
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alfieri Milena, nell'Esecuzione Immobiliare 481/2024 del R.G.E.

******Omissis******

contro

******Omissis******

******Omissis******



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Grumo Nevano (NA) - Via Roma 26.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Grumo Nevano (NA) - Via Roma 28.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	7
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	15
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	17
Patti	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	28



INCARICO

La sottoscritta Arch. Alfieri Milena, con studio in Via Gramsci, 74 - 80030 - Cimitile (NA), PEC arch.milena.alfieri@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Grumo Nevano (NA) - Via Roma 26
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Grumo Nevano (NA) - Via Roma 28

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GRUMO NEVANO (NA) - VIA ROMA 26

L'immobile è situato al piano terra di un edificio esistente in Via Roma n. 26 nel comune di Grumo Nevano, provincia di Napoli.

L'unità risulta composta da due vani principali, oltre a servizi igienici. Trattasi di locale commerciale al piano terra, con accesso autonomo diretto da Via Roma.

La zona in cui è collocata è ad alta densità commerciale e residenziale: Via Roma costituisce uno degli assi viari principali di Grumo Nevano, caratterizzato da una mixité funzionale con presenza di attività commerciali al piano terra e residenze ai piani superiori.

L'area presenta una disponibilità limitata di parcheggi pubblici, tipica delle strade urbane centrali. Non risultano aree di parcheggio pertinenziali esclusive dell'immobile. La sosta veicolare avviene prevalentemente su strada. L'immobile beneficia di una buona accessibilità ai servizi di base, tra cui fermate del trasporto pubblico locale (autobus), uffici postali, esercizi commerciali di vicinato (alimentari, tabacchi, bar), scuole primarie e secondarie di primo grado, luoghi di culto, farmacie e studi medici.

Via Roma è una strada a doppio senso di marcia con carreggiata di larghezza medio-stretta. La circolazione può risultare intensa nelle ore di punta, con possibili criticità per la sosta e la manovra di mezzi merci.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GRUMO NEVANO (NA) - VIA ROMA 28

L'immobile è situato al secondo piano (ex 1° piano) di un edificio esistente in Via Roma n. 28, nel comune di Grumo Nevano, provincia di Napoli.

All'appartamento si accede da cortile comune da scala di accesso a più appartamenti. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera da letto con bagno in camera e un ulteriore bagno accessibile dal corridoio, il tutto al piano secondo.

Dal soggiorno si sviluppa una scala interna in ferro e marmo, priva di parapetto, che conduce al piano superiore, costituito da un sottotetto utilizzato come camera da letto, con annesso bagno e balcone.

La zona in cui è collocata è ad alta densità commerciale e residenziale: Via Roma costituisce uno degli assi viari principali di Grumo Nevano, caratterizzato da una mixité funzionale con presenza di attività commerciali al piano terra e residenze ai piani superiori.

L'area presenta una disponibilità limitata di parcheggi pubblici, tipica delle strade urbane centrali. Non



risultano aree di parcheggio pertinenziali esclusive dell'immobile. La sosta veicolare avviene prevalentemente su strada. L'immobile beneficia di una buona accessibilità ai servizi di base, tra cui fermate del trasporto pubblico locale (autobus), uffici postali, esercizi commerciali di vicinato (alimentari, tabacchi, bar), scuole primarie e secondarie di primo grado, luoghi di culto, farmacie e studi medici.

Via Roma è una strada a doppio senso di marcia con carreggiata di larghezza medio-stretta. La circolazione può risultare intensa nelle ore di punta, con possibili criticità per la sosta e la manovra di mezzi merci.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Grumo Nevano (NA) - Via Roma 26

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore precedente ha depositato in data 20 dicembre 2024 la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare (Registro Generale n. *****Omissis*****, Registro Particolare n. *****Omissis*****).

È stata altresì depositata certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c. in data 20 dicembre 2024.

La certificazione risale fino ad un atto di acquisto derivativo (COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. *****Omissis*****, in data *****Omissis*****, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio *****Omissis***** del *****Omissis*****, a favore di *****Omissis***** e contro *****Omissis*****, avente ad oggetto l'originaria consistenza degli immobili di relazione.) trascritto in data antecedente ai venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Il CTU attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 (certificazione notarile con titoli di provenienza ultraventennali) risulta regolarmente acquisita e completa.

I beni oggetto di pignoramento sono:

- locale terraneo sito in Grumo Nevano (NA), adibito ad attività commerciale, riportato al catasto terreno del medesimo comune con i seguenti dati: foglio 3, p.lla 83, sub. 9, piano T, Cat. C/1, cl.8, mq 31, rc euro 432,38;
- appartamento sito in Grumo Nevano (NA), composto da due vani con accessori, riportato al catasto fabbricati del medesimo comune con i seguenti dati: foglio 3, p.lla 83, sub. 6, piano 1, cat.A/4, cl. 5, vani 2, rc euro 88,83.

TITOLARITÀ

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

- *****Omissis***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****OMISSIS*****
- *****Omissis***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****OMISSIS*****

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

- *****Omissis***** (Proprietà 1/2)



- *****Omissis***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

La particella di terreno su cui ricade il bene è identificata in catasto terreni al foglio 3 particella 83 e confina ad nord con via Roma, a sud con terreno identificato al foglio 3 particelle 390, 258 e 74, ad est con terreno identificato al foglio 3 particella 74, ad ovest con terreno identificato al foglio 3 particella 94.

Il negozio oggetto di pignoramento conina a sud con via Roma, ad est con corte comune, a sud con corte comune e ad ovest con beni altrui proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
negozio	32,66 mq	42,06 mq	1	42,06 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				42,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale lorda ponderata (superficie convenzionale) è pari alla somma:

a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, computati nella misura del 100%.

b) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30%, ino a 25 mq, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e del 10% per la quota eccedente qualora detti vani siano comunicanti.

c) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola u.i., viene computata nella misura:

- del 10% ino alla superficie della lettera a) e del 2% per la superficie eccedente detto limite.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	*****OMISSIS*****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 83, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 390,00 Piano terra
Dal 01/01/1992 al 14/05/2004	*****OMISSIS*****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 83, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 49,06



		Piano terra
Dal 14/05/2004 al 21/05/2004	*****OMISSIS*****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 83, Sub. 9 Categoria C1 Cl.7, Cons. 26 Rendita € 370,61 Piano terra
Dal 21/05/2004 al 07/02/2020	*****Omissis*****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 83, Sub. 9 Categoria C1 Cl.8, Cons. 26 Rendita € 43.238,00 Piano terra
Dal 07/02/2020 al 24/01/2026	*****Omissis*****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 83, Sub. 9 Categoria C1 Cl.8, Cons. 26 Superficie catastale 40 mq Rendita € 43.238,00 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	83	9		C1	8		31 mq	432,38 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento eccezione fatta per la presenza di una diversa distribuzione interna. Risulta necessario presentare un DOCFA per l'aggiornamento catastale. I costi per l'elaborazione del DOCFA ammontano a circa 500,00 euro.

PRECISAZIONI

Con atto di vendita per notar *****OMISSIS***** rep. *****OMISSIS*****, racc. *****OMISSIS*****, trascritto il *****OMISSIS***** al numero *****OMISSIS*****, registrato il *****OMISSIS***** al numero *****OMISSIS*****, si evince che "...vende in favore della signora Frattolillo Chiara, che in buona fede accetta ed acquista i diritti di comproprietà e comunione che, per un ottavo vantano, rappresentano sul locale terraneo con retrobottega in Grumo Nevano alla via Roma 28, nonché due stanze al primo piano del fabbricato della stessa via Roma, segnato con il numero 30 alle quali si accede mersè scala in fabbrica esistente nel cortile della detta stanza: la prima, più grande e prospiciente su via Roma con due balconi e la seconda, più piccola, affaccia nel cortile entrambe risultano coperte da suppeni, a cui si accede con scala in legno mobile sita sul passetto nell'interno comune con Chiarello Antimo, il tutto confinante con via Roma, beni Leone, cortile comune, in catasto partita 269, foglio 3, particella 83 sub 1, via



Roma 28, terraneo categoria A/5, classe 2, vani 2,5, rendita 390; particella 83 sub 6, via Roma 30, primo piano, categoria A/4, vani 2, rendita 624. La vendita è comprensiva dei diritti di condominio all'androne, cortile, scala di fabbrica, accesso nel cortile, lavatoio e cisterna...".

Con atto del *****OMISSIS*****, trascritto il *****OMISSIS***** al numero *****OMISSIS*****; registrato il *****OMISSIS***** al numero *****OMISSIS*****, volume *****OMISSIS*****, mod. *****OMISSIS***** "...Frattolillo Alfredo dichiara di accettare una bottega terranea con retrobottega alla via Roma, in Grumo Nevano, segnata con il numero 28, nonché due stanze al primo piano del fabbricato alla stessa via, lignato al numero 30, al quale si accede mediante scala in fabbrica, entrambe le stanze, site nel cortile, risultano la prima più grande e prospiciente via Roma con due balconi, l'altra più piccola affaccia sul cortile, entrambe coperte da suppenno, alle quali si accede con scala in legno mobile sita sul passetto dell'interno comune con Chiarello Antonio...".

PATTI

Alla data dei sopralluoghi, i beni risultavano locati così come da contratto di affitto.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è in discreto stato conservativo. Sono necessari interventi di manutenzione ordinari.

PARTI COMUNI

Secondo quanto indicato nell'atto notarile per Notar *****OMISSIS***** del *****OMISSIS***** rep. *****OMISSIS*****, si evince che "... Gli immobili venduti si intendono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze e gli obblighi relativi, così come pervenuti e posseduti fino ad oggi dalla parte venditrice e suoi danti causa. sono compresi nella vendita i diritti proporzionali sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 codice civile e per destinazione. ...".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le indagini hanno appurato che:

- I beni non sorgono su terreni appartenenti al demanio;
- Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita in Via Roma n. 26, nel Comune di Grumo Nevano (NA).

Essa è composta da un locale commerciale (negozi) posto al piano terra, con accesso diretto dalla strada mediante porta esterna, nonché da un ulteriore accesso secondario posto sul retro, dalla corte condominiale.

La più generale costruzione del fabbricato è realizzata con strutture verticali perimetrali in muratura portante in tufo, mentre le strutture orizzontali sono costituite da solai in laterizio con nervature longitudinali in cemento armato. La copertura dell'intero edificio è realizzata con manto in coppi.



Le finiture delle parti comuni consistono in pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione della corte in basolato. Il livello qualitativo delle finiture comuni e delle dotazioni impiantistiche appare complessivamente scadente, in considerazione dello stato manutentivo generale e della presenza di infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura.

Analogamente, lo stato di conservazione dell'intero fabbricato risulta mediocre, rendendosi necessari interventi di manutenzione, in particolare per la sistemazione dei frontalini ammalorati e per la risoluzione delle infiltrazioni dal solaio.

Il locale commerciale è costituito da un unico vano, parzialmente suddiviso mediante struttura in ferro e vetro con porta di separazione. La pavimentazione è in ceramica di colore grigio. L'impianto elettrico è realizzato fuori traccia. Il bagno, dotato di porta a soffietto in PVC, risulta funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/09/2024
- Scadenza contratto: 10/10/2030
- Scadenza disdetta: 10/10/2029
- Rilascio: 10/10/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

La locazione è ad uso commerciale. La data di stipula è 25 settembre 2024, la data di decorrenza è 10 ottobre 2024, la durata è 6 anni (fino al 10 ottobre 2030). Il rinnovo è automatico per un uguale periodo (fino al 10 ottobre 2036) se il locatore non invia disdetta almeno 12 mesi prima della scadenza del primo periodo.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura di esecuzione immobiliare poiché ha data certa anteriore al pignoramento, è registrato ed il canone di locazione è di 6 anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 29/02/1940 al 04/11/1966	*****OMISSIS*****	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****OMISSIS*****	*****OMISSIS*****		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI	*****OMISSIS*****	5774	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
NAPOLI	*****OMISSIS*****	332	101		
Dal 04/11/1966 al 06/03/1974	*****OMISSIS*****	Successione di Frattolillo Alfredo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI	*****OMISSIS*****	50907	36621
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/1974 al 05/06/1975	*****OMISSIS*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****OMISSIS*****	*****OMISSIS*****		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI	*****OMISSIS*****	7624	6801
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/1975 al 04/06/1983	*****OMISSIS*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****OMISSIS*****	*****OMISSIS*****		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI	*****OMISSIS*****	15106	13233
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/1983 al 04/06/1973	*****OMISSIS*****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****OMISSIS*****		6542	2788
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI	*****OMISSIS*****	22255	18965
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/1983 al 14/12/2003	*****OMISSIS*****	DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			*****OMISSIS*****		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI	*****OMISSIS*****	35261	20174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2007 al 05/06/2007	*****OMISSIS*****	verbale di testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			*****OMISSIS*****		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI	*****OMISSIS*****	16067	8217
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2007 al 20/01/2025	*****OMISSIS*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****OMISSIS*****	*****OMISSIS*****	13983	5953
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		NAPOLI	*****OMISSIS*****	42348	20679
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		NAPOLI 3	*****OMISSIS*****	5505	1t

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NAPOLI aggiornate al 24/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a NAPOLI il *****OMISSIS*****
Reg. gen. *****OMISSIS***** - Reg. part. *****OMISSIS*****
Importo: € 320.000,00

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a NAPOLI il *****OMISSIS*****
Reg. gen. *****OMISSIS***** - Reg. part. *****OMISSIS*****
- **VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO**
Trascritto a NAPOLI il *****OMISSIS*****
Reg. gen. *****OMISSIS***** - Reg. part. *****OMISSIS*****
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a NAPOLI il *****OMISSIS*****
Reg. gen. *****OMISSIS***** - Reg. part. *****OMISSIS*****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a NAPOLI il *****OMISSIS*****
Reg. gen. *****OMISSIS***** - Reg. part. *****OMISSIS*****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a NAPOLI il *****OMISSIS*****
Reg. gen. *****OMISSIS***** - Reg. part. *****OMISSIS*****

NORMATIVA URBANISTICA



L'immobile ricade in area sita nel Comune di Grumo Nevano ed individuata in Catasto con plla 86 del foglio 3, nel P.R.G. approvato, con stralci e modifiche, con Decreto n. 80 del 17/01/2003 del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli e Pubblicato sul BURC in data 17/02/03, ricade in zona "A "(Centro Storico) - Sottozona "A/3- R/2";

che la disciplina per tale zona è dettata dall'Art. 12 delle N.T.A., che stabilisce quanto segue:

SOTTOZONA: "A/3"

In questa sottozona il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto (Concessione Edilizia o Autorizzazione) per le opere di cui all'art. 31a) e 31b) della legge 457/78.

Per tutti gli altri casi il Piano si attua mediante l'intervento urbanistico preventivo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera UMI (unità minima di intervento) coincidenti con le sottozone "A/3 — RI, A/3 — R2, A/3 — R3, A./3 — R4, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1.Dt.(Densità Territoriale)= 3.04 MC/MQ
- 2.Df (Densità Fondiaria)= 4.18 MC/MQ
- 3.RC (Rapporto di Copertura)= al preesistente
- 4.N° Vani= al preesistente
- 5.N° Abitanti= al preesistente
- 6.Distacco dai confini inedificati:= al preesistente con un minimo di mt. 5;
- 7.Distacco dai confini edificati= al preesistente con un minimo di mt. 10;
- 8.Distanza minima tra fabbricati con interposta strada= H (altezza del fabbricato);
- 9.Altezza max= alla media delle altezze preesistenti

ULTERIORI ATTESTAZIONI E VINCOLI:

- Gravami: L'immobile non risulta edificato su terreno gravato da censo, livello o uso civico.
- Demanio e Patrimonio Indisponibile: L'immobile non ricade su suolo demaniale né appartiene al patrimonio indisponibile (ex art. 826 Q.c.) dell'Ente.
- Vincoli Culturali e Paesaggistici: L'immobile non risulta riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, né costituisce bene culturale e paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
- Vincoli Idrogeologici: Dai riscontri effettuati sul vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) della ex Autorità di bacino regionale della Campania, approvato con Delibera di Giunta Regionale della Campania n. 466 del 21/10/2015 (pubblicata sul BURC n. 62 del 26/10/2015), il lotto su cui insiste l'immobile è incluso in zona a Pericolosità Idraulica Media (P2), Rischio Idraulico Medio (R2) e Vulnerabilità Media (V2).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il locale commerciale oggetto di verifica risulta realizzato precedentemente al 1940, come attestato dal titolo di provenienza, circostanza che ne giustifica la mancanza di un titolo edilizio originario (essendo la costruzione precedente alla normativa urbanistica).

Il locale commerciale in esame, nel corso del 2004, ha subito un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, trasformandosi da unità abitativa ad attività commerciale. Dagli atti disponibili non risulta alcuna documentazione che attesti tale variazione urbanistica, ma solo catastale. Il mutamento di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie materiali, avrebbe richiesto un titolo abilitativo edilizio (quale una DIA – Denuncia di Inizio Attività). La realizzazione del cambio di destinazione d'uso in assenza del prescritto titolo costituisce pertanto abuso edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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

Risulta necessario, in mancanza di autorizzazione ripristinare il locale ad unità abitativa procedendo con **SCIA** per il cambio d'uso da commerciale a residenziale in assenza di opere rilevanti, sulla base dell'art. 23-ter D.P.R. 380/2001. **I costi di trasformazione più la sanatoria** per la trasformazione del locale commerciale in abitazione ammontano a circa 5.000,00 euro.

Si precisa che nella zona urbanistica in cui è collocato il fabbricato oggetto di intervento, sono previsti i seguenti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari **e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.**

Pertanto non è possibile sanare l'abuso ma bisogna ripristinare lo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Grumo Nevano (NA) - Via Roma 28

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore precedente ha depositato in data 20 dicembre 2024 la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare (Registro Generale n. 62100, Registro Particolare n. 48739).

È stata altresì depositata certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c., rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, in data 20 dicembre 2024.

La certificazione risale fino ad un atto di acquisto derivativo (COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. *****OMISSIS***** in data *****OMISSIS***** , a seguito di atto notarile pubblico per Notaio *****OMISSIS***** del *****OMISSIS***** , a favore di FRATTOLILLO ALFREDO fu Pasquale e contro CRISTIANO PASQUALE fu Domenico, avente ad oggetto l'originaria consistenza degli immobili di relazione.) trascritto in data antecedente ai venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Il CTU attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 (certificazione notarile con titoli di provenienza ultraventennali) risulta regolarmente acquisita e completa.



I beni oggetto di pignoramento sono:

- locale terraneo sito in Grumo Nevano (NA), adibito ad attività commerciale, riportato al catasto terreno del medesimo comune con i seguenti dati: foglio 3, p.lla 83, sub. 9, piano T, Cat. C/1, cl.8, mq 31, rc euro 432,38;
- appartamento sito in Grumo Nevano (NA), composto da due vani con accessori, riportato al catasto fabbricati del medesimo comune con i seguenti dati: foglio 3, p.lla 83, sub. 6, piano 1, cat.A/4, cl. 5, vani 2, rc euro 88,83.

TITOLARITÀ

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

- *****Omissis***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****OMISSIS*****
- *****Omissis***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****OMISSIS*****

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

- *****Omissis***** (Proprietà 1/2)
- *****Omissis***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

La particella di terreno su cui ricade il bene è identificata in catasto terreni al foglio 3 particella 83 e confina a nord con via Roma, a sud con terreno identificato al foglio 3 particelle 390, 258 e 74, ad est con terreno identificato al foglio 3 particella 74, ad ovest con terreno identificato al foglio 3 particella 94.

L'appartamento oggetto di pignoramento conina a nord con via Roma, a sud con cortile comune e passetto comune, ad est con passetto comune e altrui proprietà e ad ovest con beni di altrui proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione 2° piano	67,76 mq	80,63 mq	1	42,06 mq	3,00 m	secondo
Balcone 2° piano	6,45 mq	6,45 mq	0,3	1,935 mq		secondo
sottotetto	50,71 mq	69 mq	0,5	34,5mq	H min= 1,00 m H max = 3,00	terzo
Balcone sottotetto 1	10,76 mq	10,76 mq	0,3	3,228 mq		terzo



Balcone sottotetto 2	2,2 mq	2,2 mq	0,3	0,66 mq		terzo
Totale superficie convenzionale:				120,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale lorda ponderata (superficie convenzionale) è pari alla somma:

a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, computati nella misura del 100%.

b) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30%, ino a 25 mq, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e del 10% per la quota eccedente qualora detti vani siano comunicanti.

c) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola u.i., viene computata nella misura:

- del 10% ino alla superficie della lettera a) e del 2% per la superficie eccedente detto limite.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	*****Omissis*****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 83, Sub. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2 Rendita € 624,00 Piano primo
Dal 01/01/1992 al 06/09/2016	*****OMISSIS*****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 83, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 Superficie catastale 60 mq Piano primo
Dal 06/09/2016 al 24/01/2026	*****OMISSIS*****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 83, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 Superficie catastale 60 mq Rendita € 88,83 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	83	6		A4	5	2	60 mq	88,83 €	secondo e terzo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento eccezione fatta per la presenza di una diversa distribuzione interna al piano primo (attualmente piano secondo) e la presenza di un sottotetto. Risulta necessario presentare un DOCFA per l'aggiornamento catastale. I costi per l'elaborazione del DOCFA ammontano a circa 500,00 euro.

PRECISAZIONI

Con atto di vendita per notar *****OMISSIS***** rep. *****OMISSIS***** , racc. *****OMISSIS***** , trascritto il *****OMISSIS***** al numero *****OMISSIS***** , registrato il *****OMISSIS***** al numero *****OMISSIS***** , si evince che "...vende in favore della signora Frattolillo Chiara, che in buona fede accetta ed acquista i diritti di comproprietà e comunione che, per un ottavo vantano, rappresentano sul locale terraneo con retrobottega in Grumo Nevano alla via Roma 28, nonché due stanze al primo piano del fabbricato della stessa via Roma, segnato con il numero 30 alle quali si accede mersè scala in fabbrica esistente nel cortile della detta stanza: la prima, più grande e prospiciente su via Roma con due balconi e la seconda, più piccola, affaccia nel cortile entrambe risultano coperte da suppeni, a cui si accede con scala in legno mobile sita sul passetto nell'interno comune con Chiarello Antimo, il tutto confinante con via Roma, beni Leone, cortile comune, in catasto partita 269, foglio 3, particella 83 sub 1, via Roma 28, terraneo categoria A/5, classe 2, vani 2,5, rendita 390; particella 83 sub 6, via Roma 30, primo piano, categoria A/4, vani 2, rendita 624. La vendita è comprensiva dei diritti di condominio all'androne, cortile, scala di fabbrica, accesso nel cortile, lavatoio e cisterna..."

Con atto del *****OMISSIS***** , trascritto il *****OMISSIS***** al numero *****OMISSIS***** , registrato il *****OMISSIS***** al numero *****OMISSIS***** , volume *****OMISSIS***** , mod. *****OMISSIS***** "...Frattolillo Alfredo dichiara di accettare una bottega terranea con retrobottega alla via Roma, in Grumo Nevano, segnata con il numero 28, nonché due stanze al primo piano del fabbricato alla stessa via, lignato al numero 30, al quale si accede mediante scala in fabbrica, entrambe le stanze, site nel cortile, risultano la prima più grande e prospiciente via Roma con due balconi, l'altra più piccola affaccia sul cortile, entrambe coperte da suppenno, alle quali si accede con scala in legno mobile sita sul passetto dell'interno comune con Chiarello Antonio..."

PATTI

Alla data dei sopralluoghi, i beni risultavano locati così come da contratto di affitto.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è in discreto stato conservativo. Sono presenti infiltrazioni provenienti dal soffitto di copertura. Sono necessari interventi di manutenzione straordinari.



PARTI COMUNI

Secondo quanto indicato nell'atto notarile per Notar *****OMISSIS***** del *****OMISSIS***** rep. *****OMISSIS*****, si evince che "... Gli immobili venduti si intendono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze e gli obblighi relativi, così come pervenuti e posseduti fino ad oggi dalla parte venditrice e suoi danti causa. sono compresi nella vendita i diritti proporzionali sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 codice civile e per destinazione. ...".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le indagini hanno appurato che:

- I beni non sorgono su terreni appartenenti al demanio;
- Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita in Via Roma n. 28, nel Comune di Grumo Nevano (NA).

La più generale costruzione del fabbricato, come dichiarato, è realizzata con strutture verticali perimetrali in muratura portante in tufo, mentre le strutture orizzontali sono costituite da solai in laterizio con nervature longitudinali in cemento armato. La copertura dell'intero edificio è realizzata con manto in coppi.

Le finiture delle parti comuni consistono in pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione della corte in basolato. Il livello qualitativo delle finiture comuni e delle dotazioni impiantistiche appare complessivamente scadente, in considerazione dello stato manutentivo generale e della presenza di infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura.

Analogamente, lo stato di conservazione dell'intero fabbricato risulta mediocre, rendendosi necessari interventi di manutenzione, in particolare per la sistemazione dei frontalini ammalorati e per la risoluzione delle infiltrazioni dal solaio.

L'unità immobiliare comprende inoltre una porzione abitativa articolata su più livelli.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera da letto con bagno in camera e un ulteriore bagno accessibile dal corridoio, il tutto al piano secondo.

Dal soggiorno si sviluppa una scala interna in ferro e marmo, priva di parapetto, che conduce al piano superiore, costituito da un sottotetto utilizzato come camera da letto, con annesso bagno e balcone.

Il sottotetto si presenta in pessimo stato di conservazione. La copertura è realizzata con pannelli multistrato che evidenziano gravi fenomeni di infiltrazione, con presenza di materiali contenenti amianto. I pannelli risultano sovrastati da manto in coppi.

Le pavimentazioni degli ambienti sono in ceramica e si presentano in discreto stato manutentivo; analoghi materiali sono presenti nei locali bagno e nella zona cucina.

Gli infissi sono in PVC, mentre gli oscuranti esterni sono in ferro.

L'impianto elettrico, del tipo incassato, per quanto verificabile, risulta in buono stato e funzionante, collegato alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.



L'impianto di riscaldamento è funzionante ed è alimentato mediante bombola di GPL.

I locali bagno risultano funzionanti e dotati di sanitari e relative rubinetterie, con regolare allaccio alla rete idrica e fognaria.

Le pareti, intonacate e tinteggiate con pitture a base d'acqua di colore chiaro, risultano in cattivo stato di manutenzione, in particolare al piano sottotetto, dove sono evidenti fenomeni di degrado diffuso imputabili alla scarsa manutenzione della copertura.

Fanno parte dell'unità immobiliare anche superfici a destinazione balcone, con accesso diretto dagli ambienti interni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/09/2020
- Scadenza contratto: 02/09/2029
- Scadenza disdetta: 02/09/2029
- Rilascio: 02/09/2029

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione abitativa stipulato il 01/09/2020 tra Fabiano Sossio (locatore) e Di Cicco Gennaro (conduttore), per l'appartamento oggetto di pignoramento. Durata iniziale 4 anni (scadenza 02/09/2024), prorogato al 02/09/2029 con comunicazione del 24/09/2024. Canone mensile € 350,00.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura di esecuzione immobiliare poichè ha data certa anteriore al pignoramento, è registrato ed il canone di locazione è di 9 anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/02/1940 al 04/11/1966	*****OMISSIS*****	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****OMISSIS*****	25/02/1940		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		NAPOLI	12/03/1940	5774	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		NAPOLI	*****OMISSIS*****	332	101
Dal 04/11/1966 al 06/03/1974	*****OMISSIS*****	Successione di Frattolillo Alfredo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI	*****OMISSIS*****	50907	36621
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/1974 al 05/06/1975	*****OMISSIS*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****OMISSIS*****	*****OMISSIS*****		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI	*****OMISSIS*****	7624	6801
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/1975 al 04/06/1983	*****OMISSIS*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****OMISSIS*****	*****OMISSIS*****		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI	*****OMISSIS*****	15106	13233
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/1983 al 04/06/1973	*****OMISSIS*****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



				6542	2788
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	NAPOLI	*****OMISSIS*****	22255	18965	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/06/1983 al 14/12/2003	*****OMISSIS*****	DENUNCIATA SUCCESSIONE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		*****OMISSIS*****			
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	NAPOLI	*****OMISSIS*****	35261	20174	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/02/2007 al 05/06/2007	*****OMISSIS*****	verbale di testamento			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		*****OMISSIS*****			
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	NAPOLI	*****OMISSIS*****	16067	8217	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 05/06/2007 al 20/01/2025	*****OMISSIS*****	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	*****OMISSIS*****	*****OMISSIS*****	13983	5953	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	NAPOLI	*****OMISSIS*****	42348	20679	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	NAPOLI 3	*****OMISSIS*****	5505	1t	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NAPOLI aggiornate al 24/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a NAPOLI il *****OMISSIS*****
Reg. gen. *****OMISSIS***** - Reg. part. *****OMISSIS*****
Importo: € 320.000,00

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a NAPOLI il *****OMISSIS*****
Reg. gen. *****OMISSIS***** - Reg. part. *****OMISSIS*****
- **VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO**
Trascritto a NAPOLI il *****OMISSIS*****
Reg. gen. *****OMISSIS***** - Reg. part. *****OMISSIS*****
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a NAPOLI il *****OMISSIS*****
Reg. gen. *****OMISSIS***** - Reg. part. *****OMISSIS*****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a NAPOLI il *****OMISSIS*****
Reg. gen. *****OMISSIS***** - Reg. part. *****OMISSIS*****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a NAPOLI il *****OMISSIS*****
Reg. gen. *****OMISSIS***** - Reg. part. *****OMISSIS*****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in area sita nel Comune di Grumo Nevano ed individuata in Catasto con plla 86 del foglio 3, nel P.R.G. approvato, con stralci e modifiche, con Decreto n. 80 del 17/01/2003 del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli e Pubblicato sul BURC in data 17/02/03, ricade in zona "A "(Centro Storico) - Sottozona "A/3- R/2";

che la disciplina per tale zona è dettata dall'Art. 12 delle N.T.A., che stabilisce quanto segue:

SOTTOZONA: "A/3"



In questa sottozona il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto (Concessione Edilizia o Autorizzazione) per le opere di cui all'art. 31a) e 31b) della legge 457/78.

Per tutti gli altri casi il Piano si attua mediante l'intervento urbanistico preventivo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera UMI (unità minima di intervento) coincidenti con le sottozone "A/3 — RI, A/3 — R2, A/3 — R3, A./3 — R4, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1.Dt.(Densità Territoriale)= 3.04 MC/MQ
- 2.Df (Densità Fondiaria)= 4.18 MC/MQ
- 3.RC (Rapporto di Copertura)= al preesistente
- 4.N° Vani= al preesistente
- 5.N° Abitanti= al preesistente
- 6.Distacco dai confini ineditati:= al preesistente con un minimo di mt. 5;
- 7.Distacco dai confini edificati= al preesistente con un minimo di mt. 10;
- 8.Distanza minima tra fabbricati con interposta strada= H (altezza del fabbricato);
- 9.Altezza max= alla media delle altezze preesistenti

ULTERIORI ATTESTAZIONI E VINCOLI:

- Gravami: L'immobile non risulta edificato su terreno gravato da censo, livello o uso civico.
- Demanio e Patrimonio Indisponibile: L'immobile non ricade su suolo demaniale né appartiene al patrimonio indisponibile (ex art. 826 Q.c.) dell'Ente.
- Vincoli Culturali e Paesaggistici: L'immobile non risulta riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, né costituisce bene culturale e paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
- Vincoli Idrogeologici: Dai riscontri effettuati sul vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) della ex Autorità di bacino regionale della Campania, approvato con Delibera di Giunta Regionale della Campania n. 466 del 21/10/2015 (pubblicata sul BURC n. 62 del 26/10/2015), il lotto su cui insiste l'immobile è incluso in zona a Pericolosità Idraulica Media (P2), Rischio Idraulico Medio (R2) e Vulnerabilità Media (V2).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'appartamento oggetto di verifica risulta realizzato precedentemente al 1940, come attestato dal titolo di provenienza, circostanza che ne giustifica la mancanza di un titolo edilizio originario, trattandosi di costruzione precedente all'entrata in vigore della normativa urbanistica moderna.

Dal medesimo titolo di provenienza si evince altresì la presenza di un **sottotetto non abitabile**, collegato al piano superiore mediante scala in legno. **Tale sottotetto non risulta mai essere stato accatastato**. Tuttavia, **lo stesso va riportato ad uso sottotetto e ripristinato urbanisticamente come sottotetto altrimenti aumenterebbe il carico urbanistico**. Essendo espressamente menzionato e descritto nell'atto notarile rogato dal Notaio *****OMISSIS***** in data *****OMISSIS*****, che costituisce titolo legittimante della consistenza immobiliare originaria, va ripristinato come sottotetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

Risulta necessario, in mancanza di autorizzazione ripristinare l'unità abitativa sottotetto a mero sottotetto/deposito e fare una cila in sanatoria per diversa distribuzione interna. Gli oneri per la regolarizzazione ammontano ad euro 8.000 circa (omnicomprensivi dello smontaggio dei pannelli di amianto e lo smaltimento).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Grumo Nevano (NA) - Via Roma 28
Trattasi di locale commerciale al piano terra, con accesso autonomo diretto da Via Roma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 83, Sub. 9, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

VALUTAZIONE

Considerando le condizioni del più generale negozio, le condizioni, lo stato di conservazione e manutenzione del bene che lo rendono, di fatto al momento inabitabile, si ritiene che il più probabile valore di mercato possa essere perseguito e determinato unicamente mediante il **Criterio del Valore di Trasformazione**.

Tale valore, frutto del valore di mercato del bene trasformato implica necessariamente la necessità di individuare:

1. gli oneri complessivi di trasformazione;
2. il più probabile valore di mercato del bene trasformato inteso come differenza del valore di mercato e del valore della trasformazione medesima.

$$VT = VM - Vt$$

I dati estimativi, come meglio esplicitato successivamente, sono supportati da:

- Valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate;
- www.borsinoimmobiliare.it, che analizza le quotazioni immobiliari dei principali portali immobiliari nazionali, dei valori dell'Agenzia delle Entrate OMI ed i dati Istat e della Banca D'Italia,
- Valori forniti dalle Agenzie Immobiliari locali

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (VM)

Dalle analisi di mercato effettuate sul territorio si è individuato per un immobile a destinazione abitativa con caratteristiche analoghe attraverso un'indagine di mercato effettuata sia direttamente, sia verificando i valori riportati dalle agenzie immobiliari locali, sia attraverso i dati disponibili nelle varie



Borse immobiliari una offerta a mq compatibile con quella determinata in appresso.
L'Agenzia del Territorio fornisce per immobili simili aventi le seguenti caratteristiche:

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: GRUMO NEVANO (E224)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO: VIA ROMA, VIA XXIV MAGGIO, VIA BATTISTI

Codice zona: B1

Destinazione: Commerciale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	225	455	L	0,9	1,9	L
Negozi	NORMALE	720	1450	L	3,6	7,3	L

Il sito www.borsinoimmobiliare.it, che analizza le quotazioni immobiliari delle principali portali immobiliari nazionali, dei valori dell'Agenzia delle Entrate OMI ed i dati Istat e della Banca D'Italia, fornisce un valore che oscilla tra i **715 €/mq** ed i **1540 €/mq**.

Le agenzie immobiliari forniscono un valore al mq che oscilla tra i **800 €/mq** ed i **1800 €/mq**.

Il CTU ritiene equo un valore unitario **VU= €/mq 1130,00**.

Il più probabile valore di mercato del bene trasformato pari a:

$$V_m = 42,06 \text{ mq} \times \text{€/mq } 1130,00 = \text{€ } 47.527,80$$

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Accertato il valore di mercato del bene, si procede determinando il più probabile valore di mercato mediante il **Criterio del Valore di Trasformazione**.

Il motivo della scelta sopra descritta risiede nel fatto che le condizioni intrinseche, tecnologiche e produttive del bene, non consentono di determinarne alcuna redditività.

Sulla scorta inoltre delle considerazioni già poste in merito alla necessità di effettuare tutta una serie di interventi di manutenzione straordinaria, si propende nell'adottare quale criterio di stima il **Criterio del Valore di Trasformazione**.

Avendo riscontrato le inesistenti condizioni abitative del fabbricato residenziale e tenendo nella giusta considerazione la particolare tipologia edilizia, è lecito utilizzare il criterio del costo di trasformazione per determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

Criterio del valore di trasformazione: *il bene non vale tanto per il suo valore al momento attuale, ma per quanto potrebbe valere se fosse oggetto di lavori e migliorie.*

Nella formazione dei prezzi degli immobili suscettibili di una conveniente trasformazione il mercato sconta la suscettibilità edificatoria dei beni. In un mercato concorrenziale, il prezzo di un immobile si configurerà come esito del comune giudizio di valore sulla sua ordinaria trasformabilità e rappresenterà la differenza, attualizzata, tra prezzo di mercato del prodotto della trasformazione e costo di produzione della



trasformazione. Più in generale, il valore di mercato di un appartamento, nel mercato concorrenziale, potrà determinarsi come valore di trasformazione, ossia come differenza tra i ricavi attualizzati e le quote del costo della trasformazione, distribuite nel processo di trasformazione, anch'esse scontate all'attualità. Il saggio di sconto sarà dato dal tasso di remunerazione proprio dell'investimento considerato. Sicché il procedimento del valore di trasformazione si configurerà come "metodo di stima" nel presupposto che la trasformazione sia ordinaria e ordinari siano i valori attribuiti a tutti i parametri economici.

Per stimare il valore di mercato di un certo immobile come valore di trasformazione, si determinerà il prezzo che l'imprenditore ordinario sarà disposto a pagare per acquistarlo con la finalità di compierne la trasformazione ordinaria e vendere il prodotto, prezzo misurato come differenza tra i ricavi attesi, attualizzati, e i costi attualizzati della trasformazione. Poiché l'imprenditore opererà all'interno di un certo regime inflazionistico, l'analisi dovrebbe farsi, a rigore, a prezzi correnti, incorporando in essi i tassi di inflazione attesi. Considerato il costo di produzione della trasformazione, concentrato all'anno n , termine del processo produttivo, l'espressione del valore di trasformazione sarà data da:

$$V_m = VT = VMT_n / q - k_{ti} / q - P / q$$

dove:

V_m – valore di mercato

VT – valore di trasformazione

VMT_n – previsto valore di mercato del bene trasformato, all'anno n

K_{ti} – quota del costo di trasformazione sostenuta all'anno i

P - profitto

r – saggio di sconto

n – durata della trasformazione

Quanto al profitto imprenditoriale, la sua entità dipende, in un certo mercato dal tipo edilizio ipotizzato, dalla sua ubicazione e dal grado di rarità dell'intervento, in rapporto alla domanda.

In tale mercato la ristrutturazione dell'immobile potrebbe pertanto rappresentare un'occasione appetibile in via generale ed in un'ottica futura, data la particolare ubicazione in zona rurale ma non lontana dal centro urbanizzato. In tale mercato la ristrutturazione dell'immobile dovrebbe pertanto rappresentare un'occasione abbastanza appetibile.

Dalle stime effettuate, riferendosi:

- alle dimensioni dell'unità;
- alla possibilità di adibire la stessa a funzioni diverse da quelle residenziali;
- alla particolare tipologia edificatoria;
- alla necessità di consistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- alle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile – orientamento, soleggiamento, luminosità;
- alle caratteristiche estrinseche – accessibilità, qualificazione ambientale, densità, servizi;
- alle caratteristiche tecnologiche – grado di attrezzatura e finimento;
- alle caratteristiche produttive – regime di esenzione, locazione, manutenzione;
- alla necessità di adeguare l'immobile alle attuali norme igienico sanitarie nonché ai dettami dei DM 05.07.1975 e DM 09.06.1999 E s.m.i.
- Alla necessità di effettuare la pulizia del fondo per la cura e le operazioni colturali che non vengono eseguite da anni (pulizia del terreno, aratura, potatura, etc.);
- allo smaltimento della canna fumaria di amianto;
- allo smaltimento dei rifiuti presenti all'interno del bene e nel fondo;
- alla demolizione della porzione non sanabile;
- modifica del muro perimetrale.

Nello specifico del fabbricato si evince che, considerando i costi di produzione ed il profitto, il valore di trasformazione (VT) del bene in oggetto quale valore di mercato, sarà pari alla differenza tra il valore del



bene considerato in normali condizioni d'uso e manutenzione ed il costo necessario da effettuare i minimi interventi di manutenzione.

$$VM = VT = € (47.527,00 - € 16.379,8) = € 31.148,00$$

Infatti, supponendo di poter effettuare, senza particolari imprevisti, i lavori di ristrutturazione, e supponendo una ristrutturazione *morbida*, essendo la superficie lorda pari a mq 374,18 mq ed un costo di ristrutturazione di **300 €/mq** si avrà:

$$Kp1 = mq \ 42,06 \times \text{€/mq} \ 300,00 = € \ 12.618,00$$

Ai costi di ristrutturazione vanno aggiunti gli oneri tecnici per progettazione, direzione dei lavori, sicurezza, calcoli strutturali, saggi geologici, collaudi per un totale stimato di

$$OT = € \ 2.500,00$$

Supponendo:

un profitto del 10% sul costo di produzione, esso sarà pari a:

$$P = € \ 12.618,00 \times 10\% = € \ 1.261,80$$

In definitiva, il costo totale di trasformazione è pertanto pari ad

$$CT = € (12.618,00 + 2500 + € \ 1.261,8) = € \ 16.379,80$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE VT

Avendo individuato nel valore di trasformazione l'unico criterio adottabile nel caso specifico, ed avendo determinato per il valore di trasformazione i seguenti dati:

$$\text{Costi di ristrutturazione } CR = € \ 12.618,00$$

$$\text{Profitto } P = € \ 1.261,80$$

Supponendo l'operazione imprenditoriale svolta nel corso di una sola annualità (da cui $n=1$)

Essendo:

$$Vm = VT = VMTn / q - kti / q - P / q$$

Il costo totale di trasformazione CT risulterà pari ad **€ 16.379,80**

Avendo determinato il più probabile valore di mercato del bene trasformato pari a:

$$Vt = € \ 47.527,00$$

Il valore di mercato dell'immobile nello stato attuale risulterà pari a:

$$VM = VT = € (47.527,00 - € 16.379,80) = € 31.148,00$$

Note: Il valore post-trasformazione è stato determinato assumendo la riconversione dell'immobile a destinazione residenziale (categoria A/4), compatibilmente con la disciplina urbanistica della zona A/3, utilizzando parametri di mercato per unità similari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio da trasformare in abitazione in Grumo Nevano (NA) - Via Roma 26	42,06 mq	740,56 €/mq	€ 31.148,00	100,00%	€ 31.148,00
				Valore di stima:	€ 31.148,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Grumo Nevano (NA) - Via Roma 28
Appartamento composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera da letto con bagno in camera e un ulteriore bagno accessibile dal corridoio, il tutto al piano secondo. Dal soggiorno si sviluppa una scala interna in ferro e marmo, priva di parapetto, che conduce al piano superiore, costituito da un sottotetto utilizzato come camera da letto, con annesso bagno e balcone. L'identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 83, Sub. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Costituiscono **fattori di decremento** del valore dell'unità:

- la necessità di dover effettuare interventi di manutenzione straordinaria per il **l'eliminazione dell'amianto e la sistemazione del sottotetto**;
- l'essere il bene parte integrante di un bene di maggiore consistenza e quindi con esistenza di un condominio non legalmente costituito;
- L'assenza di ascensore.

Costituiscono **fattori di incremento** del valore dell'unità:

- La breve distanza :
dai principali servizi urbani primari e secondari, raggiungibili anche con mezzi di trasporto privati;

I **criteri di stima** utilizzati sono:

- procedimento analitico di stima
- procedimento sintetico di stima

Le **fonti di stima** utilizzate sono:

- Valori Omi
- Indagini di mercato presso le agenzie immobiliari;
- *Listino Ufficiale Valori Del Mercato Immobiliare Di Napoli E Provincia*

PROCEDIMENTO ANALITICO DI STIMA

Il **procedimento analitico** di capitalizzazione dei redditi pone le sue basi metodologiche sulle applicazioni di matematica finanziaria e si risolve dal punto di vista della logica economica, secondo Forte e De Rossi, *"nell'attualizzazione, ad opportuno saggio, dei redditi netti futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi. Le ipotesi sulle quali si basa la stima analitica consistono nella possibilità di determinazione dei redditi futuri e dei saggi di sconto e, inoltre, nell'ammissibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria scontata all'attualità. Rilevandosi dal mercato locativo la redditività lorda presente può determinarsi la redditività futura ordinaria dei fabbricati stessi. Dal reddito*



lordo annuo R_l ordinario, il reddito netto R_n è determinabile attraverso l'analisi di tutte le spese di gestione a carico del proprietario. Tali spese espresse in percentuale di R_l , sono le seguenti:

- Q1. Spese di manutenzione, intendendosi con ciò spese per manutenzione ordinaria, straordinaria e rinnovo (ristrutturazione e riqualificazione).
- Q2. Spese per servizi
- Q3. Detrazione per sfitti ed inesigibilità
- Q4. Spese per assicurazioni;
- Q5. Spese per ammortamento;
- Q6. Spese di amministrazione;
- Q7. Spese per imposte;

Pertanto, l'espressione del valore di mercato che può scriversi per un bene in condizioni ordinarie, vale a dire per un bene che sia in grado di erogare continuamente il normale reddito R_n annuo tipico della sua categoria, in quel certo mercato, è dato dalla formula $V = R_n/r$.

Per un bene che non sia in condizioni ordinarie, il valore di capitalizzazione sarà dato da:

$$V = R_n/r + A - D$$

nella quale all'ordinario valore di capitalizzazione R_n/r sono addizionate quote che ne incrementano (A) o decrementano (D) l'entità ed intesi come stimatori degli effetti delle cause transitorie. Un procedimento di stima del saggio di capitalizzazione, r , che supposto noto il saggio medio urbano r_m , determina r come somma algebrica del saggio medio e di incrementi A e decrementi D . Sono noti dalla letteratura, 18 parametri incrementativi ed altrettanti decrementativi.

La validità dell'espressione generale del valore di capitalizzazione

$V = R_n/r + A - D$, come funzione di stima del valore di mercato, discende dalla definizione di tutti i parametri dell'espressione come grandezza di mercato; ne consegue che i valori delle aggiunte (A) e delle detrazioni (D) andrebbero, non diversamente dai valori del reddito e del saggio, desunti dal mercato.

Dalle analisi di mercato effettuate sul territorio si è individuato per un immobile a destinazione residenziale con caratteristiche analoghe una offerta quale canone medio mensile compatibile con quella di seguito determinata.

D'altronde, l'Agenzia del territorio fornisce per immobili simili aventi le seguenti caratteristiche:

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: GRUMO NEVANO (E224)



Fascia: Centrale

Zona: CENTRO: VIA ROMA, VIA XXIV MAGGIO, VIA BATTISTI

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	970	1500	L	3,2	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	1000	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	480	730	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	550	830	L	2,3	3,5	L

Il sito www.borsinoimmobiliare.it, che analizza le quotazioni immobiliari dei principali portali immobiliari nazionali, dei valori dell'Agenzia delle Entrate OMI ed i dati Istat e della Banca D'Italia, fornisce un valore, per abitazioni di fascia media, che oscilla tra **1,62 € ed i 2,73 €**.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari presenti nella zona il valore che oscilla tra **2,00 € ed i 3,00 €**.

Considerando:

il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dalla tipologia edilizia, dalle dimensioni interne ed esterne nonché dalla particolare ubicazione, delle profonde discrasie esistenti tra i dati forniti dall'Agenzia del Territorio e le locali agenzie immobiliari, dall'ubicazione, dalla presenza di spazi esterni, di aree di sosta e parcheggio, dalla necessità di interventi di manutenzione ordinaria; il CTU ritiene equo un valore di **3,00 €/mq/mese**.

Valutazione Lotto

La Superficie Utile Complessiva (o Commerciale) dell'immobile risulta pari alla somma omogeneizzata della superficie utile:

- dei vani principali e degli accessori diretti di cui si compone l'immobile - SA; nonché delle superfici omogeneizzate di:



- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, portici, giardini, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale - SP;
- delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio della unità principale (cantine, depositi, posto auto coperto, ecc.) SV

Da cui essendo la superficie lorda omogeneizzata pari a **120,95 mq**, il Valore locativo mensile sarà pari a:

$$\mathbf{V_{mensile} = \text{€} / \text{mq} 3,00 \times 120,95 \text{mq} = 302,38 \text{€}/\text{mensile}}$$

$$\text{Da cui il reddito annuo lordo: } \mathbf{\text{€} 302,38 \times 12 = \text{€} 3.628,50}$$

Determinato il reddito annuo lordo, si calcola il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese a carico del proprietario relative alla gestione dell'immobile.

Analizzato opportunamente lo specifico mercato immobiliare, si è ritenuto congruo impiegare una quota complessiva di detrazione, così come proposto da Realfonso, in *Teoria e metodo nell'Estimo Urbano*, Ed. Nis, stimata nella misura del **21%** sul reddito lordo:

- Q1. 2% / 6%
- Q2. 2% / 5%
- Q3. 1% / 3%
- Q4. 0,50%
- Q5. 0,50% / 2,50%
- Q6. 0,50% / 3%
- Q7. 11,25%

Totale detrazioni: (21%)

Pertanto, il reddito netto medio annuo ammonta a:

$$\mathbf{R_{ma} = \text{€} 3.628,50 \times (1 - 0,21) = \text{€} 2.866,52}$$

Analizzando opportunamente i diversi fattori che influenzano il saggio di capitalizzazione in senso ascendente (positivo) e in senso discendente (negativo) se né è determinato il valore.

In particolare per i fattori **(A)** che fanno aumentare il saggio si è fatto riferimento a:

A1_ Interventi presumibili di manutenzione ordinaria o straordinaria a scadenza non immediata non determinabili nella stima dei redditi futuri. Precario grado di finimento, stato di inefficienza dei servizi, soluzioni tecnologiche superate e situazioni strutturali e statiche non sicure: 0,10%;

A9_ Difficoltà di locazione con conseguenti alee di sfritto non determinabili nella stima dei redditi futuri: 0,10%;

A16_ Tendenza alla litigiosità condominiale provocata da particolari ambienti sociali o dall'eccessivo frazionamento: 0,05%;



Per i fattori **(D)** che fanno diminuire il saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a:

D4 _ Propensione al risparmio, evidenziata anche dai conseguenti aumenti dei valori dei titoli di Stato: 0,05%;

D11_ Politica urbanistica o circostanze economiche locali agenti nel senso limitativo della espansione e della produzione edilizia: 0,05%;

D18_ Tendenza prevedibile alla svalutazione della moneta: 0,05%;

Essendo il saggio di capitalizzazione $r = i + (A - D)$ e tenendo conto globalmente di quanto sopra descritto nonché del peso da attribuire al “saggio medio i stimabile per investimenti urbani nel 3,30% (Principi di Economia ed Estimo, Forte – De Rossi, pag. 146 nonché Estimo Immobiliare Urbano ed Elementi di Economia” – ESCULAPIO Editore, Bologna 2004, - Alberto D’Agostino, il quale così motiva la decisione di ridurre il saggio proposto da Forte (nel 1968) da 4 a 3: << Pur tuttavia l’evoluzione tecnologica, la notevole riduzione dei rischi tecnici dei capitali, la ricerca della idoneità insediativa che va sempre più acquisendosi, la nuova filosofia urbanistica che rivede il “bene casa” come bene di consumo, gli investimenti incentivanti dello Stato, hanno prodotto con il passare del tempo un costante abbassamento del saggio medio nell’economia urbana, tanto che all’inizio del III millennio rileviamo statisticamente su tutto il territorio nazionale una ridotta variazione entro limiti di 4 punti: “r” minimo = 1%; “r” massimo = 5%; “r” medio = 3 %>>).

In via prudenziale il CTU, ha ritenuto di stimare, stante le fonti, il saggio di capitalizzazione pari a 3,3. Da cui, adottando un saggio di capitalizzazione r pari a $(3,10) \% = 3,1 + (0,25 - 0,15)$, il valore di mercato dell’immobile in oggetto è pari a:

$$Vma = \text{€ } 2.866,52 / 0.0320 = \text{€ } 89.578,59$$

PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA

Determinazione del più probabile valore di mercato tramite il *procedimento sintetico di stima o per punti di merito (Teoria e metodo dell’Estimo Urbano, Realfonso)* o *per valori tipici* (Principi di economia ed Estimo, Forte , De Rossi, pag. 139)

“Nella stima del valore di mercato dei fabbricati urbani, il procedimento sintetico si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di fabbricati analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima.” (Cfr. Forte De Rossi – Principi di economia ed Estimo, Etas Libri).

“Tale procedimento sintetico, noto anche come procedimento per valori tipici, può proporsi esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato delle abitazioni. Esso rappresenta un approccio che adotta la nozione del prezzo immobiliare come funzione di una serie di caratteristiche degli immobili, ossia assume il prezzo come variabile dipendente da una serie di variabili indipendenti definite, secondo Forte e De Rossi, caratteristiche posizionali intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive.

Nella prassi, la sua natura è fondamentalmente quella di un procedimento sussidiario e limitato, secondo Forte e De Rossi, soltanto “alla verifica del valore di mercato di fabbricati residenziali ottenuto con altro



procedimento, non essendo infatti sufficiente, per la sua approssimazione, ai fini della precisa determinazione del valore". In effetti, però, non possono negarsi la sua fondatezza concettuale, che fonda sulla nozione della funzione prezzo, e la sua potenzialità applicative, quando venisse adottato nell'abito

di uno specifico mercato omogeneo e sostenuto da un'accurata indagine di mercato. Altresì, non è necessariamente circoscrivibile al problema della stima delle sole abitazioni.

Metodologicamente, il procedimento, nella sua forma standard è della massima semplicità: individuato il massimo prezzo di mercato unitario (euro/mq) di un certo tipo residenziale, attribuito allo stesso la combinazione ottimale delle caratteristiche, alla quale competerà il peso globale pari ad 1, per una generica unità immobiliare j dello stesso tipo, risulterà il valore unitario di stima $V_j = V_{max} \cdot K_j$, essendo K_j il peso totale delle caratteristiche proprie del cespite".

Secondo i citati autori,

- *le caratteristiche indicate come "posizionali estrinseche" andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica);*
- *le caratteristiche indicate come "posizionali intrinseche e ambientali", riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità;*
- *le caratteristiche indicate come "tecnologiche" concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento;*
- *infine le caratteristiche "produttive" concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva ecc.*

Forte e De Rossi, in Principi di Economia ed Estimo, suggeriscono anche i rispettivi pesi da associare ad ognuna delle suddette caratteristiche. Nello specifico:

		Kmax	Kmin	scarto
- Caratteristiche estrinseche -	K1	0,35	0,05	0,30
Caratteristiche intrinseche -	K2	0,25	0,05	0,20
➤ Caratteristiche tecnologiche -	K3	0,30	0,10	0,20
➤ Caratteristiche produttive -	K4	0,10	0,05	0,05
	Kmax	1,00	Kmin	0,25

Dalle analisi di mercato effettuate sul territorio si è individuato per un immobile a destinazione residenziale con caratteristiche analoghe attraverso un'indagine di mercato effettuata sia direttamente, sia verificando i valori riportati dalle agenzie immobiliari locali, sia attraverso i dati disponibili nelle varie Borse immobiliari una offerta a mq compatibile con quella determinata in appresso.

L'Agenzia del Territorio fornisce per immobili simili aventi le seguenti caratteristiche:

Banca dati delle quotazioni immobiliari



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: GRUMO NEVANO (E224)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO: VIA ROMA, VIA XXIV MAGGIO, VIA BATTISTI

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	970	1500	L	3,2	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	1000	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	480	730	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	550	830	L	2,3	3,5	L

Il sito www.borsinoimmobiliare.it, che analizza le quotazioni immobiliari delle principali portali immobiliari nazionali, dei valori dell'Agenzia delle Entrate OMI ed i dati Istat e della Banca D'Italia, per le abitazioni di fascia media, fornisce un valore che oscilla tra **i 668,00 ed i 1.003,00**.

Dalle indagini effettuate presso le **agenzie immobiliari** presenti nella zona il valore che oscilla tra **800,00 € ed i 1.400,00 €**.

Considerando:

il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dalla tipologia edilizia, dalle dimensioni interne ed esterne nonché dalla particolare ubicazione, delle profonde discrasie esistenti tra i dati forniti dall'Agenzia del Territorio e le locali agenzie immobiliari, dall'ubicazione, dalla presenza di spazi esterni, di aree di sosta e parcheggio, dalla necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, dalla illegittimità del bene; che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore al metro quadro che oscilla tra € 480,00 ed € 730,00 al mq (così come riportato da dati dell'Agenzia del Territorio, valori non suffragati dalle agenzie immobiliari locali che se da un lato suggeriscono importi maggiori dall'altro faticano non poco nel portare a compimento i mandati assegnatigli come ben



evidenziato dal numero assai consistente di immobili in vendita) risulterebbe un valore massimo di € **1.003,00/mq.**

Tale valore va rapportato alle *caratteristiche che determinano il prezzo di mercato dei fabbricati urbani.*

- Caratteristiche estrinseche – coefficiente K1;
- Caratteristiche intrinseche – coefficiente K2;
- Caratteristiche tecnologiche – coefficiente K3;
- Caratteristiche produttive – coefficiente K4;

Sulla scorta di quanto proposto da *Forte e De Rossi* si è determinato il valore dei singoli coefficienti sopra proposti:

- K1 = 0,30
- K2 = 0,25
- K3 = 0,25
- K4 = 0,09

Da ciò si evince che $V_m = V_x (K_1 + K_2 + K_3 + K_4)$

$$V_m = \text{€/mq} (950,00 \times (0,3 + 0,25 + 0,2 + 0,09)) = \text{€/mq} 798,00$$

La Superficie Utile Complessiva (o Commerciale) dell'immobile risulta pari alla somma omogeneizzata della superficie utile:

- dei vani principali e degli accessori diretti di cui si compone l'immobile - SA; nonché delle superfici omogeneizzate di:
- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, portici, giardini, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale - SP;
- delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio della unità principale (cantine, depositi, posto auto coperto, ecc.) SV

Da cui essendo la superficie lorda omogeneizzata pari a **120,95 mq** Valore immobile VM

$$V_{mb} = \text{€ / mq} 798,00 \times 120,95 \text{ mq} = \text{€} 96.518,10$$

Determinazione Valore Vm.

In definitiva, la media dei valori precedentemente determinati risulta essere pari a:

$$V_m = (\text{€} 89.578,59 + \text{€} 96.518,10) / 2 = \text{€} 93.048,35$$

DECURTAZIONI

Stato d'uso e manutenzione



Delle decurtazione relative allo stato d'uso e manutenzione si è già tenuto conto nel paragrafo relativo alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene Per cui non verrà operata ulteriore riduzione.
VDUM = € 0,00

Adeguamento impianti

In sede di sopralluogo si è riscontrata che l'immobile è in discreto stato di conservazione, per cui è da ritenere che l'impiantistica in essere sia sostanzialmente quella posta in opera all'atto della realizzazione dell'intero manufatto. Inoltre i beni sono risultati privi di certificazioni di conformità. Si precisa che alla voce sovrastante occorrerà sommare i costi per il rilascio di certificazione energetica, conformità impiantistica e agibilità.

Decurtazione per adeguamento impianti e rilascio APE € 2.000,00.

VIZI PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

(la cui quantificazione è lasciata alla discrezionalità dell'esperto, nella misura massima del 5%)

Avendo stimato il valore dei beni eseguiti pari a: VM = € 93.048,35

Il valore della decurtazione risulta pari a (€ 93.048,35 * 5%) = € 4.652,42

Regolarità edilizia e catastale

Gli oneri per la regolarizzazione ammontano ad euro 8.000 circa (per lo smontaggio dei pannelli di amianto e lo smaltimento) e per il docfa euro 500,00.

Decurtazione per regolarità edilizia € 8.500,00

Valore finale di stima: € 77.895,93

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Grumo Nevano (NA) - Via Roma 28	120,95 mq	644,03 €/mq	77.895,93	100,00%	€ 77.895,93
Valore di stima:					€ 77.895,93

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

Cimitile, li 05/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alfieri Milena

