



TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile– Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Stefania CANNAVALE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\* \* \* \*

Procedimento  
N. 109/2019 R.G.E.

Promosso da: **FALLIMENTO RENDER ITALIA S.r.l.**

Contro:



\* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Premessa

La sottoscritta ing. Eliana Formisano - iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 20263 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 15622, con studio in Portici (NA), Viale Nuova Stazione n. 22 – nominata esperto stimatore con provvedimento del G.E., dott.ssa Stefania Cannavale, del 03.06.2019 nella procedura esecutiva immobiliare promossa dal FALLIMENTO RENDER ITALIA S.r.l. contro , il giorno 10.06.2019 accettava l'incarico e prestava giuramento telematicamente ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c.

Il G.E. fissava l'udienza al 09.01.2020 per provvedere ai sensi degli artt. 569 o 591 bis c.p.c. avendo, peraltro, già nominato con il menzionato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

provvedimento del 03.06.2019 l'avv. Luisa Folchino quale custode giudiziario del compendio immobiliare pignorato.

I quesiti posti alla scrivente dal G.E. con il presente incarico sono quelli riportati nel "Conferimento incarico a esperto - Allegato 1" contenuti nel provvedimento di cui innanzi, reperibile agli atti della procedura in epigrafe.

### ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili notificato il giorno 24.01.2019 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 ai nn. [REDACTED] in data [REDACTED] (per gli immobili siti nel Comune di Napoli) e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai [REDACTED] in data [REDACTED] (per l'immobile sito nel Comune di San Giorgio a Cremano).

A favore: FALLIMENTO RENDER ITALIA S.r.l., C.F. 05720461218, con sede legale in Napoli

Contro: [REDACTED]  
[REDACTED], quale proprietario per la quota di 1/1 del compendio immobiliare pignorato.

Il pignoramento riguarda la piena ed intera proprietà (1/1) delle unità immobiliari più innanzi meglio specificate, così come riportato nelle relative note di trascrizione depositate agli atti.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli attuali identificativi catastali delle u.i. oggetto di pignoramento e ne consentono univocamente la loro individuazione.

## RELAZIONE DI PERIZIA

La presente relazione, preceduta dal controllo relativo alla completezza dei documenti ex art. 567 comma 2 c.p.c., risponde ai quesiti riportati nel "Conferimento incarico a esperto - Allegato 1" contenuti nel provvedimento del 03.06.2019 presente agli atti, seguendo la successione numerica degli stessi in esso contenuta.

Essa è completata dalla documentazione allegata, cartacea, grafica nonché fotografica, di cui all'elenco riportato in calce alla presente.

## RISPOSTA AI QUESITI

### Quesito n. 1)

*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 estendano 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 precedente 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.

A seguito della verifica preliminare della documentazione presente nel fascicolo telematico, l'esperto ha rilevato quanto segue:

- il creditore precedente ha depositato la relazione notarile sostitutiva redatta dal dott. Alberto Caprioli, notaio in Napoli, il 30.04.2019, ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art. 1 della legge 3.08.1998, n. 302;
- detta certificazione risale fino al titolo ante ventennale al 01.02.2019, data di trascrizione del pignoramento;

- non risulta depositata dal creditore precedente alcun documento catastale relativo ai cespiti pignorati al fine della loro corretta individuazione, alla qual cosa ha provveduto la scrivente;
- dalle ispezioni e dalle verifiche effettuate risulta continuità nel trasferimento di tutti beni staggiti.

### Quesito n. 2)

*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.

### FORMAZIONE LOTTI

Il compendio pignorato è costituito da n.ro 4 distinte e autonome unità immobiliari le quali sono già dotate di identificativi catastali e, pertanto, rappresentano **n.ro 4 distinti lotti** e, come tali, potranno essere vendute.

### LOTTO 1

**Appartamento sez. AVV, fl. 13, p.lla 759, sub. 7**

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un'**abitazione di tipo popolare** facente parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli al Vico VIII Duchesca n. 41, piano 2°; l'attuale indirizzo corrisponde sia con quello riportato nell'atto di pignoramento sia con quello indicato nell'attuale visura storica catastale.

## COERENZE

L'abitazione **confina** nel suo insieme *a nord* con Via Calasanzio, *ad est* con Vicolo VIII Duchesca, *a sud* con u.i. di proprietà aliena *ad ovest* con con u.i. di proprietà aliena (sub. 8).

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene in oggetto risulta in ditta a [REDACTED]

L'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati identificativi:

Sez. Urb. VIC, Foglio 13, P.Illa 759, Sub 7, Cat. A/4, Cl. 4, Cons. 4,5 vani, Sup. Catast. Tot. 84 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 153,39.

Dall'esame della visura storica catastale, dunque, l'immobile risulta ancora erroneamente intestato ai sigg.ri [REDACTED] quest'ultimo quale usufruttuario.

L'immobile di cui trattasi, pertanto, non necessita di aggiornamenti e/o di variazioni dei dati catastali.

## LOTTO 2

Unità immobiliare del tipo destinato a **negozi e botteghe** facente parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli alla Via Calasanzio n. 30, piano T; l'attuale indirizzo non corrisponde a quello riportato nell'atto di pignoramento né a quello indicato nell'attuale visura storica catastale, in entrambi riportato al Vico VIII Duchesca n. 30.



## COERENZE

L'immobile **confina** nel suo insieme *a nord* con Via Calasanzio, *ad est* con u.i. di proprietà aliena, *a sud* con u.i. di proprietà aliena *ad ovest* con altra u.i. di proprietà del debitore esecutato (fl. 13, p.lla 758, sub. 1).

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene in oggetto risulta attualmente ancora in ditta a [REDACTED] già innanzi generalizzato, quale nudo proprietario e a [REDACTED], già innanzi generalizzato, quale usufruttuario, quest'ultimo deceduto il 05.11.1990.

L'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati identificativi:

**Sez. Urb. VIC, Foglio 13, P.lla 759, Sub 3, Cat. C/1, Cl. 5, Cons. 23 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 29 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 332,60.**

L'immobile di cui trattasi, pertanto, sebbene non necessiti di aggiornamenti e/o di variazioni degli identificativi catastali, necessita di un aggiornamento dell'indirizzo.

## LOTTO 3

Unità immobiliare del tipo destinato a **laboratori per arti e mestieri** facente parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli alla Via Calasanzio n. 31 (già 32), piano T ed interrato; l'attuale indirizzo corrisponde sia a quello riportato nell'atto di pignoramento sia a quello indicato nell'attuale visura storica catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## COERENZE

L'immobile **confina** nel suo insieme *a nord* con Via Calasanzio, *ad est* con u.i. di proprietà del debitore esecutato (fl. 13, p.IIa 759, sub. 3), *a sud* con u.i. di proprietà aliena *ad ovest* con con u.i. di proprietà aliena.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene in oggetto risulta attualmente ancora in ditta a [REDACTED], già innanzi generalizzato, quale proprietario per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare, deceduto il 05.11.1990.

L'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati identificativi:

Sez. Urb. VIC, Foglio 13, P.IIa 758, Sub 1, Cat. C/3, Cl. 7, Cons. 43 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 64 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 666,23.

L'immobile di cui trattasi, pertanto, sebbene non necessiti di aggiornamenti e/o di variazioni degli identificativi catastali, necessita di un aggiornamento della planimetria catastale, poiché, come verrà meglio illustrato in risposta ai quesiti che seguono, non viene rappresentato il piano cantinato.

## LOTTO 4

Unità immobiliare del tipo destinato a **negozi e botteghe** facente parte del fabbricato sito nel Comune di San Giorgio a Cremano alla Via Alcide De Gasperi n. 21, piano T; l'attuale indirizzo corrisponde a quello riportato nell'atto di pignoramento ma non a quello indicato nell'attuale visura storica catastale, la quale lo riporta al civico n.ro 5/D.



## COERENZE

L'immobile **confina** nel suo insieme *a nord* con proprietà aliena, *ad est* con Via Alcide De Gasperi, *a sud* con u.i. di proprietà aliena, *ad ovest* con androne del fabbricato e vano ascensore.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene in oggetto risulta in ditta a [REDACTED], già innanzi generalizzato, quale proprietario per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare.

L'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano con i seguenti dati identificativi:

**Foglio 4, P.IIa 526, Sub 4, Cat. C/1, Cl. 8, Cons. 23 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 27 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 1.197,35.**

## Precisazioni

La planimetria catastale rinvenuta dalla scrivente riporta un'errata rappresentazione della sagoma dell'u.i., non corrispondente allo stato dei luoghi che invece coincide con il grafico di progetto allegato alla licenza edilizia.

L'immobile di cui trattasi, pertanto, non necessita di aggiornamenti e/o di variazioni degli identificativi catastali, ma soltanto del numero civico e della planimetria.

Per l'individuazione dei beni oggetto di perizia si allegano la seguente documentazione rinvenuta dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali Ufficio di Napoli (Catasto) (all. **A**): visure storiche, planimetrie, estratti di mappa (vax).

### Quesito n. 3)

*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 allegate 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.*

*Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

I **diritti reali** sottoposti a pignoramento riguardano la **piena ed intera proprietà (1/1)** degli immobili staggiti costituenti i n.ro 4 LOTTI così come indicati nell'atto di pignoramento e le relative note di trascrizione e **corrispondenti a quelli in titolarità dell'esecutato** in virtù degli atti di provenienza trascritti in suo favore e le cui rispettive descrizioni/identificazioni in essi contenute, qui di seguito, vengono riportate.

#### LOTTO 1

*“**appartamentino, composto di tre vani ed accessori, al secondo piano del fabbricato al Vicolo Ottavo Duchesca, 41, confinante: col Vicolo Duchesca, colla Via San Giuseppe Calasanzio e con proprietà aliena, riportato al N.C.E.U. di Napoli alla partita 83967, intestata al venditore con i seguenti***

*dati: Sezione Vicaria, foglio 13, particella 759, subalterno 7, Vicolo 8 Duchesca 41, piano secondo, Z.C. 8, categoria A/4, vani 4,5, R.C. L. 1.161".*

Atto di donazione per notaio [REDACTED] dell' [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] presso l' Agenzia dell' Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 (all. B).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO 2

*"piccolo locale terraneo, nel Comune di Napoli, alla Via già San Giuseppe Calasanzio, ed attualmente Vicolo Ottavo Duchesca 30, composto di un solo vano, confinante con la strada dalla quale ha accesso, con proprietà [REDACTED], e da altro, infine, con proprietà già [REDACTED] ed ora con i suoi aventi causa, riportato nel N.C.E.U. di Napoli alla partita 196130, ancora intestata, per ineseguita voltura, a [REDACTED], dante causa del donante, con i seguenti dati: Sezione Vicaria, foglio 13, particella 759, subalterno 3, Vicolo 8 Duchesca 30, piano terraneo, Z.C. 8, categoria C/1, classe 5, mq 23, R.C. L. 993".*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Atto di donazione per notaio Aldo Guerra del [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] presso l' Agenzia dell' Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 (all. C).

### LOTTO 3

*"locale terraneo alla Via San Giuseppe Colasanzio, già 32 ed ora 31, con altro ingresso dal fabbricato civico 33 (già 34) della stessa Via, composto da un solo vano ed annessa vanella, nonché di tre cantinati di cui uno sottostante il terraneo 31, altro sottostante l'androne del fabbricato ed il terzo il locale terraneo sito al Vico VII Duchesca, 14. Il Tutto confinante: con proprietà*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

██████████ e con proprietà già di ██████████ o suoi aventi causa, ed, infine, con l'androne del detto fabbricato civico 33 riportato nel N.C.E.U. di Napoli alla partita 61132, intestata al donante, identificato con la paternità fu Giuseppe, con i seguenti dati: Sezione Vicaria, foglio 13, particella 758, subalterno 1, Z.C. 8, Via Giuseppe Calassio anziché Colasanzio, 30, piano terraneo, categoria C/3, classe 7, mq 43, R.C. L. 1.092".

Atto di donazione per notaio Aldo Guerra dell'██████████ trascritto il ██████████ ai nn. ██████████ presso l'agenzia dell'Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 (all. B).

#### LOTTO 4

"locale terraneo, composto da un solo vano, distinto con il numero civico 21, già 19, già 5/D di Via De Gasperi, confinante con terraneo civico 19, con Via De Gasperi, con terraneo civico 23 e con vano ascensore; in catasto alla partita 6086 foglio 4 p.lla 526 sub. 4 cat C/1 cl. 8 mq 23 rendita lire 2.318.400"

Atto di compravendita per notaio Fulvio Carrabba del ██████████ trascritto il ██████████ ai nn. ██████████ presso l'agenzia dell'Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (all. D).

### Individuazione da foto satellitare e in mappa LOTTO 1, LOTTO 2 e LOTTO 3

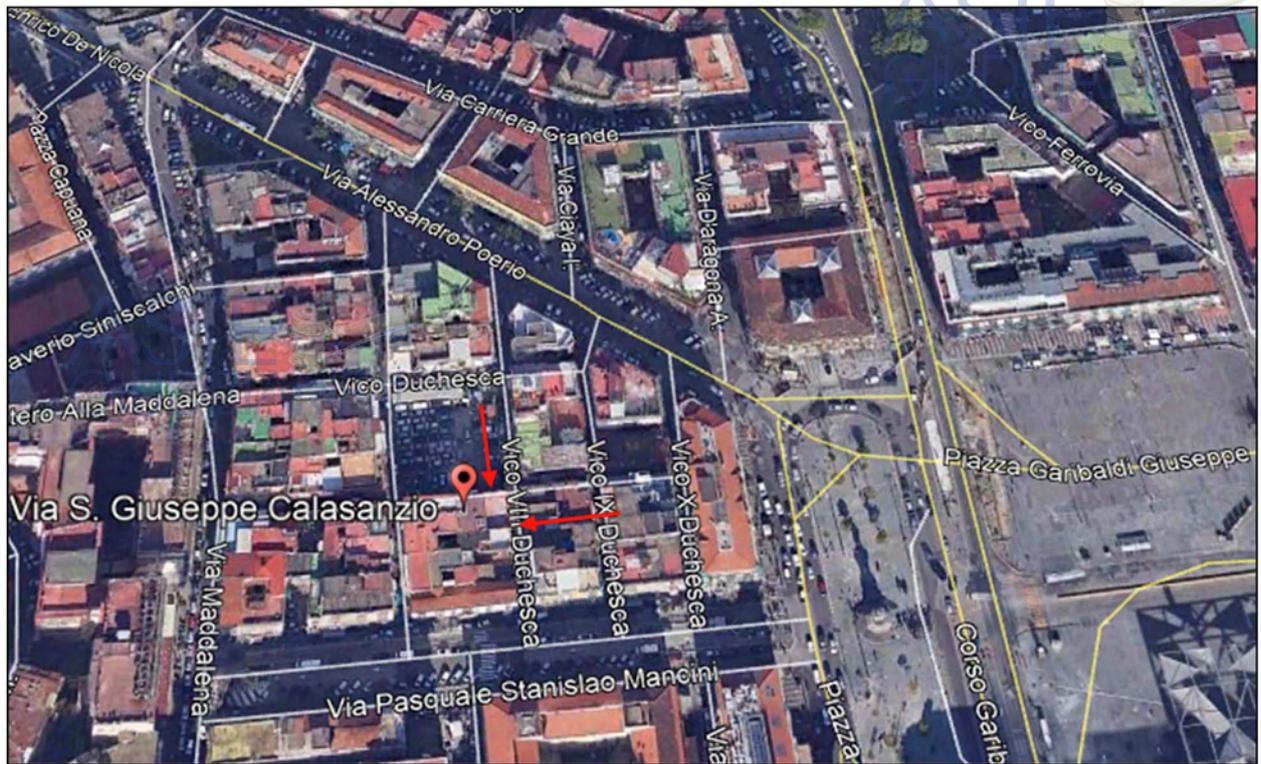


Foto tratta da Google Earth (Via G. Calasanzio e Vico VIII Duchesca Napoli, fabbricato indicato con freccia rossa)



Stralcio mappa catastale CT Fl.106, P.IIe 253 - 254 (fabbricato cerchiato in rosso)

## SOPRALLUOGHI

### LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3

A seguito della comunicazione inviata al debitore esecutato dal custode giudiziario nominato, avv. Luisa Folchino, il giorno 24.06.2019 la sottoscritta, unitamente al detto custode, si recava nel comune di Napoli ove sono ubicate tre delle unità immobiliari pignorate per dare inizio alle operazioni peritali.

Sui luoghi era presente il sig. [REDACTED], fratello del debitore esecutato e le operazioni peritali in loco si svolgevano nei due immobili alla Via Calasanzio; La sottoscritta unitamente al custode giudiziario effettuava un nuovo accesso il giorno 18.07.2019 durante in quale veniva effettuato l'accesso all'appartamento situato al Vico VIII Duchesca e le operazioni peritali in loco venivano concluse nella stessa giornata.

Nel corso delle dette operazioni venivano effettuate le misurazioni dei vani costituenti le u.i. oggetto del pignoramento per la redazione delle planimetrie dello stato dei luoghi (all. E) ed erano altresì eseguiti i rilievi fotografici delle stesse (all. F).

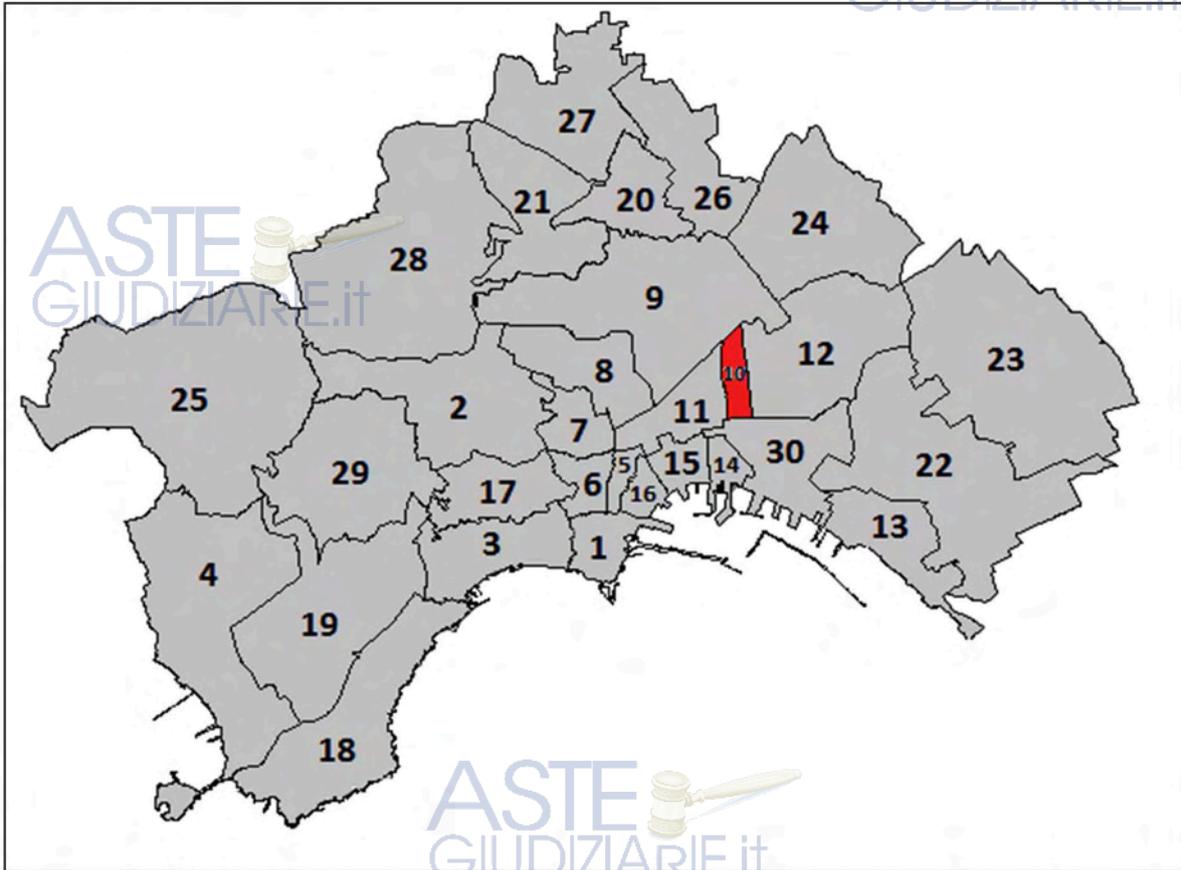
Durante i detti sopralluoghi inoltre, a seguito dei colloqui avuti con gli occupanti gli immobili pignorati venivano acquisite, per quanto possibile, alcune informazioni ritenute utili per l'espletamento del mandato.

Lo svolgimento delle operazioni peritali sono riportate nel verbale all'uopo redatto (all. G).

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO 1, il LOTTO 2 ed il LOTTO 3 sono situati nell'ambito territoriale del Comune di Napoli, in zona centrale, nel quartiere denominato Vicaria, che insieme a San Lorenzo, Zona Industriale e Poggioreale costituisce la IV Municipalità.

Tale quartiere confina a nord con il quartiere San Carlo all'Arena; ad ovest con il quartiere San Lorenzo; a sud con La zona industriale, ed a est con il quartiere Poggioreale.



Mappa dei quartieri della città di Napoli (Vicaria indicato in rosso col n.ro 10)

Il quartiere è nato dopo il Risanamento. Nel XX secolo venne realizzata un'industria della CEAT, oggi riconvertita in parte in un autosalone. Successivamente agli eventi bellici che colpirono fortemente la zona, una parte di esso venne ricostruito ed è stato anche vittima della speculazione edilizia.

Il quartiere è raggiungibile mediante i normali collegamenti per il trasporto pubblico su gomma (autobus di linea) ed è servito dall'uscita del Corso Malta della Tangenziale est-ovest. È servito dalle linee 1 e 2 della metropolitana, oltre che dalla stazione di Napoli Centrale e la Circumvesuviana

La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie ed è confortata da tutti i tipici servizi, dalle infrastrutture, da attività commerciali, da aree mercatali, da impianti sportivi, scuole, ecc., che la rendono sufficientemente autonoma.

## DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI

### LOTTO 1

L'u.i. pignorata di cui trattasi, come già segnalato, fa parte del fabbricato sito in Napoli al Vicolo VIII Duchesca n. 41.

A detto fabbricato appartengono abitazioni, "di tipo popolare" e cioè unità immobiliari realizzate con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di modesto livello, con dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

Il fabbricato si eleva su quattro livelli oltre il piano terra ed è servito da un'unica cassa scala ed è sprovvisto di ascensore.

La costruzione originaria di tale edificio risale al '700 e fu realizzata con struttura portante in muratura.

Le facciate esterne del fabbricato sono prevalentemente intonacate e tinteggiate.

Le pareti dell'androne sono, nella parte bassa, rivestite da lastre di marmo, mentre per la restante parte della loro altezza, sono intonacate e tinteggiate sebbene risultino fortemente ammalorate; la pavimentazione dell'androne è realizzata in marmo; i gradini della scala di accesso ai piani sono rivestiti in marmo di colore chiaro.



Vico VIII Duchesca



Portone d'ingresso del fabbricato

L'edificio è sprovvisto di servizio di portierato ma è dotato di impianto citofonico esterno.

Lo stabile nel suo complesso si presenta in stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente.

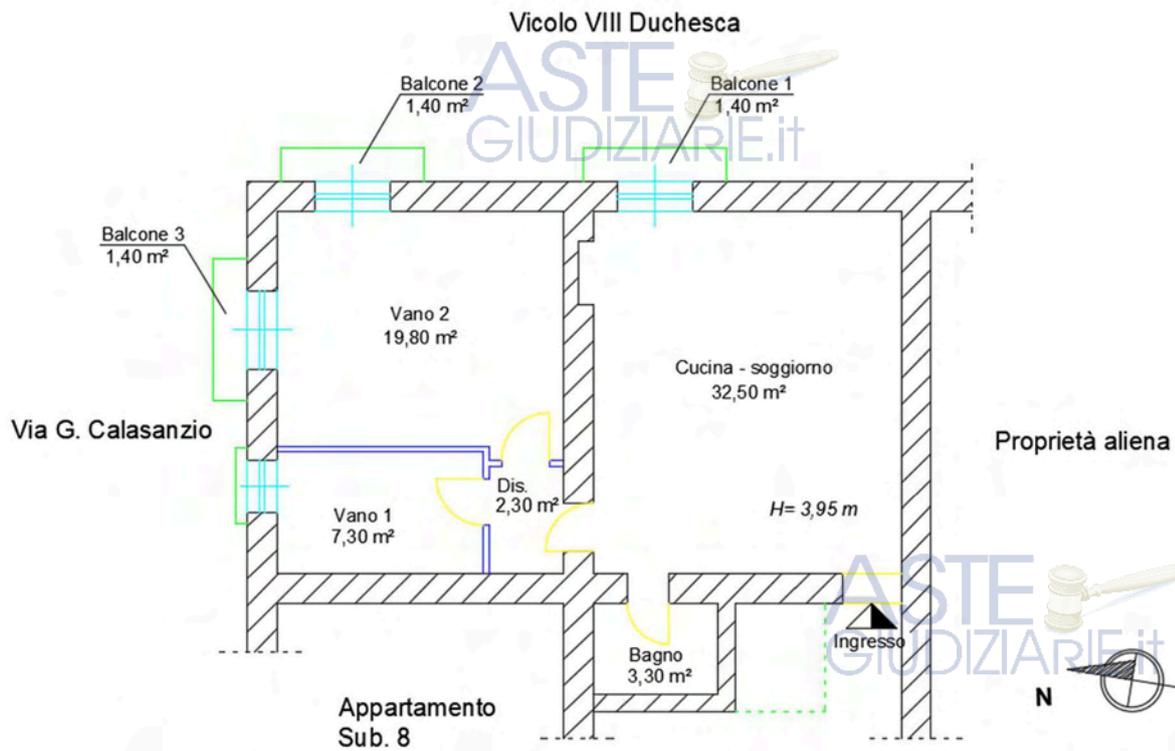
L'immobile pignorato è posto al piano secondo del fabbricato; esso ha accesso dalla porta posta frontalmente alla scala.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ubicazione ingresso unità immobiliare pignorata



Planimetria stato dei luoghi LOTTO 1 – Appartamento sez. VIC, fl. 13, p.lla 759, sub. 7

L'appartamento si sviluppa secondo la direttrice nord-sud, sicché i prospetti principali e conseguentemente gli affacci dell'u.i. sono orientati verso Nord (lato Via Calasanzio) e verso Est (lato Vicolo VIII Duchesca).

Superata la porta d'ingresso blindata a battente, rivestita esternamente con laminato effetto legno, si accede all'appartamento che attualmente si compone dei seguenti ambienti: cucina - soggiorno, n.ro 2 vani e bagno; nella consistenza dell'u.i. sono compresi anche n.ro 4 balconcini di cui uno "alla romana".



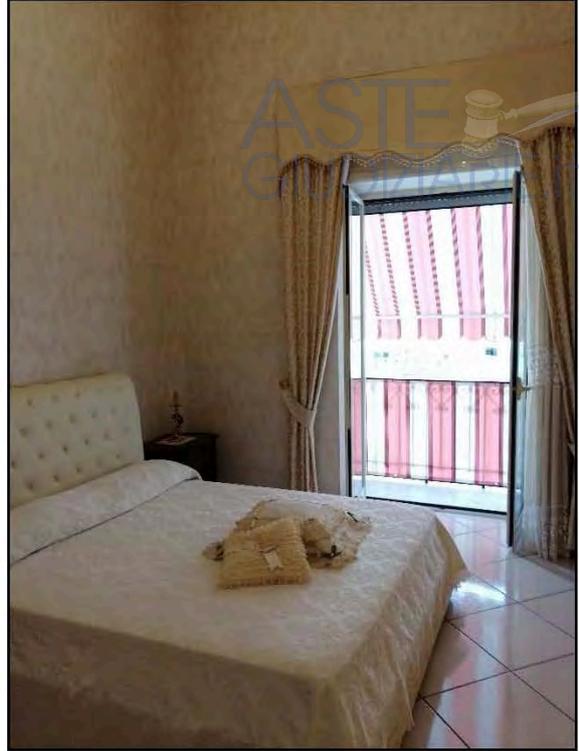
Cucina - soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Bagno



Vano 2



Vano 1

Allo stato l'appartamento è dotato delle seguenti finiture:

la pavimentazione di tutti i vani e gli accessori è realizzata con piastrelle in gres porcellanato di grosse dimensioni; tutte le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile, ad eccezione delle pareti del bagno che sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato per tutta la loro altezza; le porte dei vani sono in legno tamburato del tipo a battente; gl'infissi interni delle varie aperture sono in alluminio con vetrocamera; i sanitari e le rubinetterie del bagno sono di qualità ordinaria.

L'u.i. dotata di impianto elettrico (non a norma) ed è allacciata alla rete di gas – metano cittadina, ma è sprovvista di impianto di riscaldamento.

Il costo stimato per la messa a norma dell'impianto elettrico è pari ad Euro **1.500,00**.

Essendo il fabbricato di cui fa parte l'u.i. sprovvisto di amministrazione condominiale costituita, gli occupanti degli appartamenti e la quota stabilita per l'appartamento de quo è di circa 12 €/mese.

L'appartamento si sviluppa su una superficie utile (o calpestabile) complessiva di **66,00 m<sup>2</sup>** circa, con altezza libera pari a **3,95 m**; la superficie utile (o calpestabile) dei balconi è pari a **4,10 m<sup>2</sup>** circa.

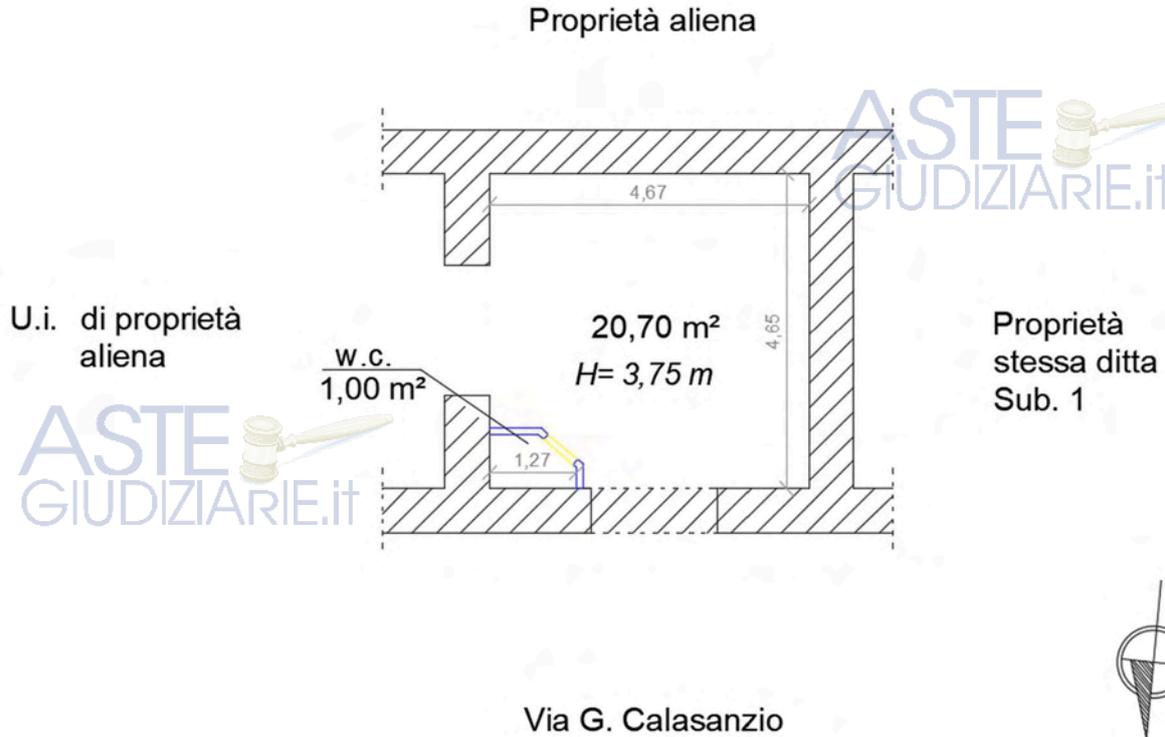
## LOTTO 2

L'u.i. pignorata di cui trattasi, come già segnalato, fa parte del fabbricato sito in Napoli alla Via S. Giuseppe Calasanzio n. 30.

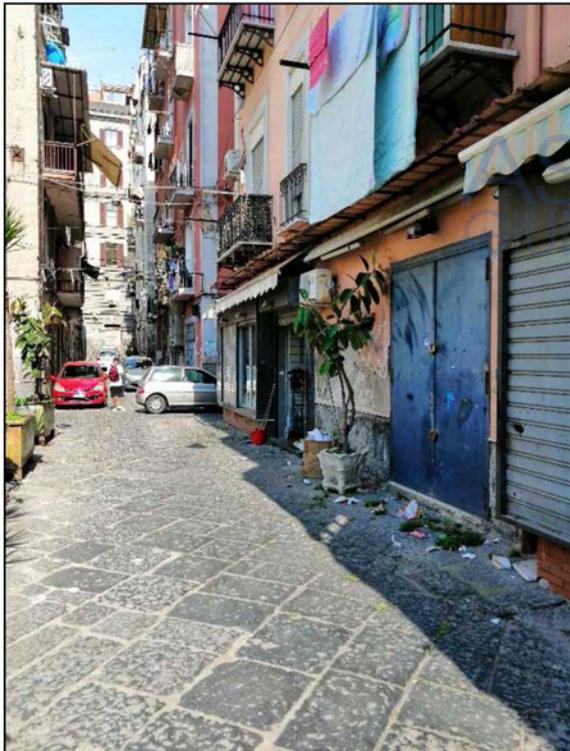
Il fabbricato si eleva su quattro livelli oltre il piano terra ed è servito da un'unica cassa scala ed è sprovvisto di ascensore.

La costruzione originaria di tale edificio risale al '700 e fu realizzata con struttura portante verticale in muratura.

Le facciate esterne del fabbricato sono prevalentemente intonacate e tinteggiate sebbene risultino fortemente ammalorate nella parte inferiore.



Planimetria stato dei luoghi LOTTO 2 – Immobile sez VIC, fl. 13, p.lla 759, sub. 3



Via San G. Calasanzio



Originario ingresso u.i.

Lo stabile nel suo complesso si presenta in stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente.

ASTE GIUDIZIARIE.it

L'immobile pignorato è posto al piano terra del fabbricato ed è del tipo destinato a "negozi e botteghe"; l'originario ingresso risulta attualmente chiuso, ed allo stato, al detto immobile si accede mediante l'adiacente u.i. al civico n. 29, mediante un varco realizzato sulla muratura di confine tra i due immobili.



Ingresso attuale

L'immobile si compone di un unico locale e di un vano w.c.; Allo stato l'immobile è dotato delle seguenti finiture:

la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres porcellanato di grosse dimensioni; tutte le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile, ad eccezione delle pareti del bagno che sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato per tutta la loro altezza; la porta del vano w.c. è in legno

tamburato del tipo a battente; i sanitari e le rubinetterie del bagno sono di qualità ordinaria in pessimo stato di manutenzione.

L'u.i. dotata di impianto elettrico (non a norma) ed idraulico.

Il costo stimato per la messa a norma dell'impianto elettrico è pari ad Euro 1.000,00.



Interno locale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Interno locale (altra vista)



Vano w.c.

Il fabbricato di cui fa parte l'u.i. è sprovvisto di amministrazione condominiale costituita.

Il locale si sviluppa su una **superficie utile (o calpestabile)** complessiva di **21,00 m<sup>2</sup> circa**, con altezza libera pari a **3,75 m**; la **superficie utile (o calpestabile)** del w.c. è pari a **1,00 m<sup>2</sup> circa**.

### LOTTO 3

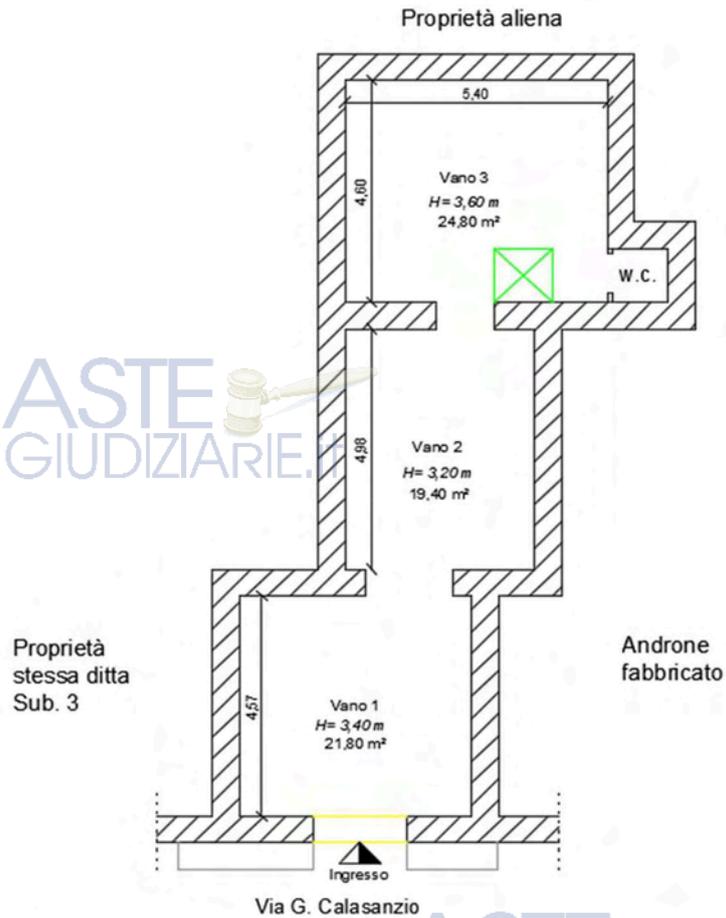
L'u.i. pignorata di cui trattasi, come già segnalato, fa parte del fabbricato sito in Napoli alla Via S. Giuseppe Calasanzio n. 31 (già 32).

Il fabbricato si eleva su quattro livelli oltre il piano terra.

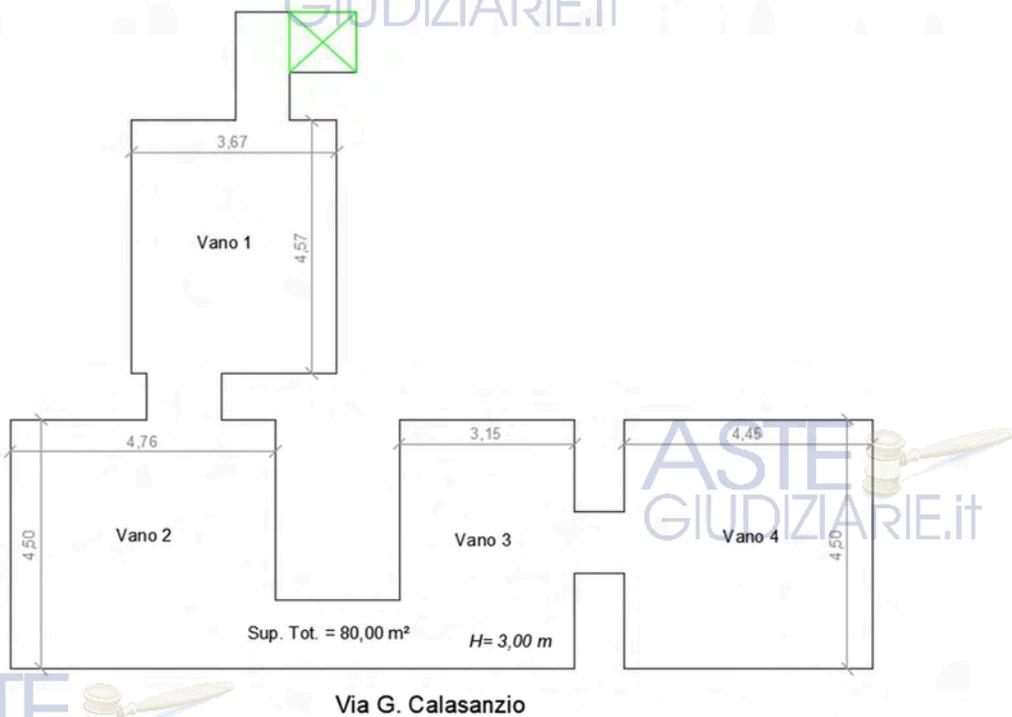
La costruzione originaria di tale edificio risale al '700 e fu realizzata con struttura portante verticale in muratura.

Le facciate esterne del fabbricato sono prevalentemente intonacate e tinteggiate sebbene risultino fortemente ammalorate nella parte inferiore.

Lo stabile nel suo complesso si presenta in stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente.



Planimetria stato dei luoghi LOTTO 3 – piano terra Immobile sez. VIC, fl. 13, p.IIa 758, sub. 1



Planimetria stato dei luoghi LOTTO 3 - piano cantinato Immobile sez. VIC, fl. 13, p.IIa 758, sub. 1



Ingresso LOTTO 3

L'immobile pignorato è posto al piano terra del fabbricato ed è del tipo destinato a *laboratori per arti e mestieri*.

L'immobile si compone di n.ro 3 vani e di un vano w.c.; quest'ultimo presenta un'apertura comunicante con l'androne del fabbricato adiacente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

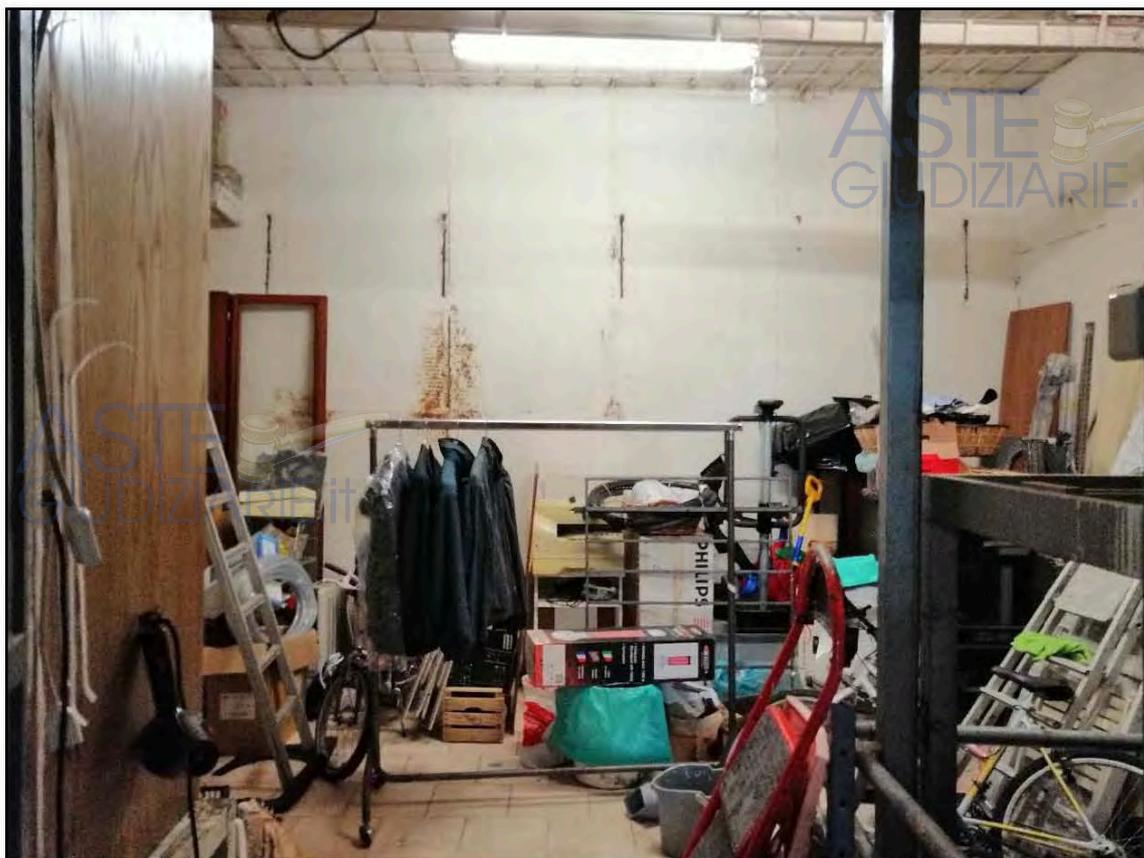
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Vano 1



Vano 2



Vano 3

Fa parte della consistenza un locale cantinato, al quale si accede direttamente dal locale terraneo tramite montacarichi, composto da n.ro 4 vani sottostanti i vani 1 e 2 dell'unità immobiliare medesima, l'androne del fabbricato e l'u.i. ad angolo tra Via Calasanzio ed il Vico VII Duchesca.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Cantinato

Allo stato l'immobile è dotato delle seguenti finiture:

la pavimentazione dei vani 1 e 2 del locale terraneo è realizzata con piastrelle in marmo, mentre quella del vano 3 è in gres porcellanato; tutte le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile, ad eccezione delle pareti del bagno che sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato per metà della loro altezza; i sanitari e le rubinetterie del bagno sono di qualità ordinaria in pessimo stato di manutenzione. L'u.i. è dotata di impianto elettrico (non a norma) ed idraulico.

Il locale cantinato si presenta privo di pavimentazione, di tinteggiatura alle pareti e al soffitto i quali risultano fortemente ammalorati ed in pessimo stato di manutenzione. Il locale cantinato è anch'esso dotato di impianto elettrico (non a norma).

Il costo stimato per la messa a norma dell'impianto elettrico è pari ad Euro 2.500,00.

Il locale si sviluppa su una superficie utile (o calpestabile) complessiva di 69,00 m<sup>2</sup> circa, con altezza libera da un minimo di 3,20 m ad un massimo di 3,62 m; la superficie utile (o calpestabile) del w.c. è pari a 1,40 m<sup>2</sup> circa, la superficie utile (o calpestabile) della cantina è pari a 80,00 m<sup>2</sup>.



Individuazione da foto satellitare e in mappa LOTTO 4



Foto tratta da Google Earth (Via Alcide de Gasperi n. 21, S. Giorgio a Cremano, fabbricato indicato con freccia rossa)





Stralcio mappa catastale CT Fl.4, P.Ila 526 (fabbricato indicato con freccia rossa)

## SOPRALLUOGO

### LOTTO 4

A seguito della comunicazione inviata al debitore esecutato dal custode giudiziario nominato, avv. Luisa Folchino, il giorno 01.07.2019 la sottoscritta, unitamente al detto custode, si recava nel comune di San Giorgio a Cremano ove è ubicata una delle quattro unità immobiliari pignorate per dare inizio alle operazioni peritali in loco.

Sui luoghi era presente il sig. [REDACTED], debitore esecutato ed il sig. [REDACTED], occupante l'u.i. che ne consentiva l'accesso e le operazioni peritali in loco venivano concluse nella stessa giornata.

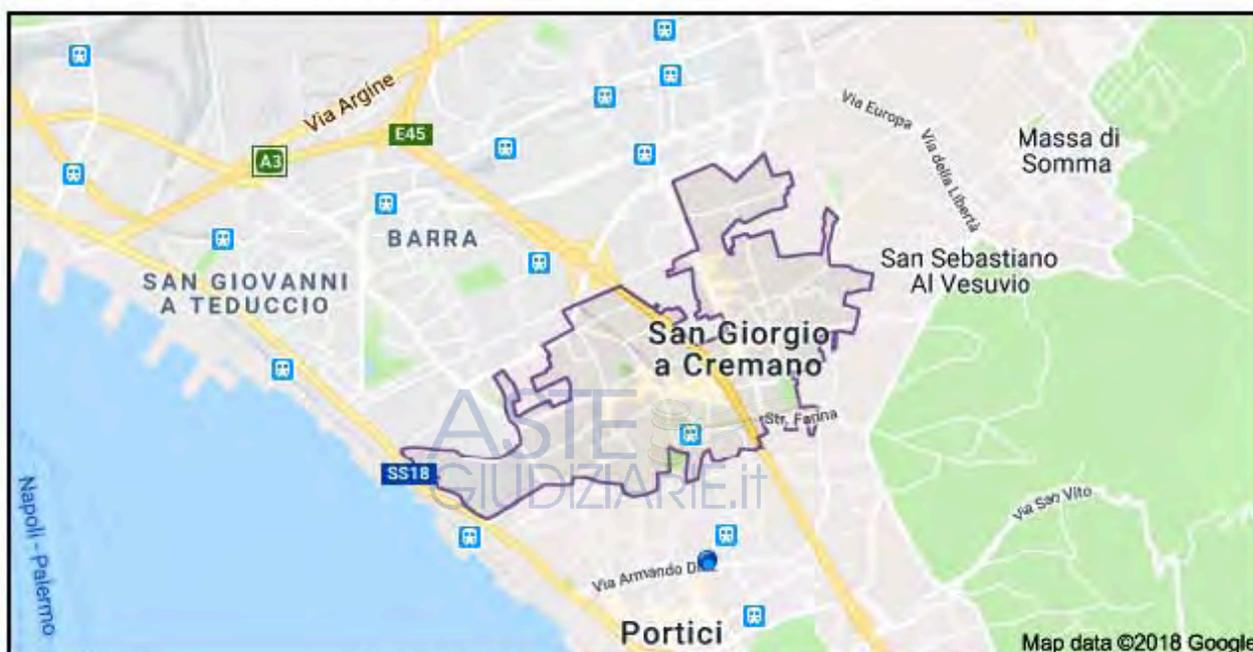
Nel corso delle dette operazioni venivano effettuate le misurazioni dei vani costituenti le u.i. oggetto del pignoramento per la redazione delle planimetrie dello stato dei luoghi (all. E) ed erano altresì eseguiti i rilievi fotografici delle stesse (all. F).

Durante i detti sopralluoghi inoltre, a seguito dei colloqui avuti con gli occupanti gli immobili pignorati venivano acquisite, per quanto possibile, alcune informazioni ritenute utili per l'espletamento del mandato.

Lo svolgimento delle operazioni peritali sono riportate nel verbale all'uopo redatto (all. **G**).

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'u.i. (LOTTO 4) è situata nell'ambito territoriale del Comune di San Giorgio a Cremano, in zona centrale.



Mappa della città di San Giorgio a Cremano

Detta città rappresenta uno dei tanti Comuni situati alle falde del Vesuvio meglio conosciuti come Comuni Vesuviani posti, prevalentemente, nella zona a sud del capoluogo campano con il quale confina direttamente in alcuni punti.

Gli altri Comuni confinanti con la città di S. Giorgio a Cremano sono: Ercolano, Portici e San Sebastiano al Vesuvio.

Come gran parte dei Comuni Vesuviani e molti altri Comuni della Provincia di Napoli, anche a S. Giorgio a Cremano a partire dalla fine degli anni '60 del

secolo scorso vi è stato un notevole sviluppo dal punto di vista edilizio – urbanistico con un accentuato incremento della densità abitativa che dalle zone centrali si è estesa fino alle periferie del territorio comunale.

La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte del centro cittadino ed è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie per lo sviluppo del quartiere stesso; essa è confortata da tutti i tipici servizi, dalle infrastrutture, da esercizi commerciali, da aree mercatali, da impianti sportivi, scuole, ecc., che la rendono autonoma, vivibile e, nel contempo, risulta ben collegata con la città di Napoli ed i Comuni limitrofi.

Esistono i normali collegamenti per il trasporto pubblico sia su gomma (autobus di linea) sia su ferro (Circumvesuviana); le strade di collegamento con il capoluogo campano ed i comuni limitrofi sono diverse e a scorrimento veloce; facilmente raggiungibili sono la Tangenziale di Napoli e le Autostrade A1 e A16.

#### DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE – LOTTO 4

L'u.i. pignorata di cui trattasi, situata nel Comune di San Giorgio a Cremano, fa parte del fabbricato Est del "Parco Rossi" e ha ingresso dalla Via Alcide de Gasperi n. 21 (già 5D).

Il fabbricato si eleva su sei livelli oltre il piano terra; la costruzione originaria di tale edificio risale agli anni '60 del secolo scorso e fu realizzata con struttura in in c.a..

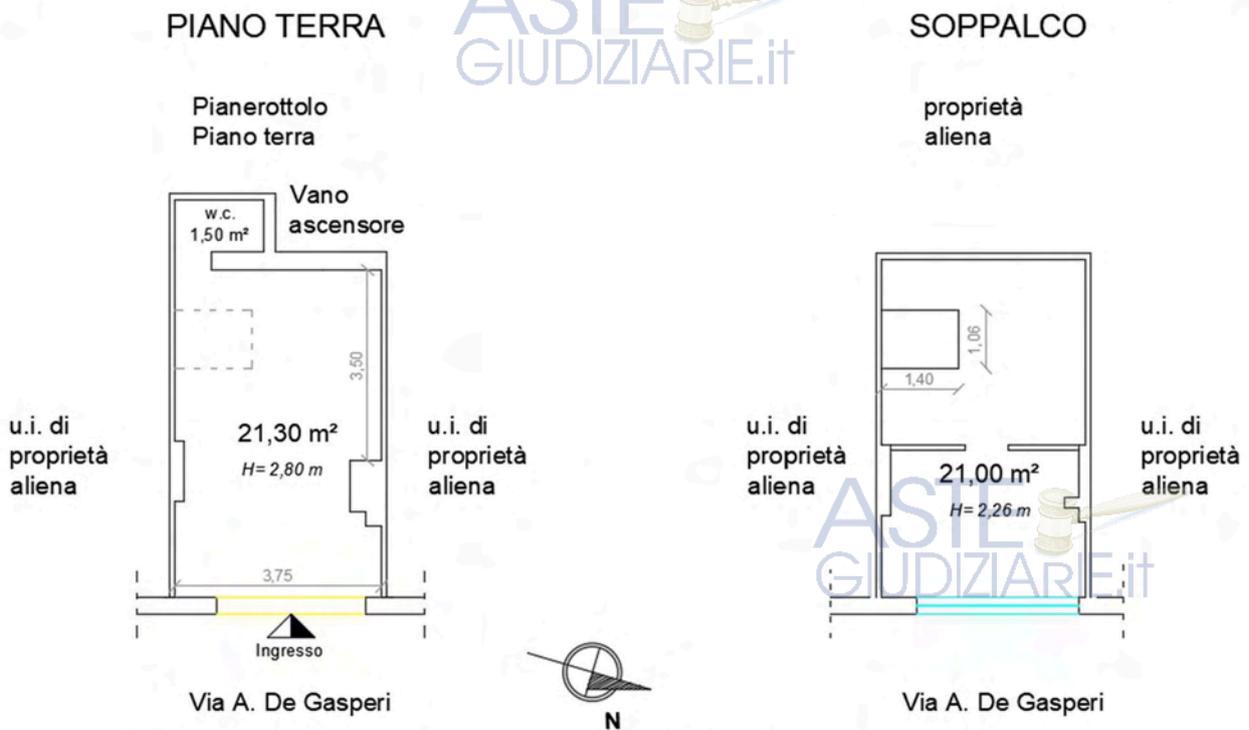
Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate che nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; l'edificio è dotato di servizio di portierato e di amministrazione condominiale costituita.



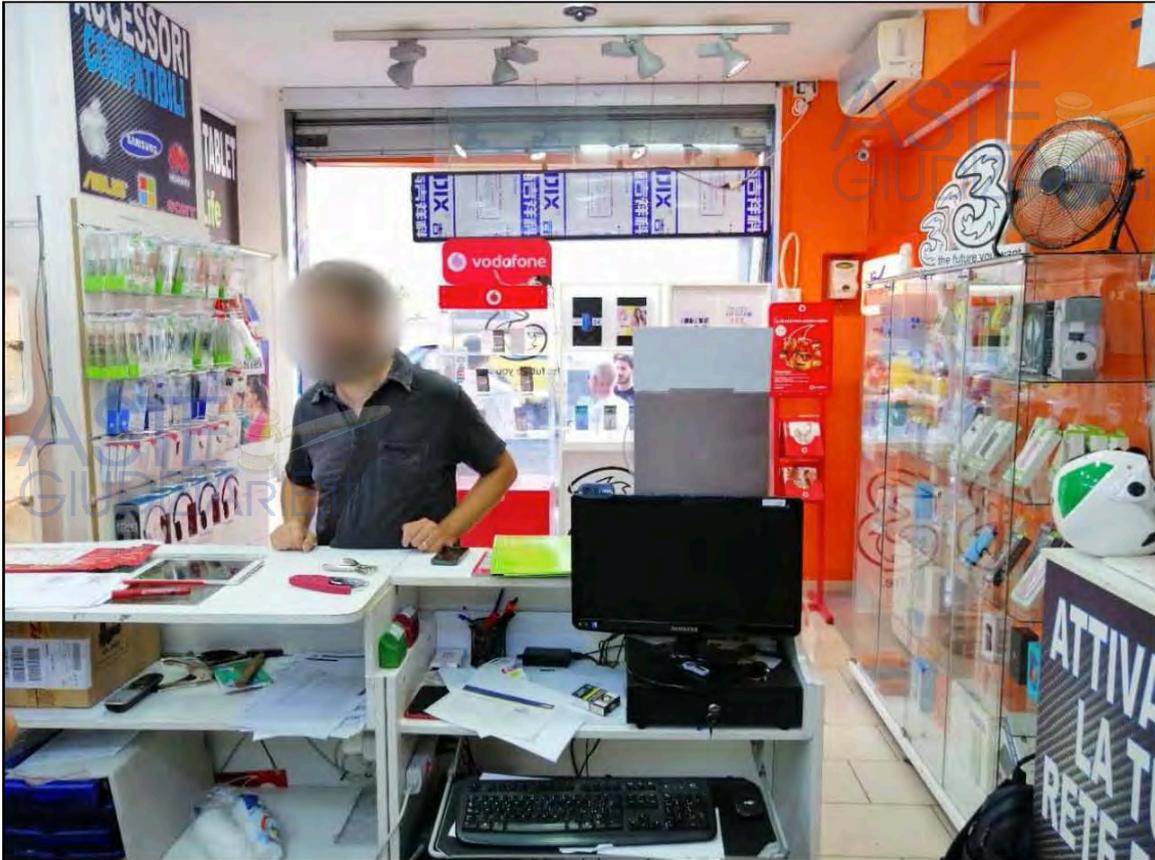
Via A. De Gasperi

L'immobile pignorato è posto al piano terra del fabbricato ed è del tipo destinato a "negozi e botteghe".

L'immobile di compone di un locale adibito a negozio con annesso vano w.c. ed un soppalco ad uso deposito a cui si accede tramite scala a chiocciola.



Planimetria stato dei luoghi LOTTO 4 – San Giorgio a Cremano (Na)



Negozi



Negozi (altra vista)



Soppalco



Soppalco (altra vista)

Allo stato l'immobile è dotato delle seguenti finiture:

la pavimentazione di tutta l'u.i. è realizzata con piastrelle in gres porcellanato; tutte le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile ed al piano terra è stata parzialmente realizzata una controsoffittatura; i sanitari e le rubinetterie del bagno sono di qualità ordinaria.

L'u.i. dotata di impianto elettrico (non a norma) e d'impianto di climatizzazione non funzionante.

Il costo stimato per la messa a norma dell'impianto elettrico è pari ad Euro 1.500,00.

L'immobile si sviluppa su una **superficie utile (o calpestabile)** complessiva al piano terra di **23,00 m<sup>2</sup>** circa, con altezza libera pari a **2,80 m**; la **superficie utile (o calpestabile)** del soppalco è pari a **21,00 m<sup>2</sup>** circa ed ha un'altezza libera pari a **2,25 m**. La quota spettante sulle parti comuni è di circa 9/1000.

Per una migliore e più completa comprensione della composizione, delle finiture e dello stato conservativo delle unità immobiliari in questione si rimanda agli allegati planimetrico e fotografico (v. all. E e F).

### SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO 1

piena ed intera proprietà (**quota 1/1**) di **appartamento di tipo popolare** ubicato in Napoli al Vico VIII Duchesca n. 41, piano 2°; è composto da n.ro 2 vani oltre cucina - soggiorno e bagno; della sua consistenza fanno parte anche n.ro 4 balconcini, di cui uno "alla romana"; confina *a nord* con Via Calasanzio, *ad est* con Vico VIII Duchesca, *a sud* con proprietà aliena *ad ovest* con pianerottolo del 2° piano e proprietà aliena (altra u.i., int. 8); è riportato nel C.F. del **Comune di Napoli** alla Sez. VIC, Foglio 13, P.IIa 759, Sub 7, Cat. A/4, Classe 4, Cons. 4,5 vani, Sup. Catast. Tot. 84 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 153,39; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine

alle variazioni interne delle tramezzature ed ampliamento volumetrico dovuto alla realizzazione del bagno; l'abuso relativo alle variazioni interne può essere sanato tramite accertamento di conformità, l'abuso relativo all'ampliamento volumetrico non può essere in alcun modo sanato; trattandosi di un fabbricato di epoca remota, non è stato possibile rinvenire alcun titolo autorizzativo; non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE Euro 106.000,00

### SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO 2

piena ed intera proprietà (**quota 1/1**) di unità immobiliare del tipo destinato a "*negozi e botteghe*" ubicato in Napoli alla Via San Giuseppe Calasanzio n. 30, piano T; è composto da un unico ambiente ed un vano w.c.; confina *a nord* con Via Calasanzio, *ad est* con u.i. di proprietà aliena, *a sud* con u.i di proprietà aliena *ad ovest* con u.i. p.lla 758 sub. 1 è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla Sez. VIC, Foglio 13, P.lla 759, Sub 3, Cat. C/1, Classe 5, Cons. 23 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. Tot. 29 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 332,60; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine alla chiusura dell'originario ingresso e all'apertura di un varco sulla parete in comune con l'adiacente u.i. lato est, tali abusi non possono essere sanati e va ripristinato lo stato originario; trattandosi di un fabbricato di epoca remota, non è stato possibile rinvenire alcun titolo autorizzativo; non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE Euro 40.000,00

### SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO 3

piena ed intera proprietà (**quota 1/1**) di unità immobiliare del tipo destinato a "*laboratori per arti e mestieri*" ubicato in Napoli alla Via San Giuseppe Calasanzio n. 31 (già 32), piano terra e piano interrato; al piano terra è

composto da n.ro 3 vani ed un vano w.c.; mentre al piano interrato è composto da n.ro 4 vani; confina *a nord* con Via Calasanzio, *ad est* con proprietà aliena ed u.i. p.lla 759 sub. 3, *a sud* con u.i. proprietà aliena e *ad ovest* con u.i. proprietà aliena; è riportato nel C.F. del **Comune di Napoli** alla Sez. VIC, Foglio 13, P.lla 758, Sub 1, Cat. C/3, Classe 7, Cons. 43 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. Tot. 64 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 666,23; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine alla chiusura mediante realizzazione di una copertura sull'originaria vanella; tale abuso non è sanabile e va ripristinato lo stato dei luoghi originario; non è inoltre rappresentata la cantina nella planimetria catastale, per la quale è necessario un aggiornamento catastale (DOCFA); trattandosi di un fabbricato di epoca remota, non è stato possibile rinvenire alcun titolo autorizzativo; non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE Euro 79.000,00**

#### **SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO 4**

piena ed intera proprietà (quota 1/1) di unità immobiliare del tipo destinato a **laboratori per arti e mestieri** ubicata in San Giorgio a Cremano (Na) alla Via Alcide De Gasperi n. 21, piano T; è composto da un vano adibito a negozio, un vano w.c. e da un soppalco; confina *a nord* con u.i. di proprietà aliena, *ad est* con Via Alcide De Gasperi, *a sud* con u.i. di proprietà aliena, *ad ovest* con pianerottolo del piano terra e vano ascensore; è riportato nel C.F. del **Comune di San Giorgio a Cremano** al Foglio 4, P.lla 526, Sub 4, Cat. C/1, Classe 8, Cons. 23 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 27 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 1.197,35; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine all'assenza in quest'ultima del soppalco e del vano w.c.; vi è concessione n. 34 del 29.07.1963, cui non è conforme in ordine alla realizzazione del soppalco; tale abuso, se non rimosso, può essere sanato mediante accertamento di

conformità e contestuale presentazione dei calcoli strutturali al genio civile per consentirne l'uso del locale come deposito; non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE Euro 55.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Quesito n. 4)

*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.IIa, sub) con le risultanze catastali attuali.

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati è risultato che, per i n.ro 4 lotti vi è **esatta rispondenza formale** tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento, quelli contenuti nella relativa nota di trascrizione e gli attuali identificativi catastali degli immobili pignorati e le verifiche effettuate ne consentono la loro univoca identificazione.

#### LOTTO 1

A seguito della rilevata variazione delle tramezzature interne con la conseguente diversa distribuzione degli spazi interni, l'attuale stato dei luoghi non coincide con la planimetria catastale esistente agli atti.

Sebbene detta planimetria consenta comunque di individuare univocamente l'immobile, qualora un'eventuale acquirente volesse conservare l'attuale distribuzione dei vani, fermo restando anche la necessità

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

di sanare gli abusi così come sarà precisato in risposta al quesito n. 8, la detta planimetria catastale dell'immobile dovrà essere aggiornata (DOCFA); il costo stimato, spese tecniche incluse, per tali aggiornamenti è pari a Euro 500,00.

#### LOTTO 2

Per il LOTTO 2, sebbene non necessiti di un aggiornamento dei dati catastali, è necessario l'aggiornamento dell'indirizzo.

#### LOTTO 3

La planimetria catastale rinvenuta per il LOTTO 3 raffigura esclusivamente il locale terraneo, non riporta il locale cantinato; ragion per cui è necessario un aggiornamento (DOCFA) della detta planimetria catastale; il costo stimato, spese tecniche incluse, per tali aggiornamenti è pari a Euro 500,00.

#### LOTTO 4

La planimetria catastale rinvenuta per il LOTTO 4 raffigura il locale terraneo, privo dell'attuale vano w.c., inoltre, qualora un'eventuale acquirente volesse conservare l'attuale soppalco, fermo restando anche la necessità di ottenerne sanatoria così come sarà precisato in risposta al quesito n. 8), la detta planimetria catastale dell'immobile dovrà essere in ogni caso aggiornata (DOCFA); il costo stimato, spese tecniche incluse, per tali aggiornamenti è pari a Euro 500,00.

Al momento, per non gravare ulteriormente di spese la procedura di cui trattasi, l'esperto ha ritenuto di non effettuare i segnalati aggiornamenti (DOCFA), poiché le planimetrie rinvenute consentono univocamente di individuare i beni pignorati.

#### Quesito n. 5)

**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 procedente.*

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.

Il pignoramento del compendio immobiliare di cui trattasi è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 e Napoli 2 il [REDACTED] e, dunque, la ricostruzione a ritroso ultraventennale dei passaggi di proprietà del bene in oggetto decorre da tale data.

### LOTTO 1 e LOTTO 3

- con atto di donazione a rogito del notaio Aldo Guerra dell'[REDACTED] trascritto a Napoli il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (v. all. B), il sig. [REDACTED] donava al figlio, il sig. [REDACTED], innanzi generalizzato, all'epoca celibe, la nuda proprietà del cespite sito in Napoli alla Via San Giuseppe Calasanzio n. 31 (già 32) riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla sez. VIC, fl. 13, p.lla 758, sub. 1 e la nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli al Vicolo VIII Duchesca n. 41 riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla sez. VIC, fl. 13, p.lla 759, sub. 7; il sig. [REDACTED] ha consolidato la nuda proprietà con l'usufrutto in seguito al decesso del padre avvenuto il

05.11.1990. L'appartamento sopra menzionato, era stato acquistato dal sig. [REDACTED] con atto del [REDACTED] per notaio Paolo Emilio Restaino trascritto a Napoli il [REDACTED] al n. [REDACTED] (all. H);

#### LOTTO 2

- con atto di donazione a rogito del notaio Aldo Guerra del [REDACTED], trascritto a Napoli il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] il sig. [REDACTED] donava al figlio, il sig. [REDACTED], innanzi generalizzato, all'epoca celibe, la nuda proprietà del cespite sito in Napoli alla Via San Giuseppe Calasanzio n. 30 riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla sez. VIC, fl. 13, p.lla 759, sub. 3 (v. all. C) il sig. [REDACTED] ha consolidato la nuda proprietà con l'usufrutto in seguito al decesso del padre avvenuto il 05.11.1990;
- Con atto di compravendita a rogito del notaio Fulvio Carrabba del [REDACTED], trascritto a Napoli il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] [REDACTED], il sig. [REDACTED] vendeva, tra l'altro, al sig. [REDACTED], già innanzi generalizzato e coniugato in regime di separazione dei beni, l'immobile sito in San Giorgio a Cremano alla Via De Gasperi n. 21 riportato al N.C.E.U. del detto Comune al fl. 4, p.lla 526, sub. 4 (v. all. D);

#### Quesito n. 6)

*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.*

### LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3

Come già innanzi anticipato la costruzione dei fabbricati cui gli immobili pignorati appartengono risalgono ad epoca remota, verosimilmente tra la fine del '700 e gli inizi dell' '800.

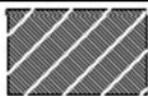
Con le indagini effettuate presso il Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli è stato accertato che l'area in cui è ubicato l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, ricade nel perimetro della *Zona Urbanistica "A - "Insedimenti di interesse storico"*, di cui all'art. 26 così come individuato nella Tav. 6 Foglio 15 (Zonizzazione) e nella Tav. 7 Foglio 15-IV (Classificazione tipologica centro storico) delle vigenti "Norme d'attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale - parte I e parte II" approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 (all. I).

La Zona Urbanistica "A" identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra.



Tav. 6 Foglio 15 PRG (Zonizzazione)



 originarie o di ristrutturazione a blocco  
Stralcio Tav. 7, Fl. 15-IV PRG (Classificazione tipologica)

Gli interventi consentiti in detta Zona "A" per le "Unità edilizie di base preottocentesca – Originarie o di ristrutturazione a blocco" (art. 69 - Norme d'attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale – parte II) sono, in linea generale, attinenti alla manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di ripristino o di risanamento conservativo; per maggiori dettagli e per i casi particolari si rinvia alle citate norme di attuazione della variante al PRG, che qui si intendono completamente trascritte.

#### LOTTO 4

Con le indagini effettuate presso il Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di San Giorgio a Cremano è stato accertato che l'area in cui è ubicato l'edificio alla Via Alcide de Gasperi n. 21, ricade nel perimetro della Zona Urbanistica "B3" – "Aree totalmente o parzialmente edificate", di cui

all'art. 16 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale (all. L).

L'area in cui è ubicato il fabbricato in questione, inoltre, ricade anche nel perimetro della Zona "R.U.A." (Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale), di cui all'art. 13 del vigente Piano Territoriale Paesistico (PTP).

Gli interventi consentiti in dette Zona "B3" e Zona "R.U.A." sono, in linea generale, attinenti alla manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di ripristino o di risanamento conservativo, sono vietati gli interventi che comportino l'incremento dei volumi esistenti; per maggiori dettagli e per i casi particolari si rinvia alle citate norme di attuazione del PRG e del PTP che qui si intendono integralmente trascritte.

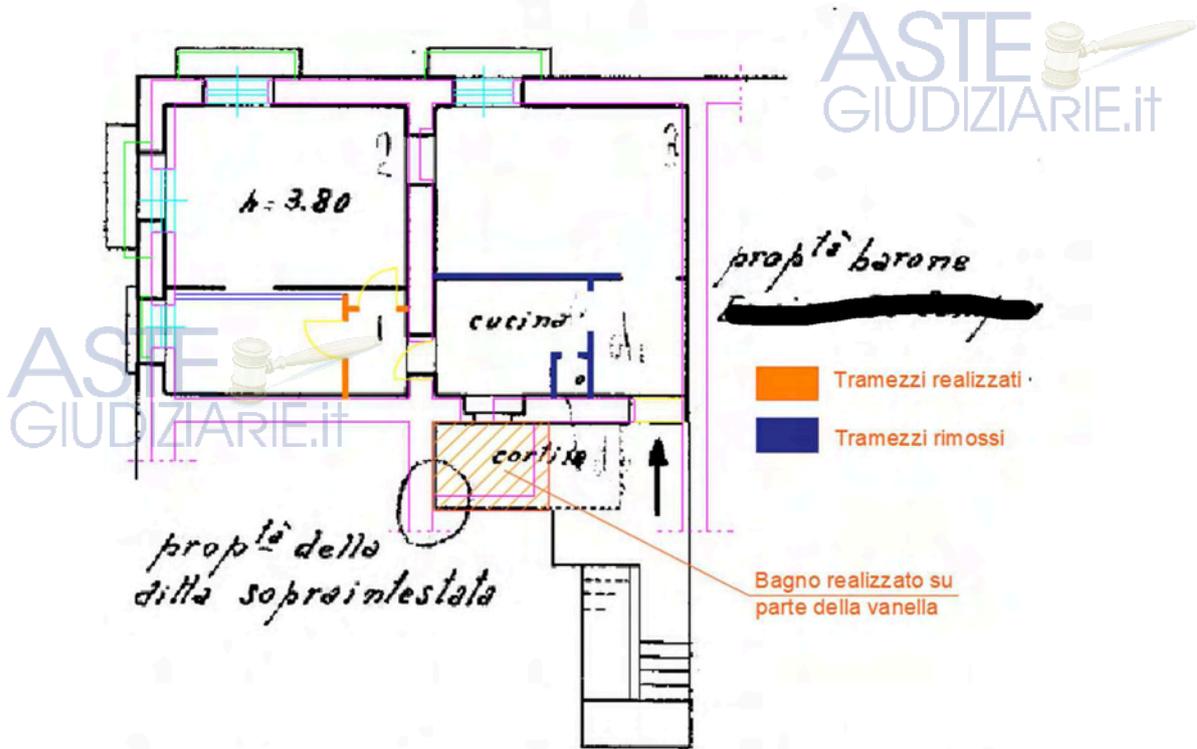
### Quesito n. 7)

*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.*

### LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3

Tenuto conto di quanto anticipato e precisato in risposta al quesito n. 6 che precede, si può ribadire che stante la vetustà della costruzione non è stato possibile rinvenire qualsivoglia titolo abilitativo e, analogamente, non è stato possibile reperire alcun certificato di agibilità relativamente al fabbricato. Gli unici riferimenti grafici esistenti per gli immobili pignorati sono, dunque, le planimetrie catastali.

LOTTO 1



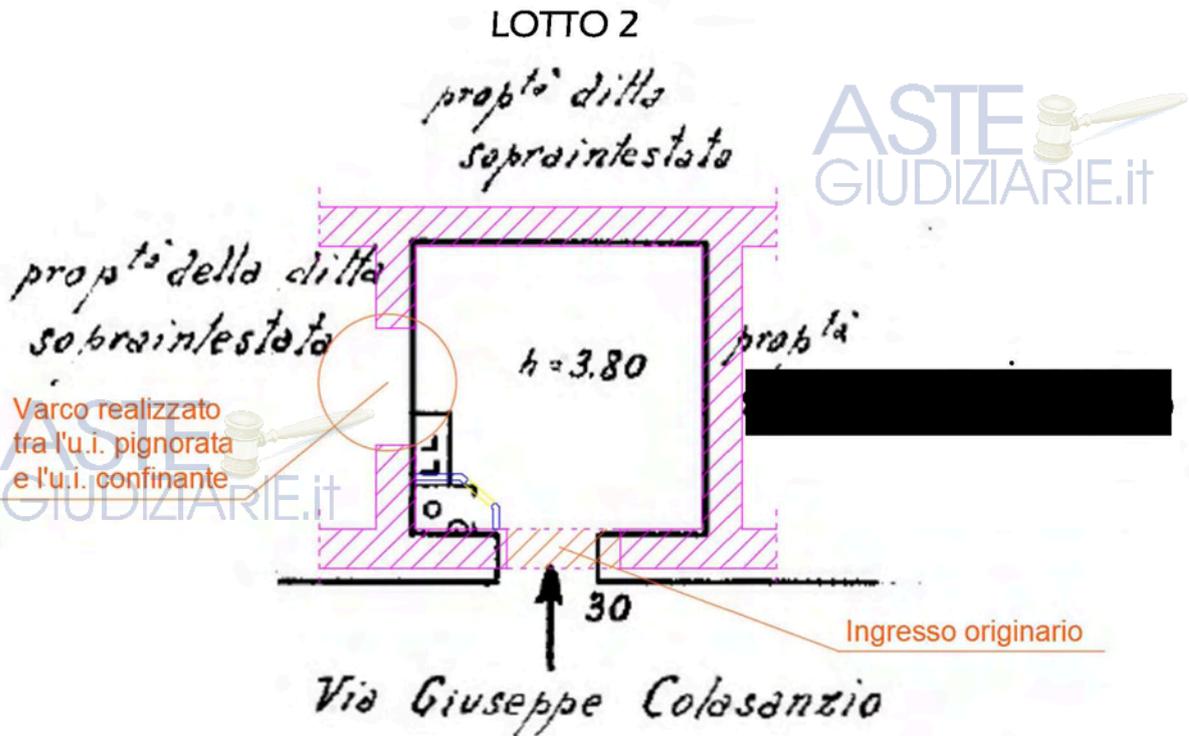
Sovrapposizione planimetria catastale – stato dei luoghi LOTTO 1

Rispetto alla planimetria catastale, l'attuale stato dei luoghi presenta una diversa distribuzione degli spazi interni conseguente alla rimozione di tramezzi per realizzare l'attuale cucina - soggiorno e la realizzazione di un tramezzo per la creazione del disimpegno che conduce al vano 1 ed al vano 2.

È stata inoltre rinvenuta la presenza di un bagno realizzato su una porzione di spazio che, nella planimetria catastale, era originariamente occupato per intero dalla vanella del fabbricato.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



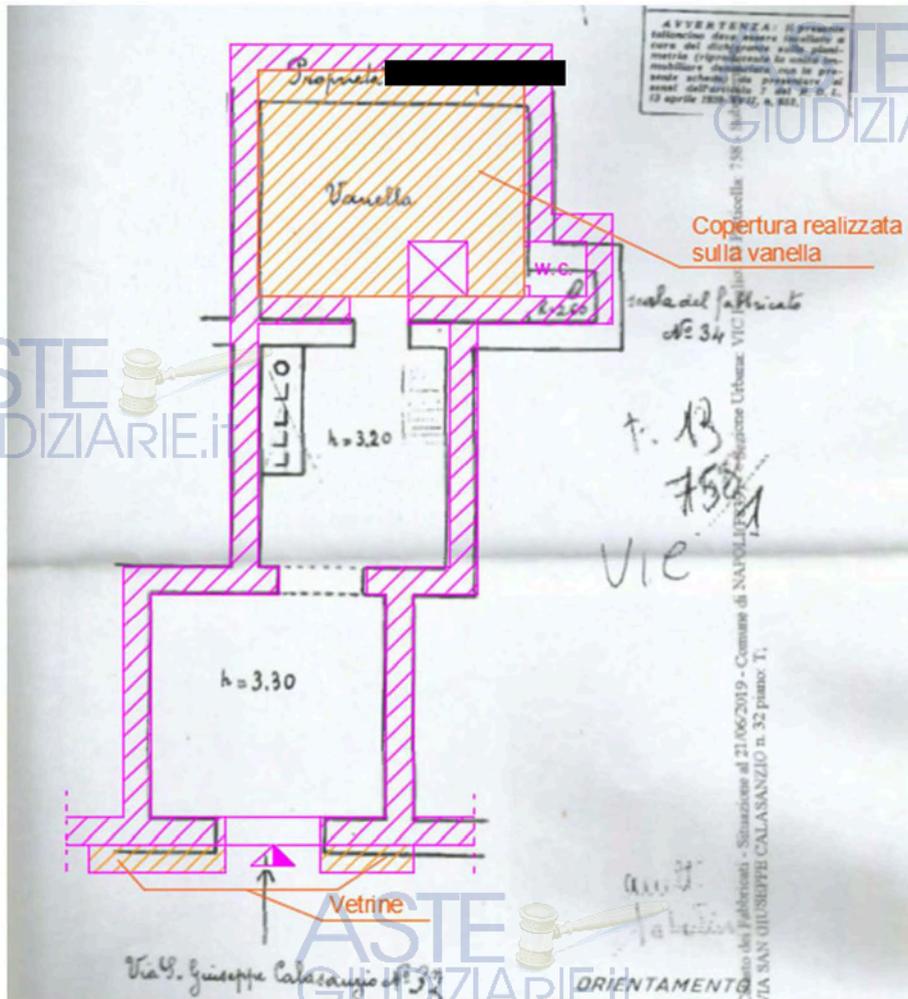
Sovrapposizione planimetria catastale – stato dei luoghi LOTTO 2

Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale rinvenuta ha evidenziato alcune modifiche: è stato chiuso l'originario ingresso dal civico n. 30 ed è stato aperto un varco sulla parete est in comune con l'adiacente u.i. di proprietà aliena; attualmente soltanto attraverso detto varco è consentito l'accesso nell'immobile pignorato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3



Sovrapposizione planimetria catastale – stato dei luoghi LOTTO 3

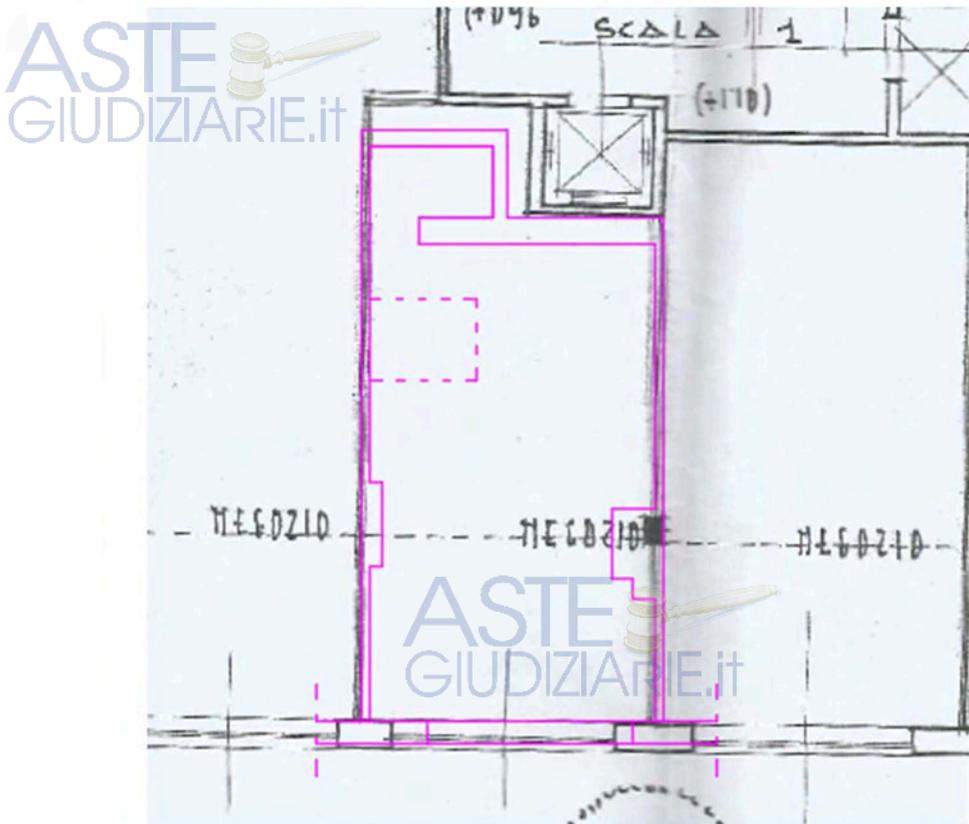
Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale rinvenuta si evince che l'originaria vanella allo stato è stata chiusa superiormente mediante lamiera; sul prospetto ove è posto l'ingresso dell'immobile sono presenti su ambo i lati n.ro 2 vetrine chiuse con serranda in metallo avvolgibile; è completamente assente nella planimetria catastale il piano cantinato. Attualmente al piano cantinato si accede tramite montacarichi; dalla planimetria catastale, di epoca remota, si intravede una scala a ridosso dell'attuale montacarichi; per cui la sottoscritta non ritiene di considerare come abuso la foratura del solaio per l'installazione del

montacarichi, in quanto non è possibile risalire con precisione alla posizione dell'originario vano scala.



#### LOTTO 4

L'u.i. costituente il LOTTO 4 è stata realizzata con Licenza Edilizia n. 34 rilasciata dal Comune di San Giorgio a Cremano il 29.07.1963 (all. M).



Sovrapposizione grafico di progetto – stato dei luoghi LOTTO 4

Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi ed il grafico allegato alla licenza edilizia sopra menzionata, non ha evidenziato difformità per quanto concerne il piano terra; tuttavia, nel grafico assentito non si rileva la presenza del soppalco attualmente presente all'interno dell'u.i., pertanto, la sua realizzazione costituisce un abuso edilizio.



**Quesito n. 8)**

*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 in sanatoria 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 provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c. .*

Di seguito si riportano tutti gli illeciti edilizi rilevati in risposta ai quesiti nn. 6 e 7, per i quali, dalle ispezioni effettuate dalla scrivente presso i competenti Uffici del Comune di Napoli e del Comune di San Giorgio, non sono state rinvenute istanze di condono e/o pratiche edilizie per legittimare la loro realizzazione (all. **N**).

**LOTTO 1**

- *Modifica interna dovuta rimozione di tramezzi per realizzare l'attuale cucina-soggiorno e la realizzazione di un tramezzo per la creazione del disimpegno che conduce al vano 1 ed al vano 2.*

A parere dell'esperto, tale abuso può essere sanato tramite accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i. o tramite la cd CILA in sanatoria.

Il costo stimato per sanare tale abuso, comprensivo di diritti, di oneri e di spese tecniche, è non inferiore ad Euro 2.500,00 circa a cui vanno sommati Euro 500,00 circa per l'aggiornamento catastale (DOCFA).

- *Presenza del bagno realizzato nello spazio originariamente occupato dalla vanella del fabbricato, non raffigurato nella planimetria catastale.*

Tale abuso, in base alle normative vigenti non può essere sanato.

Non vi sono ordinanze di demolizione (all. O).

## LOTTO 2

- *Chiusura dell'originario ingresso dal civico n. 30 ed apertura di un varco sulla parete est dell'immobile che attualmente ne consente l'accesso esclusivamente dall'u.i. confinante.*

A parere dell'esperto, tale abuso non può essere sanato e va ripristinato lo stato originario.

Il costo stimato per le opere edili necessarie concernenti il ripristino dell'ingresso originario e la chiusura del varco tra l'u.i. pignorata e quella adiacente, è non inferiore ad Euro 4.000,00 circa.

## LOTTO 3

- *Chiusura dell'originaria vanella mediante realizzazione di copertura;*

Tale abuso, avendo comportato un aumento della volumetria, non può essere in alcun modo sanato, va quindi ripristinato lo stato originario tramite la rimozione della detta copertura.

Il costo stimato per la rimozione dell'opera abusiva, comprensivo di diritti, di oneri, smaltimento materiali di risulta e di spese tecniche, è pari ad Euro 5.000,00 circa.

- *Realizzazione delle vetrine ai lati dell'ingresso dell'u.i.;*

Tale abuso, non può essere sanato e pertanto deve essere rimosso.

Il costo stimato per la rimozione delle vetrine, è non inferiore ad Euro 2.500,00 circa.

Va ricordato, inoltre, che non viene riportato il locale cantinato nella planimetria catastale, per tale regolarizzazione è necessario effettuare un aggiornamento DOCFA, il cui costo stimato, comprensivo di spese tecniche, è pari ad Euro 500,00 circa.



#### LOTTO 4

La realizzazione del soppalco all'interno dell'immobile costituisce un abuso.

- Qualora un eventuale acquirente voglia conservare il soppalco ad uso deposito, è possibile ottenere sanatoria mediante la presentazione presso il Comune di San Giorgio a Cremano di una SCIA in sanatoria e deposito calcoli al Genio Civile.

Il costo stimato per sanare tale abuso, comprensivo di spese tecniche e diritti/sanzioni da versare al Comune ed al genio civile, nonché le spese dovute al tecnico competente per effettuare i calcoli è pari ad Euro 15.000,00 circa, a cui va sommato il costo dell'aggiornamento catastale (DOCFA) pari ad Euro 500,00 circa.

- Qualora un eventuale acquirente voglia rimuovere il soppalco, il costo stimato per la rimozione dell'opera abusiva, comprensivo di diritti, di oneri e di spese tecniche è pari ad Euro 9.000,00 circa.

#### Quesito n. 9)

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.*

### LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3

Non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità per il fabbricato cui appartengono gli immobili staggiti. Tali immobili, inoltre, sono sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica; il costo stimato per l'acquisizione del detto attestato è pari ad Euro 400,00 ciascuno.

### LOTTO 4

Per l'u.i. in oggetto è stato rinvenuto il certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di San Giorgio a Cremano (Na) il 30.08.1965 (all. P)

È altresì presente l'attestato di prestazione energetica (APE).

### Quesito n. 10]

*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 1

Al momento del sopralluogo, l'appartamento è risultato occupato dalla sig.ra [REDACTED] con il suo nucleo familiare. Esiste a nome della suddetta un contratto di locazione registrato in data 11.12.2017 presso l'Ufficio Territoriale di Napoli 3, ma tale contratto si riferisce ad altro immobile di proprietà aliena e, precisamente, all'immobile riportato al N.C.E.U. alla sez. AVV, fl. 13, p.lla 759, sub. 8, quindi diverso dal bene pignorato.

Tale contratto pertanto, non è opponibile alla procedura.

## LOTTO 2

L'u.i. pignorata risulta occupata sine titolo dal sig. [REDACTED], il quale occupa altresì l'u.i. adiacente di proprietà aliena con la quale il bene pignorato risulta attualmente fuso sul piano fisico.

## LOTTO 3

L'u.i. adibita a negozio, risulta occupata sine titolo dal sig. [REDACTED], fratello del debitore esecutato.

## LOTTO 4

L'u.i. adibita a negozio, risulta occupata dal sig. [REDACTED] con contratto a nome della madre, la sig.ra [REDACTED], registrato in data 27.06.2019 presso l'Ufficio Territoriale di Napoli 3, data successiva alla trascrizione del pignoramento e quindi non opponibile alla procedura.

### Quesito n. 11)

*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.*

Dalle verifiche effettuate non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale e non risulta altresì vi sia l'esistenza di diritti demaniali sui beni in questione.

### Quesito n. 12)

*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 di 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 cedente 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.

In base alle indagini effettuate non è risultato che i beni pignorati siano gravati da censo, livello, uso civico o oneri di altro tipo.

Per quanto concerne la situazione condominiale, come già ribadito, il **LOTTO 1**, il **LOTTO 2** ed il **LOTTO 3** fanno parte di un fabbricato sprovvisto di amministrazione condominiale costituita, per cui non viene versata alcuna quota condominiale. Per l'appartamento (**LOTTO 1**), le spese per la manutenzione ordinaria vengono bonariamente ripartite tra gli occupanti i vari appartamenti del fabbricato e la quota versata per l'u.i. pignorata è pari ad € 12,00 circa.

Per quanto concerne il **LOTTO 4**, dalle informazioni ricevute verbalmente dall'amministratore p.t. del condominio, il sig. [REDACTED], è risultato che la quota mensile delle spese fisse di gestione ammonta ad Euro 10,00 circa e che non vi sono spese non pagate. Non sono state segnalate eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute ed al momento non

risultano intrapresi e/o in corso procedimenti giudiziari da parte del Condominio nei confronti del debitore esecutato.



**Quesito n. 13)**

*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.**

Tenuto conto sia delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente, concernenti l'esecutato e gli immobili pignorati (all. **Q**), sia di tutta la restante documentazione esaminata, risulta che per i cespiti di cui trattasi non vi sono vincoli e/o oneri giuridici di alcun tipo (punti 1, 2, 3, 4 del presente quesito) che resteranno a carico dell'acquirente.

**Vincoli ed oneri giuridici gravanti su tutti i beni che saranno cancellati dalla procedura**

- Trascrizione del [REDACTED] – nn. [REDACTED] [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del [REDACTED]  
Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobili

- Trascrizione del [REDACTED] – nn. [REDACTED] [REDACTED] (all. R)

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

Atto Esecutivo o Cautelare - Decreto di Sequestro Conservativo

A Favore di: FALLIMENTO RENDER ITALIA S.R.L. - C.F. 05720461218

Contro: [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (sentenza condanna esecutiva)

- Trascrizione del [REDACTED] - nn. [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COMO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

Atto esecutivo o cautelare - sequestro preventivo

- Trascrizione del [REDACTED] - nn. [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

### Quesito n. 14]

*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.

Per quanto attiene le informazioni concernenti questioni e/o gravami condominiali si rimanda a quanto già precisato in risposta al quesito n. 12.

### Quesito n. 15]

*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.*

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili pignorati l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

**1. Stima sintetico comparativa**

La "stima sintetico comparativa" consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

La scrivente, quindi, si è documentata sui valori a m<sup>2</sup> applicati da esperti del settore immobiliare della zona, nonché sui valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsini Immobiliari, ed ha tenuto conto altresì del contesto urbanistico-edilizio in cui sono le unità immobiliari de quo, delle caratteristiche e della presenza di altre "abitazioni di tipo popolare" (e/o di "tipo economico"), dei "negozi e botteghe" e dei "laboratori per arti e mestieri" nei dintorni, nonché delle particolari e specifiche caratteristiche.

## 2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile tanto più vale quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove  $V$  = Valore dell'immobile

$R$  = Reddito annuo (netto)

$i$  = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

Oltre che dalle molteplici fonti consultate dalla scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui rilevazioni sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc.

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato tra il 2% ed il 6%.

Si parte quindi dal **canone di locazione annuo lordo** = Canone mensile x 12

Tenendo presente che dai canoni di locazione annui deve essere sottratta una percentuale di almeno il 25% per tener conto dell'incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà si ha dunque:

$S$  = Spese percentuali gravanti sulla proprietà =  
= Canone di locazione annuo x 25%

per cui sarà

$R = \text{Reddito annuo} = \text{Euro (Canone di locazione annuo - S)}$

si può finalmente determinare il valore di  $V$  (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

### Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in loco nonché della relativa planimetria quotata appositamente redatta dalla scrivente (v. all. E) dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile s'intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C - "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma UNI EN 15733/11 - "Servizi Agenzie Immobiliari").

### LOTTO 1

#### Appartamento sito in Napoli al Vico VIII Duchesca n. 41

Si riportano qui di seguito le **Superfici Utili o Calpestabili** degli ambienti costituenti l'immobile di cui trattasi.

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m <sup>2</sup> ]
1	Cucina - Soggiorno	32,50
2	Vano 1	7,30
3	Vano 2	19,80
4	Disimpegno	2,30
5	Bagno	3,30
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>65,20</b>

Per quanto attiene alla superficie della pertinenza esclusiva di ornamento relativa ai balconi, applicando gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione, risulta:

#### Consistenza Superficie Accessorie / Pertinenze Esclusive

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente	Superficie utile omogeneizzata [m <sup>2</sup> ]
1	Balcone 1	1,40	0,33	0,46
2	Balcone 2	1,40	0,33	0,46
3	Balcone 3	1,40	0,33	0,46
<b>Totale superficie utile omogeneizzata in cifra tonda</b>				<b>1,40</b>

Computando per intero la quota derivante dalle murature interne e da quelle perimetrali esterne, nonché la metà dei muri confinanti con altre proprietà, si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale** del **Lotto 1** in oggetto:

#### Consistenza Superficie Commerciale Lotto 1

Descrizione	Superficie [m <sup>2</sup> ]
Superficie utile lorda (Appartamento)	84,50
Superficie utile lorda (Balconcini)	1,40
<b>Superficie Commerciale Totale</b>	<b>85,90</b>

### LOTTO 2

#### Locale sito in Napoli alla Via S. Giuseppe Calasanzio n. 30

Si riportano qui di seguito le **Superfici Utili o Calpestabili** degli ambienti costituenti l'immobile di cui trattasi.

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m <sup>2</sup> ]
1	Locale negozio	20,70
2	Vano w.c.	1,00
<b>Totale superficie utile</b>		<b>21,70</b>

Computando per intero la quota derivante dalle murature interne e da quelle perimetrali esterne, nonché la metà dei muri confinanti con altre proprietà, si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale** del Lotto 2 in oggetto:

### Consistenza Superficie Commerciale LOTTO 2

Descrizione	Superficie [m <sup>2</sup> ]
Superficie Commerciale Totale in cifra tonda	29,00

### LOTTO 3

#### Locale sito in Napoli alla Via S. Giuseppe Calasanzio n. 31 (già 32)

Si riportano qui di seguito le **Superfici Utili o Calpestabili** degli ambienti costituenti l'immobile di cui trattasi.

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m <sup>2</sup> ]
1	Vano 1	21,80
2	Vano 2	19,40
3	Vano 3	24,80
4	Vano w.c.	1,30
<b>Totale superficie utile</b>		<b>67,30</b>

Per quanto attiene alla superficie della pertinenza esclusiva di ornamento relativa al cantinato, applicando gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione, risulta:

#### Consistenza Superficie Accessorie / Pertinenze Esclusive

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente	Superficie utile omogeneizzata [m <sup>2</sup> ]
1	Cantina	80,00	0,35	28,00

Computando per intero la quota derivante dalle murature interne e da quelle perimetrali esterne, nonché la metà dei muri confinanti con altre

proprietà, si giunge al calcolo della Superficie Commerciale Totale del Lotto 3 in oggetto:



### Consistenza Superficie Commerciale Lotto 3

Descrizione	Superficie [m <sup>2</sup> ]
Superficie utile lorda (Locale terraneo)	67,30
Superficie utile ragguagliata (Cantina)	28,00
<b>Superficie Commerciale Totale</b>	<b>95,30</b>

### LOTTO 4

Locale sito in San Giorgio a Gremano, Via Alcide De Gasperi n. 21 (già 5/D)

Si riportano qui di seguito le Superfici Utili o Calpestabili degli ambienti costituenti l'immobile di cui trattasi.

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m <sup>2</sup> ]
1	Locale negozio	21,30
2	Vano w.c.	1,50
<b>Totale superficie utile</b>		<b>22,80</b>

Per quanto attiene alla superficie della pertinenza esclusiva di ornamento relativa al soppalco, applicando gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione, risulta:

### Consistenza Superficie Accessorie / Pertinenze Esclusive

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente	Superficie utile omogeneizzata [m <sup>2</sup> ]
1	Soppalco	21,00	0,50	10,50

Computando per intero la quota derivante dalle murature interne e da quelle perimetrali esterne, nonché la metà dei muri confinanti con altre

proprietà, si giunge al calcolo della Superficie Commerciale Totale del Lotto 4 in oggetto:



### Consistenza Superficie Commerciale Lotto 4

Descrizione	Superficie [m <sup>2</sup> ]
Superficie utile lorda (Locale terraneo)	22,80
Superficie utile ragguagliata (Soppalco)	10,50
<b>Superficie Commerciale Totale</b>	<b>33,30</b>

### STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Al fine di ragguagliare il prezzo a m<sup>2</sup> di superficie commerciale, con i relativi coefficienti di adeguamento (o di merito), sono stati considerati i seguenti coefficienti:

#### Coefficiente di stato di conservazione e manutentivo (C<sub>cons</sub>):

- Stato di conservazione ottimo 1,05;
- Stato di conservazione buono 1,03;
- Stato di conservazione normale 1,00;
- Stato di conservazione scadente 0,95.

#### Coefficiente di esposizione e vista (C<sub>esp</sub>):

- Esterna panoramica 1,10;
- Esterna 1,10;
- Mista 1,00;
- Interna 0,95;
- Completamente interna 0,90.

#### Coefficiente di vetustà (C<sub>vet</sub>):

- Meno di 5 anni 1,10;
- da 5 a 10 anni 1,05;
- da 10 a 20 anni 1,00;
- da 20 a 40 anni 0,90;
- oltre 40 anni 0,80.



Pertanto si avrà:



**IMMOBILI RESIDENZIALI DI TIPO POPOLARE (e/o di TIPO ECONOMICO) SITI IN NAPOLI - ZONA VICARIA)**

il prezzo a m<sup>2</sup> in tale zona oscilla tra il valore minimo di Euro 1.100,00/m<sup>2</sup> ad un massimo di Euro 2.250,00/m<sup>2</sup> (per le fonti v. all. S).

Valori di mercato all'attualità—Tipologia residenziale (abitazioni di tipo economico) NAPOLI - ZONA SEMICENTRALE (Via Cirillo, Via Rosaroli, Borgo Sant'Antoio, Maddalena)					
Indagini	Zona	Valori di Mercato (Euro/m <sup>2</sup> )		Valori Locazione (Euro/m <sup>2</sup> )	
		Min	Max	Min	Max
Quotazioni O.M.I. I sem 2019	Semicentrale	1.100,00	1.700,00	3,3	4,9
Borsino Immobiliare (Ottobre 2019)	Semicentrale	1.044,00	1.605,00	2,4	4,0
Ag. Imm.ri Online	Semicentrale	2.000,00	2.250,00		
Media Aritmetica tra i valori min e max		1.381,00 ÷ 1.852,00		2,9 ÷ 4,5	
<b>Quot. Parametriche di riferimento</b>		<b>1.617,00 €/m<sup>2</sup></b>		<b>3,7 €/m<sup>2</sup></b>	

*- Calcolo del valore dell'immobile*

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto ha determinato per essa il **valore medio di mercato** pari ad Euro 1.620,00/m<sup>2</sup> di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale, che moltiplicato per gli opportuni coefficienti di adeguamento si ha:



	VALORE UNITARIO MEDIO STIMATO (€/m <sup>2</sup> )	C <sub>cons</sub>	C <sub>esp</sub>	C <sub>vet</sub>	€/m <sup>2</sup>
<b>VALORE UNITARIO MEDIO RAGGUAGLIATO</b>	1.620,00	1,03	1,00	0,80	<u>1.335,00</u>

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato ragguagliato	Valore Immobile
m <sup>2</sup> 86,00	Euro 1.335,00/m <sup>2</sup>	Euro 114.800,00

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

**Euro 115.000,00 (Euro centoquindicimila/00 in c.t.)**

= = =

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile pari a:**

Euro 420,00

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo:**

Euro 420,00 x 12 = Euro 5.040,00

Si ha dunque:

S = Spese percentuali gravanti sulla proprietà =

= Euro 5.040,00 x 25% = Euro 1.260,00

per cui sarà

R = Euro (5.040,00 - 1.260,00) = Euro 3.780,00

i = 0,029 e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

V = Euro 3.780,00 / 0,029 = Euro 130.345,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il valore di mercato dell'immobile, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto, è dunque pari a:

**Euro 130.000,00 (Euro centotrentamila/00 in c.t.)**

- Media tra i valori ottenuti con le differenti stime

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati lievemente differenti, si procede dunque ad effettuare la media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = (115.000,00 + 130.000,00) : 2

Valore medio = Euro 245.000,00 : 2 = Euro 122.500,00

per cui si può assumere in definitiva come valore commerciale dell'intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata (**Lotto 1**) perfettamente commerciabile un valore pari a:

**Euro 123.000,00**

**(Euro centoventitremila/00 in c.t.)**

**LOTTO 2**

**IMMOBILI del tipo NEGOZI E BOTTEGHE (ZONA VICARIA)**

il prezzo a m<sup>2</sup> in tale zona oscilla tra il valore minimo di Euro 1.100,00/m<sup>2</sup> ad un massimo di Euro 3.692,00/m<sup>2</sup> (per le fonti v. all. S).

Valori di mercato all'attualità—Tipologia negozi					
NAPOLI - ZONA SEMICENTRALE (Via Cirillo, Via Rosaroli, Borgo Sant'Antonio, Maddalena)					
Indagini	Zona	Valori di Mercato (Euro/m <sup>2</sup> )		Valori Locazione (Euro/m <sup>2</sup> )	
		Min	Max	Min	Max
Quotazioni O.M.I. I sem 2019	Semicentrale	1.650,00	3.300,00	6,9	13,7

Borsino Immobiliare (Ottobre 2019)	Semicentrale	1.846,00	3.692,00	5,6	12,0
Ag. Imm.ri Online	Semicentrale	1.100,00	2.285,00		
Media Aritmetica tra i valori min e max		1.532,00 ÷ 3.092,00		6,25 ÷ 12,85	
<b>Quot. Parametriche di riferimento</b>		<b>2.312,00 €/m<sup>2</sup></b>		<b>9,55 €/m<sup>2</sup></b>	

- *Calcolo del valore dell'immobile*

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, ha determinato il **valore medio di mercato** pari ad **Euro 2.300,00/m<sup>2</sup>** di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale, che moltiplicato per gli opportuni coefficienti di adeguamento si ha:

	VALORE UNITARIO MEDIO STIMATO (€/m <sup>2</sup> )	C <sub>cons</sub>	C <sub>esp</sub>	C <sub>vet</sub>	€/m <sup>2</sup>
<b>VALORE UNITARIO MEDIO RAGGUAGLIATO</b>	2.300,00	1,00	0,95	0,80	<b><u>1.745,00</u></b>

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato ragguagliato	Valore Immobile
<b>m<sup>2</sup> 29,00</b>	<b>Euro 1.745,00/m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 50.600,00</b>

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

**Euro 50.000,00 (Euro cinquantamila/00 in c.t.)**

= = =

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

**Euro 200,00**

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 200,00 x 12 = Euro 2.400,00

Si ha dunque:

S = Spese percentuali gravanti sulla proprietà =

= Euro 2.400,00 x 25% = Euro 600,00

per cui sarà

R = Euro (2.400,00 – 600,00) = Euro 1.800,00

i = 0,036 e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

V = Euro 1.800,00 / 0,036 = Euro 50.000,00

Il valore di mercato dell'immobile, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto, è dunque pari a:

**Euro 50.000,00 (Euro cinquantamila/00 in c.t.)**

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati coincidenti, per cui si può assumere in definitiva come valore commerciale dell'intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata (Lotto 2) perfettamente commerciabile un valore pari a:

**Euro 50.000,00**

**(Euro cinquantamila/00 in c.t.)**

### LOTTO 3

**IMMOBILI DEL TIPO LABORATORI PER ARTI E MESTIERI (SITI IN NAPOLI - ZONA VICARIA)**

il prezzo a m<sup>2</sup> in tale zona oscilla tra il valore minimo di Euro 870,00/m<sup>2</sup> ad un massimo di Euro 2.007,00/m<sup>2</sup> (per le fonti v. all. S).

Valori di mercato all'attualità—Tipologia negozi NAPOLI - ZONA SEMICENTRALE (Via Cirillo, Via Rosaroli, Borgo Sant'Antoio, Maddalena)					
Indagini	Zona	Valori di Mercato (Euro/m <sup>2</sup> )		Valori Locazione (Euro/m <sup>2</sup> )	
		Min	Max	Min	Max
Quotazioni O.M.I. I sem 2019	Semicentrale	870,00	1.750,00	2,9	5,8
Borsino Immobiliare (Ottobre 2019)	Semicentrale	1.003,00	2.007,00	2,4	5,6
Media Aritmetica tra i valori min e max		937,00 ÷ 1.879,00		2,65 ÷ 5,7	
Quot. Parametriche di riferimento		1.408,00 €/m <sup>2</sup>		4,2 €/m <sup>2</sup>	

- *Calcolo del valore dell'immobile*

Sulla base di quanto sopra riportato, l'esperto ha determinato il **valore medio di mercato** pari ad Euro 1.450,00/m<sup>2</sup> di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale, che moltiplicato per i coefficienti di adeguamento si ha:

CALCOLO SUPERFICI					
	VALORE UNITARIO MEDIO STIMATO (€/m <sup>2</sup> )	C <sub>cons</sub>	C <sub>esp</sub>	C <sub>vet</sub>	€/m <sup>2</sup>
<b>VALORE UNITARIO MEDIO RAGGUAGLIATO</b>	1.450,00	0,95	0,95	0,80	<b><u>1.047,00</u></b>

Superficie Commerciale (Ponderata)	Valore unitario medio ragguagliato	Valore Immobile
m <sup>2</sup> 95,30	Euro 1.047,00/m <sup>2</sup>	Euro 99.779,10

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

**Euro 100.000,00 (Euro centomila/00 in c.t.)**

== =

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile pari a:**

Euro 280,00

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo:**

Euro 280,00 x 12 = Euro 3.360,00

Si ha dunque:

S = Spese percentuali gravanti sulla proprietà =  
= Euro 3.360,00 x 25% = Euro 840,00

per cui sarà

R = Euro (3.360,00 – 840,00) = Euro 2.520,00

i = 0,025 e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

V = Euro 2.520,00 / 0,025 = Euro 100.000,00

Il valore di mercato dell'immobile, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto, è dunque pari a:

**Euro 100.000,00 (Euro centomila/00 in c.t.)**

- Media tra i valori ottenuti con le differenti stime

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati coincidenti, per cui si può assumere in definitiva come valore commerciale dell'intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata (Lotto 3) perfettamente commerciabile un valore pari a:

**Euro 100.000,00**

**(Euro centomila/00 in c.t.)**

## LOTTO 4

**IMMOBILI DEL TIPO NEGOZI E BOTTEGHE (SITI IN SAN GIORGIO A GREMANO)**

il prezzo a m<sup>2</sup> in tale zona oscilla tra il valore minimo di Euro 1.284,00/m<sup>2</sup> ad un massimo di Euro 3.650,00/m<sup>2</sup> (per le fonti v. all. S).

Valori di mercato all'attualità—Tipologia negozi SAN GIORGIO A CREMANO - ZONA CENTRALE (Piazza Troisi, Piazza V. Emanuele, Piazza Tanucci)					
Indagini	Zona	Valori di Mercato (Euro/m <sup>2</sup> )		Valori Locazione (Euro/m <sup>2</sup> )	
		Min	Max	Min	Max
Quotazioni O.M.I. I sem 2019	Semicentrale	1.300,00	2.650,00	4,9	9,9
Borsino Immobiliare (Ottobre 2019)	Semicentrale	1.284,00	2.569,00	4,0	8,0
		1.725,00	3.650,00		
Media Aritmetica tra i valori min e max		1.436,00 ÷ 2.956,00		4,45 ÷ 8,95	

- *Calcolo del valore dell'immobile*

Sulla base di quanto sopra riportato, l'esperto ha determinato il **valore di mercato** pari ad Euro 2.900,00/m<sup>2</sup> di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

	VALORE UNITARIO STIMATO (€/m <sup>2</sup> )	C <sub>cons</sub>	C <sub>esp</sub>	C <sub>vet</sub>	€/m <sup>2</sup>
<b>VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO</b>	m <sup>2</sup> 2.900,00	1,00	1,00	0,80	<b><u>2.320,00</u></b>

Superficie Commerciale (Ponderata)	Valore unitario ragguagliato	Valore Immobile
m <sup>2</sup> 33,30	Euro 2.320,00/m <sup>2</sup>	Euro 77.256,00

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

**Euro 77.000,00 (Euro settantasettemila/00 in c.t.)**

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile pari a:**

Euro 500,00

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo:**

Euro 500,00 x 12 = Euro 6.000,00

Si ha dunque:

S = Spese percentuali gravanti sulla proprietà =

= Euro 6.000,00 x 25% = Euro 1.500,00

per cui sarà

R = Euro (6.000,00 – 1.500,00) = Euro 4.500,00

i = 0,055 e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

V = Euro 4.500,00 / 0,055 = Euro 81.818,00

Il valore di mercato dell'immobile, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto, è dunque pari a:

**Euro 82.000,00 (Euro ottantaduemila/00 in c.t.)**

- Media tra i valori ottenuti con le differenti stime

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati lievemente differenti, si procede dunque ad effettuare la media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

(Valore stima sintetica comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = (77.000,00 + 82.000,00) : 2

Valore medio = Euro 159.000,00 : 2 = Euro 79.500,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

per cui si può assumere in definitiva come valore commerciale dell'intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata (Lotto 4) perfettamente commerciabile un valore pari a:

**Euro 80.000,00**

**{Euro ottantamila/00 in c.t.}**

*Tali valori, così come sono stati determinati, tengono conto dello stato dei luoghi, della situazione urbanistico edilizia delle u.i., nonché di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci valutati al momento della redazione della presente relazione qualora si considerino i cespiti in questione **perfettamente commerciabili** nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trovano.*

\*

**ADEGUAMENTI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE AI SENSI DELL'ART. 568 DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO IN LEGGE 132/2015**

Ai sensi della Legge 132/2015 i valori di mercato innanzi determinati per i cespiti pignorati dovranno tenere conto degli opportuni coefficienti di adeguamento riportati nelle tabelle che seguono.

Pertanto si avrà:

**Tab. Coefficienti di adeguamento ai sensi della Legge 132/2015**

**LOTTO 1 (Appartamento sub. 7)**

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Percentuale (%)</b>
1	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	2,44

3	Stato d'uso e di manutenzione, adeguamento impianti a norma	1,22
4	Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile	0,33
5	Stato di possesso	0,00
6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
7	Oneri Condominiali	0,00
<b>Totale percentuale di adeguamento</b>		<b>13,99</b>

Dunque, il valore definitivo dell'appartamento pignorato dopo gli opportuni adeguamenti risulta pari a:

Valore di mercato u.i. (Euro)	Coeff. totale di adeguamento (%)	Valore Definitivo u.i. in cifra tonda (Euro)
123.000,00	13,99	105.792,30

per cui si può assumere, in definitiva, come **PREZZO BASE D'ASTA** per la vendita del **LOTTO 1 (Appartamento Sub. 7)** il valore finale pari a:

**Euro 106.000,00 (in cifra tonda)**

**(Euro centoseimila/00 in c.t.)**

**LOTTO 2 (Negozio sub. 3)**

N.	Descrizione	Percentuale (%)
1	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	8,00
3	Stato d'uso e di manutenzione, adeguamento impianti a norma	2,00
4	Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile	0,80
5	Stato di possesso	0,00
6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
7	Oneri Condominiali	0,00
<b>Totale percentuale di adeguamento</b>		<b>20,80</b>

Dunque, il valore definitivo dell'immobile pignorato dopo gli opportuni adeguamenti risulta pari a:

Valore di mercato u.i. (Euro)	Coeff. totale di adeguamento (%)	Valore Definitivo u.i. in cifra tonda (Euro)
50.000,00	20,80	39.600,00

per cui si può assumere, in definitiva, come **PREZZO BASE D'ASTA** per la vendita del **LOTTO 2** il valore finale pari a:

**Euro 40.000,00 (in cifra tonda)**  
**(Euro quarantamila/00 in c.t.)**

#### LOTTO 3 (Laboratorio per arti e mestieri sub. 1)

N.	Descrizione	Percentuale (%)
1	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	8,00
3	Stato d'uso e di manutenzione, adeguamento impianti a norma	2,50
4	Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile	0,40
5	Stato di possesso	0,00
6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
7	Oneri Condominiali	0,00
<b>Totale percentuale di adeguamento</b>		<b>20,90</b>

Dunque, il valore definitivo dell'appartamento pignorato dopo gli opportuni adeguamenti risulta pari a:

Valore di mercato u.i. (Euro)	Coeff. totale di adeguamento (%)	Valore Definitivo u.i. in cifra tonda (Euro)
100.000,00	20,90	79.100,00

per cui si può assumere, in definitiva, come **PREZZO BASE D'ASTA** per la vendita del **LOTTO 3** il valore finale pari a:

**Euro 79.000,00 (in cifra tonda)**  
**(Euro settantanovemila/00 in c.t.)**

**LOTTO 4 (Negozio - San Giorgio a Cremano)**

N.	Descrizione	Percentuale (%)
1	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	19,37
3	Stato d'uso e di manutenzione, adeguamento impianti a norma	1,87
4	Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile	0,00
5	Stato di possesso	0,00
6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
7	Oneri Condominiali	0,00
<b>Totale percentuale di adeguamento</b>		<b>31,24</b>

Dunque, il valore definitivo dell'appartamento pignorato dopo gli opportuni adeguamenti risulta pari a:

Valore di mercato u.i. (Euro)	Coeff. totale di adeguamento (%)	Valore Definitivo u.i. in cifra tonda (Euro)
80.000,00	31,24	55.008,00

per cui si può assumere, in definitiva, come **PREZZO BASE D'ASTA** per la vendita del **LOTTO 4** il valore finale pari a:

**Euro 55.000,00 (in cifra tonda)**  
**(Euro cinquantacinquemila/00 in c.t.)**

nelle tabelle che precedono si precisa che:

- il valore dell'immobile deve essere decurtato almeno del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per effetto delle procedure esecutive;

- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e la rimozione degli abusi nelle diverse unità immobiliari sono stati stimati in risposta al quesito n. 8) e sono

pari a:

LOTTO 1 € 3.000,00

LOTTO 2 € 4.000,00

LOTTO 3 € 8.000,00

LOTTO 4 € 15.500,00

- gli oneri per l'adeguamento a norma degli impianti sono stati stimati in risposta al quesito n. 3) e sono pari a:

LOTTO 1 € 1.500,00

LOTTO 2 € 1.000,00

LOTTO 3 € 2.500,00

LOTTO 4 € 1.500,00

- gli oneri stimati per l'attestazione di prestazione energetica dei LOTTI 1, 2 e 3 sono pari ad Euro 400,00 ciascuno per cui sono stati calcolati i relativi coefficienti di adeguamento;

- gli immobili pignorati sono occupati sine titolo o con contratto di locazione non opponibile alla procedura, per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;

- per gli immobili pignorati non vi sono vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili in corso per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;

- non vi sono oneri condominiali insoluti per nessuna u.i. pignorata per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;

Dunque, i valori definitivi degli appartamenti pignorati dopo gli opportuni adeguamenti risultano pari a:



<u>LOTTO 1</u>	<u>Euro 106.000,00</u>
<u>LOTTO 2</u>	<u>Euro 40.000,00</u>
<u>LOTTO 3</u>	<u>Euro 79.000,00</u>
<u>LOTTO 4</u>	<u>Euro 55.000,00</u>



### Quesito n. 16]

*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; precisi 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.*

Nella procedura di cui trattasi non sussiste l'ipotesi contemplata dal presente quesito essendo stata pignorata la piena ed intera proprietà (quota 1/1) di ciascun immobile.



### Quesito n. 17]

*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.*

Risulta depositato agli atti l'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli, dal quale il debitore esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.



Del debitore esecutato è stato acquisito dalla scrivente il certificato di residenza (all. T).



**Quesito n. 18)**

Verificare la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse

A seguito delle verifiche effettuate è risultato pendente sul compendio immobiliare staggito, il seguente pignoramento:

- Trascrizione del [REDACTED] – nn. [REDACTED] [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del [REDACTED]

Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobili

Tale trascrizione sebbene non risulti cancellata nei RR.II. di Napoli, è anteriore al ventennio.

\* \* \*

**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

1. all. "A" Documentazione catastale (visure storiche, planimetrie, vax);
2. all. "B" Atto di donazione dell' [REDACTED];
3. all. "C" Atto di donazione del [REDACTED];
4. all. "D" Atto di compravendita del [REDACTED];
5. all. "E" Planimetrie stato dei luoghi e sovrapposizioni;
6. all. "F" Rilievo fotografico stato dei luoghi imm.li pignorati;
7. all. "G" Verbale delle operazioni peritali;
8. all. "H" Atto di compravendita del [REDACTED];
9. all. "I" Norme PRG – Zonizzazione e Class. Tipologica - Napoli;
10. all. "L" Norme PRG - PTP– Zonizzazione – San Giorgio a Cremano;
11. all. "M" Licenza Edilizia n. 34/1963;
12. all. "N" Certificazioni rilasciate dall'Ufficio condono;
13. all. "O" Certificato antiabusivismo edilizio;
14. all. "P" Certificato di abitabilità LOTTO 4;

15. all. "O" Ispezioni ipotecarie;
16. all. "R" Nota di trascrizione del 
17. all. "S" Fonti valutazioni immobiliari (Ag. dell'Entrate - OMI, Borsino Imm.re, annunci agenzie imm.ri online);
18. all. "T" Certificato di residenza.



La sottoscritta, avendo assolto il mandato affidatole, rassegna la presente Relazione di Perizia alla S.V.I. completa degli allegati e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



*Portici, 16 dicembre 2019*

In fede

L'esperto

*Ing. Eliana Formisano*

