<b>S1</b>	Lavorazione	13,19	18,55	0,70	<b>12,99</b>
	<b>S1</b>	Vano ascensore	2,02	3,45	0,70	<b>2,42</b>
	<b>S1</b>	Cella Frigo (solo sup. autorizz.)	18,34	23,87	0,70	<b>16,71</b>
<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>			<b>278,87</b>	<b>385,24</b>		<b>322,49</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A</b>		<b>278,87</b>	<b>385,24</b>		322,79 ≅ 322 m <sup>2</sup>

## 2. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata 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.

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.

Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili simili a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;**
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;**
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare.**



1) Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di locali commerciali, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 3.885,00 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 2.330,00 €/m<sup>2</sup> e 5.235,00 €/m<sup>2</sup>. Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:

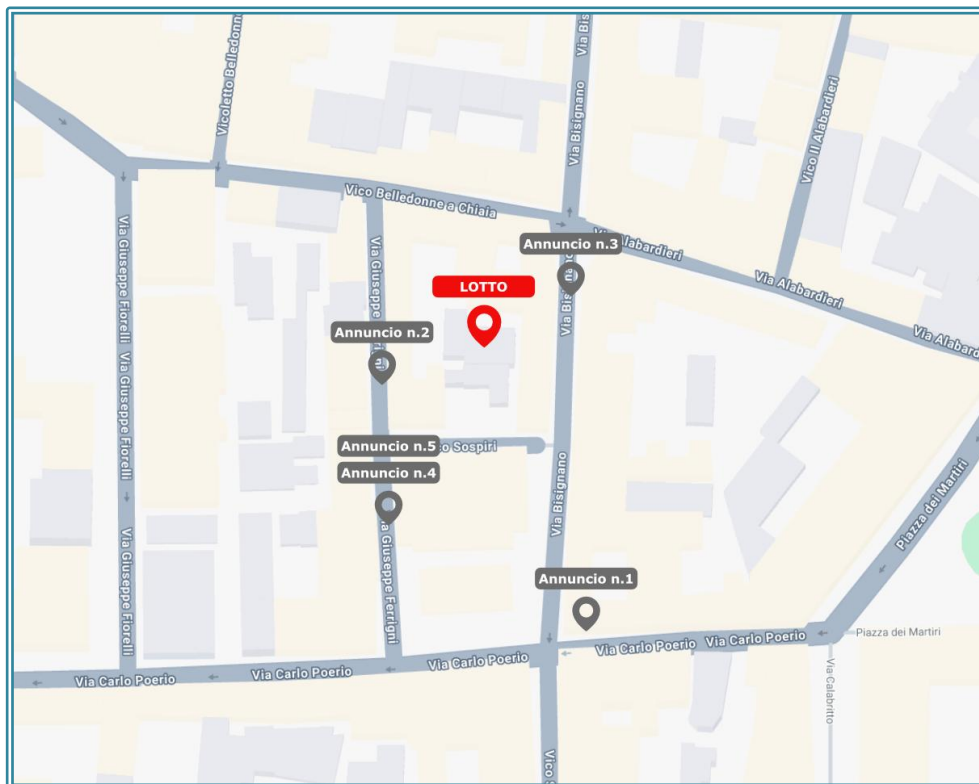


Figura 60 Mappa riportante la posizione del cespite e gli immobili considerati

	Agenzia	Dettagli	Prezzo (€)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/m <sup>2</sup> )	Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/m <sup>2</sup> )	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/m <sup>2</sup> )
1	Gabetti Franchising Napoli Vomero Vanvitelli	Allegato L	470.000	30	15.667	0,50	7.834	0,80	6.267
2	Fulvio Trombetta Immobiliare s.r.l.	Allegato L	215.000	35	6.143	0,90	5.529	0,80	4.423
3	Marinelli e Balzerano srl	Allegato L	260.000	32	8.125	0,75	6.094	0,80	4.875
4	TEMPOCASA Napoli San Ferdinando	Allegato L	200.000	35	5.714	0,80	4.571	0,80	3.657
5	Tires re Servizi Immobiliari	Allegato L	360.000	56	6.429	0,75	4.822	0,80	3.858
								<b>PREZZO MEDIO</b>	<b>4.616</b>



Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- a. *il coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di stima; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative;
- b. *il coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza 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. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 20%, ottenendo un prezzo medio pari a **4.616 €/m<sup>2</sup>**.  
*(fig. 60, cfr. Allegato L)*

**2)** Dalla consultazione del listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio – Anno 2024 Semestre 1 – che individua il cespite in zona B14 (Centrale/P.Zza Amedeo, Via Partenope, Mergellina, Piazza Dei Martiri, Via Caracciolo, Via Crispi), si rileva che per i negozi, i valori sono compresi tra gli 2.560,00 €/m<sup>2</sup> ed i 5.400,00 €/m<sup>2</sup>. Pertanto, applicando al valore medio dell'intervallo indicato un coefficiente di merito *K* che secondo il *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per*



la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)", tiene conto dello stato conservativo, la dimensione e il livello di piano dell'immobile, si attribuisce un valore pari a **3.063,00 €/m<sup>2</sup>**. (fig. 61, cfr. Allegato L)

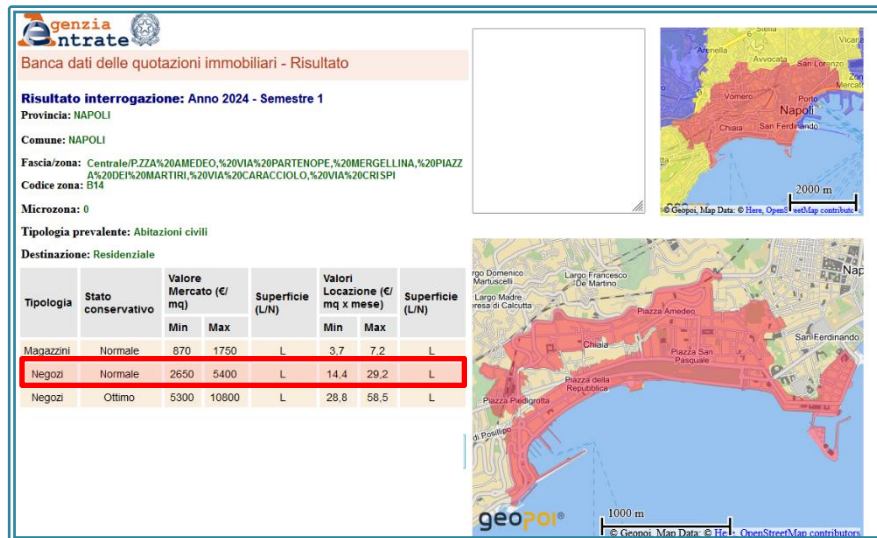


Figura 61 Estratto da cartografia GEOPOI

3) Dalla consultazione del Borsino Immobiliare, che individua il cespite in zona P.zza Amedeo, Via Partenope, Mergellina, Piazza Dei Martiri, Via Caracciolo, Via Crispi, si rileva una quotazione per negozi un valore compreso tra i 3.360,00 €/m<sup>2</sup> ed i 7.307,00 €/m<sup>2</sup>, scegliendo un valore medio-basso della forchetta indicata, di **4.544,00 €/m<sup>2</sup>**; (fig. 62; cfr. Allegato L)

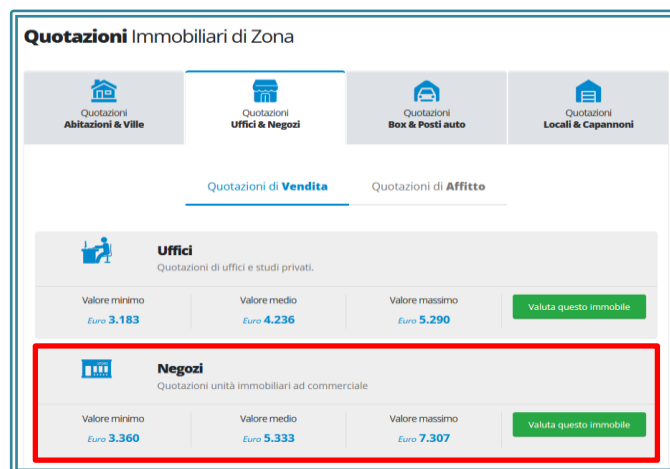


Figura 62 Quotazioni di vendita da Borsino Immobiliare



Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **4.074 €/m<sup>2</sup>**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:

$$4.074 \text{ €/m}^2 \times 322 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{1.311.828,00} \cong \text{€ } \mathbf{1.312.000,00}$$

### 3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>1</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>POSIZIONE</b>	IV	esposizione prevalente dell'immobile
	V	luminosità
	VI	altezza dal piano stradale
	VII	accessibilità

<sup>1</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>TIPOLOGICHE</b>	VIII	vetustà fabbricato
	IX	stato d'uso e manutenzione immobile
	X	finiture civili
	XI	dimensione e forma delle aperture
	XII	stato manutentivo impianti
	XIII	distribuzione spazi
	XIV	accesso portatori handicap

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>PRODUTTIVE</b>	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

**MACROCARATTERISTICA**

	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	30%	393.600,00	ubicazione in relazione ai servizi	393.600,00	0,98	385.728,00
			vicinanza agli assi principali	385.728,00	1,05	405.014,40
			disponibilità di parcheggio	405.014,40	0,90	364.512,96
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>364.512,96</b>
<b>POSIZIONE</b>	20%	262.400,00	esposizione prevalente	262.400,00	0,90	236.160,00
			luminosità	236.160,00	0,93	219.628,80
			altezza dal piano stradale	219.628,80	0,99	217.432,51
			accessibilità	217.432,51	0,96	208.735,21
<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>208.735,21</b>			
<b>TIPOLOGICHE</b>	25%	328.000,00	vetustà fabbricato	328.000,00	0,95	311.600,00
			stato d'uso e manutenzione	311.600,00	0,97	302.252,00
			finiture civili	302.252,00	0,97	293.184,44
			dimensione e forma aperture	293.184,44	0,99	290.252,60
			stato manutentivo impianti	290.252,60	0,95	275.739,97
			distribuzione spazi	275.739,97	0,97	267.467,77
			accesso portatori handicap	267.467,77	0,95	254.094,38
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>254.094,38</b>
<b>PRODUTTIVE</b>	25%	328.000,00	appetibilità ai fini locativi	328.000,00	1,30	426.400,00
			stato di possesso immobile	426.400,00	0,99	422.136,00
			assenza di vizi del bene	422.136,00	0,80	337.708,80
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>337.708,80</b>
	100%	1.312.000,00	----->			<b>1.165.051,35</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 1.165.051,35**.





#### 4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte ai Quesiti D e H sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito G; si stima il costo per la pratica e per il ripristino dello stato dei luoghi in **€ 6.195,39** da decurtarsi al valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento; si stima il costo per tali operazioni in **€ 400,00** da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 1.158.455,96** per il Cespite al netto dei costi della pratica urbanistica, del ripristino delle opere e della pratica catastale.

#### 5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti, si ha che:

- Per la redazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica si stima un costo di **€ 200,00** da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza.
- Gli insoluti condominiali maturati negli ultimi due anni ammontano ad un importo pari a **€ 227,72**, da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza;

Si ottiene quindi un valore di **€ 1.158.028,24** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

#### 6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5%





rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 1.100.126,83 che si arrotonda in **€ 1.100.000,00 (unmilione centomila/00)**.

### **Verifica della valutazione effettuata (metodo della capitalizzazione del reddito)**

A puro titolo di convalida del valore di mercato calcolato con il procedimento sintetico-comparativo diretto, si procede ad eseguire una verifica con il procedimento indiretto basato sulla capitalizzazione del reddito. Pertanto, l'ulteriore calcolo che si è voluto svolgere è utilizzato solo a titolo di esclusiva verifica di quanto già calcolato.

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

Il valore di stima  $V$  si ottiene quindi applicando la formula:  $V = \frac{Bf}{r}$

Occorre pertanto determinare:

- **Bf** che è il beneficio fondiario;
- **r** che è il saggio di capitalizzazione.

### **Determinazione del reddito totale lordo**

Al fine di procedere al calcolo del beneficio fondiario, è necessario procedere al calcolo del reddito totale lordo annuo; pertanto, il CTU ha eseguito delle indagini di mercato per ricavare il valore di mercato della locazione dell'immobile al lordo delle spese.

Per conoscere il corretto valore di locazione, sono state consultate le seguenti banche dati:



1) Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio (OMI) – Anno 2024 Semestre 1 – che individua il cespite in zona B14 (Centrale/P.Zza Amedeo, Via Partenope, Mergellina, Piazza Dei Martiri, Via Caracciolo, Via Crispi), si rileva che per i negozi, i valori sono compresi tra 14,4 €/m<sup>2</sup> e 29,2 €/m<sup>2</sup>. Pertanto, applicando al valore medio dell'intervallo indicato un coefficiente di merito *K* che secondo il *Provvedimento dell'Agencia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)"*, tiene conto dello stato conservativo, la dimensione e il livello di piano dell'immobile, si attribuisce un valore pari a **16,28 €/m<sup>2</sup>**. (fig. 61; cfr. Allegato L)

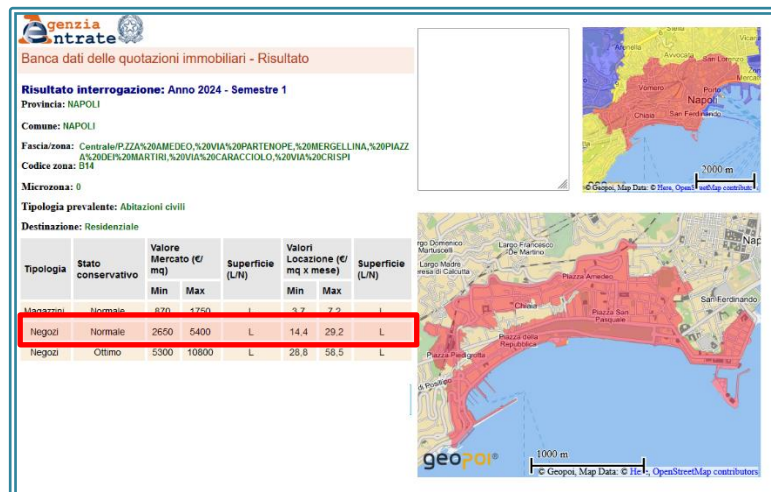


Figura 61 Estratto da cartografia GEOPOI

2) Il Borsino Immobiliare, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona P.zza Amedeo, Via Partenope, Mergellina, Piazza Dei Martiri, Via Caracciolo, Via Crispi, con una quotazione per negozi un valore compreso tra i 12,96 ed i 28,13 €/m<sup>2</sup>, scegliendo un valore medio-basso della forchetta indicata, di **17,51 €/m<sup>2</sup>**; (fig. 63; cfr. Allegato L)

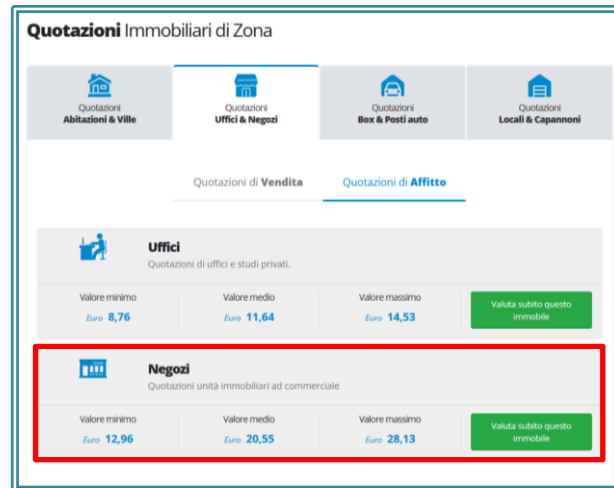


Figura 63 Quotazioni di affitto da Borsino Immobiliare

3) Infine, il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di immobile trattato, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 29,10 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 17,40 €/m<sup>2</sup> e 39,10 €/m<sup>2</sup>. Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di affitto:

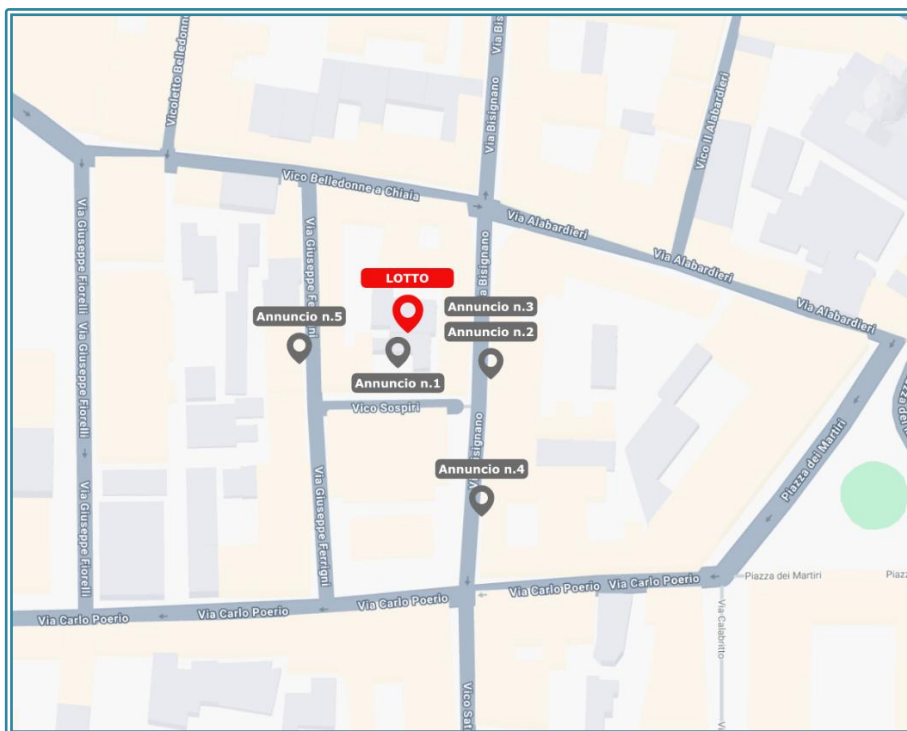


Figura 64 Mappa riportante la posizione del cespite e gli immobili considerati



	Agenzia	Dettagli	Prezzo (€/mese)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/m <sup>2</sup> )	Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/m <sup>2</sup> )	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/m <sup>2</sup> )
1	Marinelli e Balzerano srl	Allegato L	2.500	60	41,67	1,10	45,84	0,95	43,55
2	Marinelli e Balzerano srl	Allegato L	1.300	30	43,33	0,80	34,66	0,95	32,93
3	Fabrizio Berti Immobiliare	Allegato L	2.200	40	55,00	0,80	44,00	0,95	41,80
4	Fabrizio Berti Immobiliare	Allegato L	1.500	26	57,69	0,80	46,15	0,95	43,84
5	Tires re Servizi Immobiliari	Allegato L	1.500	40	37,50	1,10	41,25	0,95	39,19
								<b>PREZZO MEDIO</b>	<b>40,26</b>

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- 1) il *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di stima; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative;
- 2) il *coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà in sede di contrattualizzazione effettiva, di conseguenza il valore desunto è stato decurtato del 5%, ottenendo un prezzo medio pari a **40,26 €/m<sup>2</sup>**. (fig. 64, **cfr. Allegato L**)

Pertanto, dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto un valore medio di mercato, pari a **24,68 €/m<sup>2</sup> al mese**. Si ottiene quindi, un valore di locazione del bene pari a:

$$322 \text{ m}^2 \times 24,68 \text{ €/m}^2 \text{ al mese} = 7.946,96,00 \text{ €/mese} \cong \mathbf{7.950,00 \text{ €/mese}}$$

Ottenendo un reddito totale lordo annuo pari a: 95.400,00 €  
(novantacinquemilaquattrocento/00)





### **Determinazione del beneficio fondiario Bf**

Il beneficio fondiario Bf rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ricavare con la locazione dell'immobile e che si ottiene dalla seguente formula:

$$\mathbf{Bf = Rlt - Spese}$$

Il reddito totale lordo è il reddito complessivo a fine anno che il proprietario incamera, e nel caso di specie, come da indagini espletate poc'anzi, ammonta ad € 95.400,00 (riferito al cespite nello stato di fatto).

Le spese comprendenti quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

Pertanto si ha: **Bf = 95.400,00 € - 14.310,00 € = 81.090,00 €**

### **Determinazione del saggio di capitalizzazione r**

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

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 immobili aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelli 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 immobili 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 6,49 %. 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 sopra 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.

### **CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:**

- Centralità rispetto al centro urbano: -0,35
- Disponibilità di parcheggio: +0,10
- Qualità ambiente esterno: -0,35

### **CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE:**

- Stato d'uso: +0,10
- Impianti: +0,10
- Incidenza oneri manutenzione: +0,10
- Suscettibilità di trasformazioni: -0,20
- Grado di finiture interne: +0,10
- Età dell'immobile: +0,20

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

$$r = 6,49 - 0,35 + 0,10 - 0,35 + 0,10 + 0,10 + 0,10 - 0,20 + 0,10 + 0,20 = \mathbf{6,29\%}$$

### **Valore di Stima:**

$$V = Bf / r = 81.090,00 / 0,0629 = \mathbf{1.289.189,19 \text{ €}}$$

Che rappresenta il valore del cespite all'attualità nello stato di fatto in cui si trova, ovvero con la presenza di abusi edilizi. Dal confronto tra la stima di verifica appena calcolata con la stima di riferimento effettuata precedentemente risulta uno scostamento minimo, inferiore al 2%, pertanto **la stima effettuata con il procedimento sintetico-comparativo diretto risulta congrua.**





## Quesito Q: Nel caso si tratti di quota indivisa

---

*valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisare infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.*

### LOTTO UNICO

Non vi è quota indivisa da suddividere. L'immobile è pignorato per intero.

## Quesito R: Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato

---

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

### LOTTO UNICO

Dai certificati ottenuti risulta che il sig.

il el comune

di Napoli (NA), è di stato libero. (***cf. Allegato P***).

## Quesito S: Verificare la pendenza di altre procedure esecutive

---

*relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.*

### LOTTO UNICO

Dall'ispezione ipotecaria, così come riportato al Quesito E, non sono emerse altre procedure esecutive, oltre a quella attualmente in corso e oggetto del presente elaborato peritale.





## Congedo

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con il presente Elaborato Peritale, che si compone di n. 78 pagine dattiloscritte unitamente a n. 18 allegati, che congiuntamente alla richiesta di liquidazione della parcella dell'esperto stimatore viene trasmessa in Cancelleria in firma digitale per via telematica, offre al Giudice la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

### ALLEGATI:

- A.** Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa;
- B.** Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa con planimetrie riportanti i coni ottici;
- C.** Documenti catastali: Estratto di mappa Catasto Terreni attuale, visure storiche, pianta catastale attuale; Schema difformità catastali;
- D.** Planimetria riportante lo stato reale riscontrato sui luoghi di causa;
- E.** Planimetria riportante le difformità edilizie;
- F.** Inquadramento urbanistico ed estratto dalle norme edilizie vigenti: Variante del Piano regolatore generale (PRG); Norme Tecniche di Attuazione; Estratto da Tavola 5 "Zonizzazione"; Estratto da Tavola 7 "Classificazione tipologica"; Estratto da Tavola 14 "Vincoli e aree di interesse archeologico"; Estratto da Tavola 13 "Vincoli Paesaggistici"; Estratto da Tavola 12 "Vincoli geomorfologici";
- G.** Documentazione urbanistica: Certificazione PG n. 81452 del 28.01.2025; Certificazione PG n. 147 del 02.01.2025; Certificazione PG n. 35041 del 14.01.2025; Certificazione PG n. 17890 del 09.01.2025; Fascicolo C.A. 2032/97; Trasmissione atti PG n. 49315 del 17.01.2025 della pratica di condono n. 10889/95;
- H.** Computo metrico estimativo delle opere oggetto di difformità e non sanabili;
- I.** Atti di provenienza: Atto di compravendita del 03.12.1945 per notaio ARISTIDE STAFFA; Atto di compravendita del 05.02.1952 per notaio GIOVANNI PASSARI; Atto di compravendita del 04.02.1980 per notaio ITALO PASOLINI; Atti di compravendita del 07.06.1999 per notaio NICOLA CAPUANO;
- J.** Ispezioni ipotecarie: Ispezione su soggetto; ispezione su immobili;





- K.** Scritture pregiudizievoli: Atti e Note di trascrizione formalità pregiudizievoli;
  - L.** Listini Immobiliari: Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare – anno 2024 1° semestre zona B14; Estratto da Borsino Immobiliare con quotazioni di vendita e affitto; indagini di mercato;
  - M.** Cartografia esistenza vincoli demaniali;
  - N.** Certificazione usi civici;
  - O.** Documentazione condominiale;
  - P.** Certificati anagrafica esecutato: Certificato di residenza; Certificato di stato civile;
  - Q.** Verbale di sopralluogo;
  - R.** Invio produzione alle parti.
- Specifica Tecnica C.T.U.

Napoli, 10.02.2025

**L'Esperto Stimatore**  
**Dott. Ing. Tommaso Giordano**

