



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
Sezione civile XIV

Procedura esecutiva n. 569/2022 R.G.E
Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Ludovica Russo



Creditore procedente: **APORTI SRL**, e per essa la Prelios Credit Servicing SPA a sua volta
quale mandataria la NEPRIX SRL - Avv. Felicità Fenaroli

Debitore: [REDACTED]



Esperto Stimatore: **arch. Marco Filipponio**
Custode: **avv. Sabatino Madonna**



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

(accertamenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.e 567 2° comma c.p.c)



arch. Marco Filipponio
Via A. Maria Sacchini, 4
80078 Pozzuoli (NA)

tel. e fax 081.303.24.29
mobile 347.765.69.11

marco.filipponio@gmail.com

marco.filipponio@archiworldpec.it



Il sottoscritto Marco Filipponio *architetto*, con studio in Pozzuoli alla Via Maria Sacchini n. 4, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 6961 in qualità di Architetto nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli per il settore civile al n. 9593, dopo il giuramento di rito, **ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott. Maria Ludovica Russo del Tribunale di Napoli, l'incarico di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 569/2019 del R.G.E. ad istanza della APORTI SRL contro** [REDACTED]

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento dei seguenti cespiti:

1. Quota pari ad **1/1** del diritto di proprietà del locale commerciale sito in NAPOLI (NA) alla via Porta San Gennaro n. 27 piano: terra, riportata nel Catasto Urbano di Napoli, sezione SLO, foglio 2, particella 26, subalterno 195, categoria C/1, zona cens. 13, classe 4, consistenza 23 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita € 444,26 (visura storica del 07/11/2023 - Allegato ALL.5/10);

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno **08/11/2023**, come emerge dal verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione di consulenza tecnica, e poi sono proseguite con i necessari accessi presso i competenti uffici pubblici. A tal punto, avendo a disposizione elementi sufficienti per procedere alla stesura della perizia di stima, il sottoscritto poteva procedere con le risposte ai quesiti riportati in prosieguo.

Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia dell'elaborato al **creditore procedente APORTI SRL** rappresentata e difesa dall'Avv. **FELICITA FENAROLI** (felicitia.fenaroli@milano.pecavvocati.it), al custode Avv. **SABATINO MADONNA** (sabatino.madonna@avvocatismcv.com), nonché [REDACTED]

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile far pervenire presso il mio studio sito in Pozzuoli via Maria Sacchini n.4, anche a mezzo di posta elettronica certificata eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica (marco.filipponio@archiworldpec.it).

Il mandato conferitomi con il dettaglio dei singoli quesiti viene riportato nel dispiegarsi della presente relazione di consulenza tecnica ed è presente nel fascicolo di causa.

La presente relazione di consulenza è articolata in 14 paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ed è corredata dei seguenti **allegati**:

- a.1/10 Verbale di sopralluogo
- a.2/10 Documentazione fotografica
- a.3/10 Documentazione grafica
- a.4/10 Documentazione notarile e atti di provenienza fino a quello ultraventennale
- a.5/10 Documentazione catastale
- a.6/10 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/10 Certificato di residenza e di matrimonio

a.8/10	Valori immobiliari tratti da fonti indirette
a.9/10	Oneri condominiali
a.10/10	Attestazione di invio alle parti

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha depositato, la **certificazione notarile sostitutiva**. **Tale certificazione**, redatta dal notaio Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile del distretto di Palermo e Termini Imerese, **certifica alla data del 18/01/2023 le provenienze ultraventennali e le formalità a favore e contro per l'immobile oggetto della procedura.**

In particolare la certificazione risale sino al titolo di compravendita del notaio Pietro Pirolo del 09/07/1984 rep. 202371, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 1 il 17/07/1984 ai nn. 17868/14197. Dunque la certificazione risale a un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

La certificazione notarile in oggetto **può ritenersi anche completa** perché individua oltre alle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà complete di data, numero e registro generale, numero di registro particolare, soggetti a favore e contro, anche le iscrizioni e trascrizioni anch'esse complete di data, numero di registro generale e particolare, nominativo debitore e creditore, la somma capitale e la somma iscritta.

La certificazione notarile **riporta i dati catastali dell'immobile**. **Tali dati risultano variati negli anni intercorsi dalla data del titolo ultra ventennale ad oggi**, come emerge dalle visure catastali storiche estratte dal sottoscritto e da quanto riportato nel paragrafo relativo all'identificazione pregressa dei beni.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto di matrimonio con annotazioni. Il certificato è stato estratto dal custode ed allegato alla presente. Dal certificato si evince che [REDACTED] in data 05/12/1988, ha contratto matrimonio con [REDACTED]. Il certificato risulta annotato come segue: Con atto in data 02/04/2012 rep. 189239 a rogito del Notaio Francesco Dente del distretto notarile di Napoli -Nola gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni. Annotata il 11/05/2012.

Il sottoscritto, come da mandato e precisamente come richiesto al quesito 5, ha estratto copia del titolo d'acquisto in favore della società debitrice.

I dati del titolo d'acquisto sono i seguenti:

Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a firma del Notaio Francesco Dente in data **02/04/2012 rep. 189241**, racc. 26964 e trascritto il 11/04/2012 ai nn. 9477/7019, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, in forza [REDACTED] acquistava il diritto di proprietà per la quota di 16/18 dell'immobile pignorato.

Tale copia è allegata alla presente relazione di consulenza. [ALL. 4/10]

Si evidenzia che la restante quota di proprietà pari ai 2/18 è stata acquisita dal signor [REDACTED] per successione di [REDACTED]. La successione è stata trascritta il 16/11/2010 ai nn. 30604/20472. In data 08/06/2023 il creditore procedente ha provveduto a depositare le trascrizioni di accettazione tacita di eredità.

1. Identificazione dei diritti reali e i beni oggetto del pignoramento (risposta al quesito n.1)

1.1. Diritti reali

Il diritto reale pignorato è il diritto di proprietà:

- per la quota dell'intero relativamente al locale commerciale (Sez. SLO, foglio 2, particella 26, subalterno 19);

Si rappresenta che nell'atto di pignoramento i diritti reali pignorati sono correttamente individuati, corrispondenti alla quota di proprietà pari a 2/18 nella titolarità di [REDACTED] quale persona fisica e alla quota di proprietà pari a 16/18 nella titolarità della [REDACTED].

Si evidenzia che diversamente da quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella sez. C soggetti della nota di trascrizione presentata il 13/01/2023 con numero di registro generale 1083 e numero di registro particolare 868, è indicato erroneamente quale unico soggetto detentore dell'intera quota di proprietà dell'immobile, il signor [REDACTED].

Pertanto non vi è corrispondenza tra i diritti reali indicati nel pignoramento e quelli riportati nella sua trascrizione.

1.2. Beni pignorati

I dati degli immobili staggiti indicati al riquadro B-immobili riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento sono:

- Catasto Fabbricati alla sez. SLO, foglio 2, particella 26, subalterno 19, natura -, consistenza -, Via Porta San Gennaro n. 27, piano T.

1.3. Difformità formali

Nell'atto di pignoramento notificato in data 02/01/2023 l'immobile pignorato è identificato come segue:

Locale al piano terra sito in Napoli alla Via Porta San Gennaro n.27, al NCEU di detto Comune al foglio 2, mappale 26, subalterno 19, mq 23;

Non si rilevano difformità formali, ad eccezione della mancata indicazione, tra i dati identificativi catastali, riportati nell'atto di pignoramento, della sezione urbana – SLO –. Tale dato è invece correttamente indicato nella trascrizione del pignoramento.

1.4. Difformità sostanziali

Si rilevano difformità sostanziali, lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale dell'immobile. La difformità rilevata è lieve e riguarda la diversa posizione di un tramezzo e della porta del bagno.

Il sottoscritto, al fine dell'esatta individuazione dei cespiti oggetto di pignoramento ha sovrapposto l'ortofoto alla mappa catastale (VAX). Da tale sovrapposizione, il fabbricato a cui afferiscono gli immobili in oggetto è stato univocamente individuato. Si riporta qui la miniatura dello screenshot della sovrapposizione effettuata, mentre si allega la stessa in formato leggibile. [ALL. 5/10]

ESTRATTO DI MAPPA SOVRAPPOSTO ALLE IMMAGINI DI GOOGLE MAPS
per l'identificazione univoca del bene

La presente procedura esecutiva, riguarda il pignoramento del diritto di proprietà della quota dell'intero, di un locale commerciale non divisibile in natura. Pertanto si ritiene che sulla base delle caratteristiche del bene, si procederà alla formazione di un unico lotto di vendita.

2. Individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei ciascun lotto

LOTTO UNICO

Quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà locale commerciale sito in NAPOLI (NA) alla via Porta San Gennaro n. 27 piano: T, riportata nel Catasto Urbano di Napoli, sezione SLO, foglio 2, particella 26, subalterno 19, categoria C/1, zona cens. 13, classe 4, consistenza 23 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita € 444,26.

2.1. LOTTO UNICO - Descrizione dell'immobile

Il sottoscritto, a valle delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate e schematizzate nelle tabelle successive, descrive l'immobile oggetto della presente relazione come segue:

Descrizione del contesto

Il bene pignorato è ubicato nel centro storico del comune di Napoli, nel quartiere San Lorenzo.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato ove è posto il bene pignorato è composto da 6 livelli fuori terra. La struttura portante del fabbricato è in muratura di tufo, i solai sono latero-cementizi la copertura è a terrazzo piano. Il fabbricato, non è caratterizzato da una particolare qualità architettonica, ed è in mediocre stato di manutenzione sia interno che esterno.

MARCO FILIPPONIO
Architetto

Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione del bene

Locale commerciale, posto al piano terra, avente accesso dalla Via Porta San Gennaro. L'immobile si compone di un unico vano con bagno.

Caratteristiche interne ed esterne

Ha finiture di qualità media. Il locale è adibito a salone di barbiere. Il bene è in sufficienti condizioni di manutenzione.

Confini

L'immobile confina a nord via Porta San Gennaro, a est a sud e ad ovest con altre unità immobiliari.

Superficie calpestabile e commerciale

La superficie commerciale totale è di circa **48,00mq**, la superficie interna netta di **34,80 mq**, l'altezza interna è 3,15 m.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertinenze

Dalla lettura dei titoli di provenienza sino a quello ultra ventennale, rappresentato dall'atto di compravendita del notaio Pietro Pirolo del 9/07/1984 rep. 202371/14642, si evince che l'immobile non è dotato di pertinenze esclusive.

Attestato di prestazione energetica

L'immobile pignorato non è dotato di attestato di prestazione energetica.

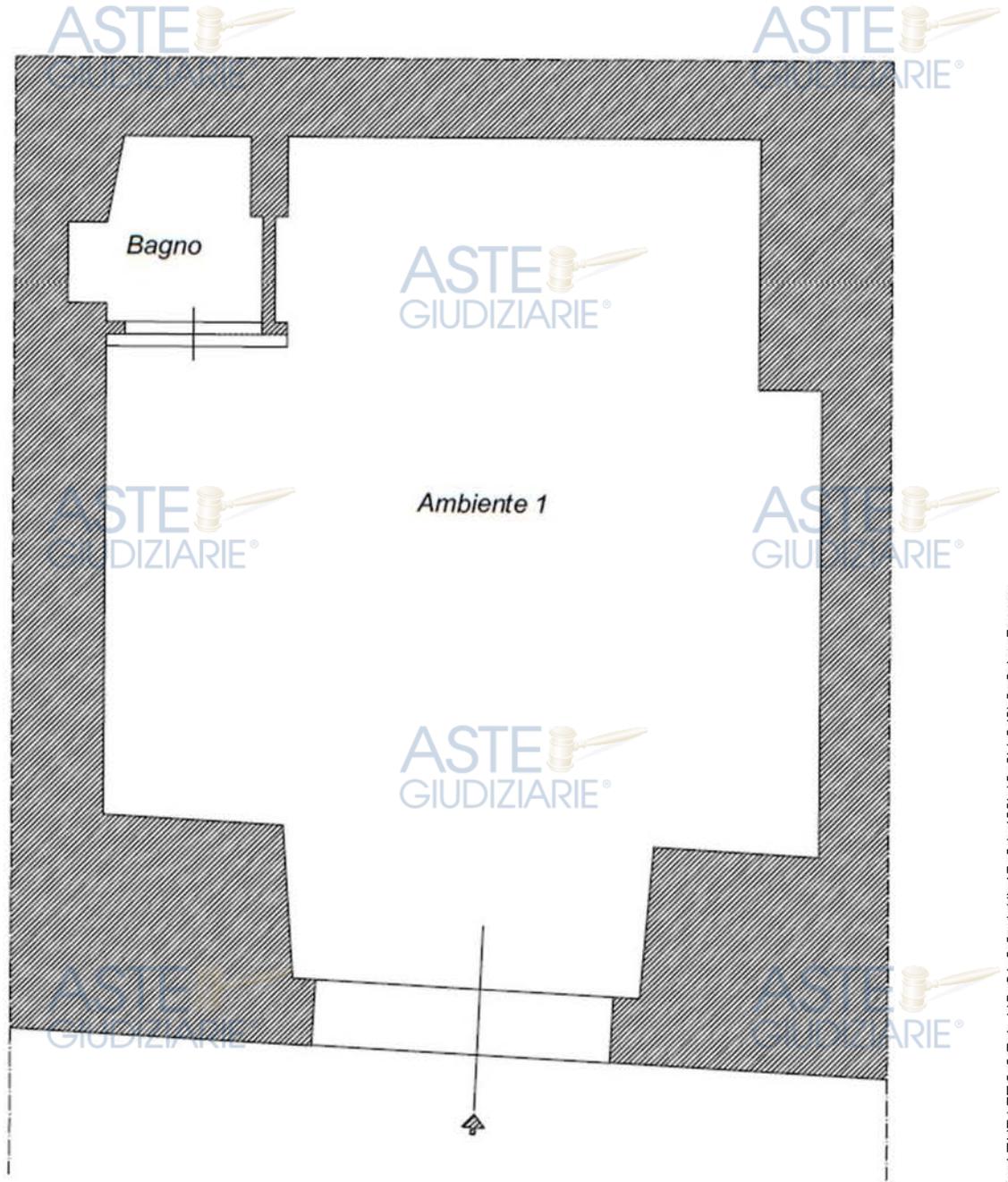
ASTE
GIUDIZIARIE®





Locale commerciale

sito nel comune di Napoli (NA) al via Porta San Gennaro n. 27, piano Terra, identificato al NCEU alla sezione SLO al foglio 2 particella 26 sub 19



Planimetria del piano terra



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 1. Accesso dalla via pubblica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 2. Accesso dalla via pubblica

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 3. Ambiente 1



MARCO FLIPPONIO
Architetto

Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.flipponio@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 4. Ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 5. Ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 6. Ambiente 1





Foto 7. Ambiente 1



Foto 8. Bagno



Foto 9. Bagno



Le considerazioni di seguito sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo ed è stata guidata dalle schede sintetiche elaborate precedentemente al sopralluogo. Queste schede per l'immobile in oggetto tengono conto del livello manutentivo del fabbricato (tab. n. 1); le finiture del fabbricato (tab. n. 2); le dotazioni degli impianti del fabbricato (tab. n. 3); le finiture dell'unità immobiliare (tab. n. 4); il livello manutentivo dell'unità immobiliare (tab. n. 5); le dotazioni degli impianti dell'unità immobiliare.

Le schede riportano quanto rilevato *de visu*, dal sottoscritto:

Tabella n. 1: LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

facciata	Mediocre
infissi	Mediocre
impianto elettrico	Mediocre
rivestimenti/intonaci: parti comuni	Mediocre
pavimenti: atrio, scale, parti comuni	Mediocre
impianto riscaldamento centralizzato	Mediocre
impianto fognario	Mediocre
impianto idraulico	Mediocre
ascensore/i	Mediocre
impianto citofonico	Mediocre

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – pessimo.

Tabella n. 2: FINITURE DEL FABBRICATO

PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI

DI PREGIO

(Marmi – Pietre Naturali, Graniti e similari)

NORMALE

(Marmette – Maiolicati – Moquette e similari)

ECONOMICA

(Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)

x

RIVESTIMENTI FACCIATE

DI PREGIO

Aspetti decorativi

NORMALI

(tinteggiatura al quarzo, mista e similari)

ECONOMICI (intonaco, tinteggiatura e similari)

x

RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)

DI PREGIO (marmo, legno, smalto e similari)

NORMALI (idropittura, resino-plastica e similari)

ECONOMICHE (pitture e similari)

x

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

Tabella n. 3: DOTAZIONE D'IMPIANTI DEL FABBRICATO

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	Assente
idrico	x	
elettrico	x	
gas	x	
telefonico	x	
fognario	x	
riscaldamento		x
condizionamento		x
ascensore/i		x
montacarichi/ascensore aggiunto		x
impianto citofonico		x
impianto videocitofonico		x
allarme / antintrusione		x
fonti energetiche alternative		x
altro		

Tabella n. 4: FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**PAVIMENTAZIONE***DI PREGIO (Marmo – Parquet e similari)**NORMALE (Marmette - Maiolicati – Moquette e similari)**ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)*

x

RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)*DI PREGIO (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e similari)**NORMALI (piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature, e similari)**ECONOMICI (piastrelle di materiale di 2^ scelta, intonaci, e similari)*

x

RIVESTIMENTI*DI PREGIO (parati di pregio, legno, e similari)**NORMALI (parati ordinari, pitture, e similari)**ECONOMICI (pitture di tipo economico e similari)*

x

SERRAMENTI E INFISSI*DI PREGIO**NORMALI**ECONOMICI*

x

Legenda**DI PREGIO:** materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.**NORMALI:** materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.**ECONOMICHE:** materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.**Tabella n. 5: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

<i>Pavimenti</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>Rivestimenti soffitti e pareti</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>Infissi interni</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>Infissi esterni</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>Impianto elettrico</i>	<i>Presente</i>

3.3. Ricostruzione della storia catastale dell'immobile staggito

Lo scrivente, riporta la ricostruzione della storia catastale dell'immobile staggito, secondo quanto si rileva nella visura storica estratta.

Storia catastale del bene pignorato

Le variazioni degli intestatari dell'appartamento riportate nella visura storica sono le seguenti:

- Dal **09/07/1984** – intestato a: [REDACTED] - proprietà 500/1000; [REDACTED] il [REDACTED] - proprietà 500/1000; dati derivanti da: Documento del 09/07/1984 Voltura in atti dal 03/08/1987 Repertorio n.: 202371 Rogante NOT PIETRO PIROLO Sede NAPOLI (NA) Registrazione PU Volume A n. 13211 del 17/07/1984 (n.27801/1984).
- Dal **26/06/1987** – [REDACTED] proprietà 2/18; [REDACTED] proprietà 12/18; [REDACTED] proprietà 2/18; [REDACTED] proprietà 2/18; dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/06/1987 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione Volume 9990 n. 418 registrato in data 06/06/2010 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. 15297.1/2012 - Pratica n. NA0200128 in atti dal 30/03/2012.
- Dal **02/04/2012** – [REDACTED] proprietà 16/18; dati derivanti da: Atto del 02/04/2012 Pubblico ufficiale DENTE FRANCESCO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 189241 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 7019.1/2012 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 11/04/2012;
- Dal **02/04/2012 AD OGGI** – intestato a: [REDACTED] proprietà 16/18; [REDACTED] proprietà 2/18.

Le variazioni dei dati catastali riportate nelle visure storiche sono le seguenti:

- Dal **13/07/1984** sez SLO, foglio 2, particella 26, **subalterno 10**, zona censuaria 13, categoria A/5, classe 4, 3 vani Via Porta San Gennaro, n. 27, piano T e 1; dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 22/10/1988 (n. 4826/1984)
- Dall'impianto meccanografico del **30/06/1987** sez SLO, foglio 2, particella 26, **subalterno 19**, Via Porta San Gennaro, n. 27, piano T; dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 22/10/1988 (n. 4826/1984)
- Dal **06/07/1998** sez SLO, foglio 2, particella 26, **subalterno 19**, zona censuaria 13, cat. C/1, classe 2, consistenza 31 mq Via Porta San Gennaro, n. 27, piano T; dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/07/1998 in atti dal 06/07/1998 ABITAZIONE NEGOZIO (n. 15235.1/1998)
- Dal **06/07/1998** sez SLO, foglio 2, particella 26, **subalterno 19**, zona censuaria 13, cat. C/1, classe 4, consistenza 23 mq, rendita € 444,26 Via Porta San Gennaro, n. 27, piano T; dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/1998 in atti dal 06/07/1998 PROPOSTO (n. 15235.2/1998).
- Dal **13/05/2005** sez SLO, foglio 2, particella 26, **subalterno 19**, zona censuaria 13, cat. C/1, classe 4, consistenza 23 mq, rendita € 444,26 Via Crocelle a Porta San Gennaro, n. 27, piano T; dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/05/2005 Pratica n.NA0343052 in atti dal 13/05/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 82463.1/2005).
- Dal **09/11/2015** sez SLO, foglio 2, particella 26, **subalterno 19**, zona censuaria 13, cat. C/1, classe 4, consistenza 23 mq, superficie catastale 53 mq rendita € 444,26 Via Crocelle a Porta San Gennaro, n.

27, piano T; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Dal 16/03/2017 sez SLO, foglio 2, particella 26, subalterno 19, zona censuaria 13, cat. C/1, classe 4, consistenza 23 mq, superficie catastale 48 mq rendita € 444,26 Via Crocelle a Porta San Gennaro, n. 27, piano T; dati derivanti da: VARIAZIONE del 16/03/2017 Pratica n. NA0097174 in atti dal 16/03/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 38355.1/2017).

3.4. Risultanze delle verifiche di rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali

A valle delle verifiche di rispondenza formale tra quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali per gli immobili in oggetto, si riporta che:

- i dati **identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B immobili della trascrizione dell'atto di pignoramento i quali corrispondono ai dati nell'atto d'acquisto. Nell'atto di pignoramento non è indicata la sezione SLO. Pertanto gli immobili in oggetto sono identificati univocamente;
- i dati **soggettivi indicati nell'atto di pignoramento e in particolare i dati anagrafici dei debitori** eseguiti nell'atto di pignoramento, nel negozio di acquisto corrispondono, **sono conformi** con le risultanze catastali. Come evidenziato nel corpo della relazione diversamente da quanto riportato nell'atto pignoramento, nella sez. C soggetti della nota di trascrizione del pignoramento, trascritto il 13/01/2023 nn. 1083/868, è indicato quale unico soggetto detentore dell'intera quota di proprietà dell'immobile, il signor [REDACTED]. Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie, l'immobile risulta nella titolarità del signor [REDACTED] quale persona fisica, per la quota di proprietà pari a 2/18, mentre la restante quota di proprietà pari a 16/18 è nella titolarità della [REDACTED] in forza dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del notaio Francesco Dente del 02/04/2012, rep. 189241/26964, trascritto l'11/04/2012 ai nn. 9477/7019, presso la Conservatoria dei RR.II. di

Napoli 1.

Per quanto riguarda la **corrispondenza tra i dati dei soggetti dell'atto di pignoramento e i diritti e gli oneri reali riportati al N.C.E.U.** va rilevato che:

- i dati relativi ai **diritti e gli oneri reali riportati al catasto** fabbricati, per i motivi precisati in precedenza, **corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, ma non corrispondono** ai dati indicati nella sezione C della trascrizione dell'atto di pignoramento.

I **dati catastali presso il Catasto Terreni** riferiti al fabbricato a cui afferisce il bene pignorato sono:

- Comune di Napoli, foglio n. 104, particella n. 26.

Vedasi VAX o estratto di mappa per il fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito; [ALL. 5/10].

L'elaborato planimetrico del fabbricato non è esistente agli atti della banca dati catastale.

La planimetria catastale estraibile attraverso la piattaforma SISTER, è stata acquisita dallo scrivente. [ALL. 5/10].

3.5. Risultanze delle verifiche di rispondenza tra lo stato dei luoghi e il grafico catastale

Lo stato dei luoghi riscontrato *de visu*, presenta una lieve discrasia con il grafico catastale, dovuta alla diversa posizione del tramezzo e della porta del bagno.

Data presentazione: 06/07/1998 - Data: 07/11/2023 - n. T194580 - Richiedente: FLPMRC71T30F839D

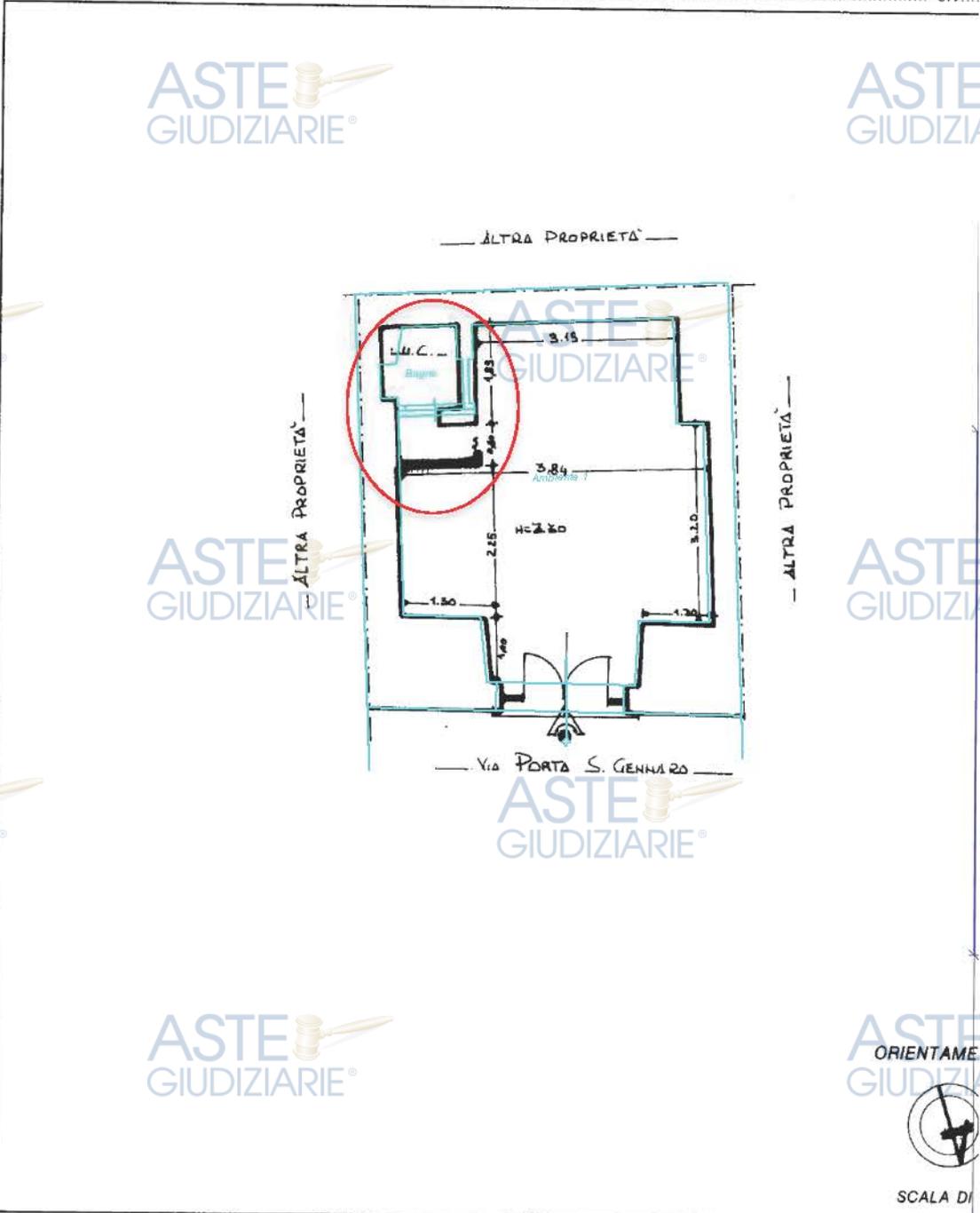
MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD.
LIF
25

Planimetria di u.i.u. in Comune di... NAPOLI ... via PORTA S. GENNARO ... civ.:



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dall'**ARCHITETTO**
(Titolo, cognome e nome)
VENTRIGLIA PASQUALE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 06/07/1998 - Data: 07/11/2023 - n. T194580 - Richiedente: FLPMRC71T30F839D



Sovrapposizione dello stato dei luoghi con il grafico catastale

Firmato Da: FILIPPONIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17e9dc432b12c8bb8d89a9a8c6cc7e3ea

4. Schema sintetico-descrittivo dei lotti**LOTTO UNICO****Il diritto reale pignorato è:**

la quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà locale commerciale sito in NAPOLI (NA) alla via Porta San Gennaro n. 27 piano: T, riportata nel Catasto Urbano di Napoli, sezione SLO, foglio 2, particella 26, subalterno 19, categoria C/1, zona cens. 13, classe 4, consistenza 23 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita € 444,26

L'immobile confina a nord via Porta San Gennaro, a est a sud e ad ovest con altre unità immobiliari.

L'immobile è composto da 1 ambiente e bagno, per una superficie interna di 34,80 mq e superficie commerciale di 48 mq.

Lo stato attuale dei luoghi è difforme dal grafico catastale.

Il fabbricato a cui afferisce il bene pignorato, risulta realizzato in epoca antecedente il regolamento edilizio del Comune di Napoli del 1935. L'immobile deriva da un frazionamento e cambio di destinazione d'uso eseguito presumibilmente nel 1984, in assenza di idoneo titolo edilizio.

L'immobile rientra nella perimetrazione delle aree d'interesse archeologico. L'abuso riscontrato, previa acquisizione del parere favorevole della competente soprintendenza, potrebbe essere sanato con accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/2001.

L'aggiudicatario non potrà usufruire della riapertura dei termini per il condono edilizio, in virtù del combinato disposto dagli artt. 40, 6° comma della legge 47/85 e 46, 5° comma, del D.P.R. 380/01 come prorogato con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, poiché le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima norma in materia di condono edilizio (Legge 326/2003),

Prezzo a base d'asta € 55.200,00

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ossia **locale commerciale in Napoli alla Via Porta San Gennaro n.27, piano terra, individuata catastalmente alla Sezione SLO, foglio 2, particella 26, subalterno 19, è pervenuto al debitore** [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/18, per successione a [redacted] registrata il 07/06/2010 ai numero di repertorio 418/9990 Ufficio del Registro, trascritta il 16/11/2010, numero di registro generale 30604, numero di registro particolare 20472 e successiva trascrizione di accettazione tacita di eredità del 29/05/2023, numero di registro generale 15781, numero di registro particolare 12230, in riferimento all'atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del notaio Francesco Dente del 02/04/2012 rep. 189242, iscritto in data 11/04/2012 al numero di registro generale 9478 e numero di registro particolare 1055. Mentre la restante quota di proprietà pari a 16/18 è nella titolarità della [redacted] [redacted] in forza dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del notaio Francesco Dente del 02/04/2012, rep. 189241/26964, trascritto l'11/04/2012 al numero di registro generale 9477 e numero di registro particolare 7019, per acquisto [redacted] [redacted] per il diritto di proprietà della quota di 12/18, [redacted] [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 2/18 e [redacted] [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 2/18. [ALL. 4/10].

Provenienza ultraventennale:

- Ai signori [redacted] [redacted] ciascuno per i diritti di pertinenza, l'immobile era

pervenuto per successione a [REDACTED] deceduto il [REDACTED] registrata il 07/06/2010 ai numero di repertorio 418/9990 Ufficio del Registro, trascritta il 16/11/2010 e successiva trascrizione di accettazione tacita di eredità del 29/05/2023, numero di registro generale 15780, numero di registro particolare 12229, in riferimento all'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, del notaio Francesco Dente del 02/04/2012 rep. 189241, trascritto in data 11/04/2012 al numero di registro generale 9477 e numero di registro particolare 7019.

- Ai signori [REDACTED] [REDACTED] il diritto di proprietà pari alla quota di 1/2 ciascuno dell'unità immobiliare sub 10 da cui deriva l'immobile pignorato sub 19, era pervenuto in forza dell'atto di compravendita del notaio Pietro Pirolo del 9/07/1984 rep. 202371 racc. 14642, trascritto a Napoli il 17/07/1984 al numero di registro generale 17868 e numero di registro particolare 14197. [ALL. 4/10]

Le variazioni dei dati catastali riportate nelle visure storiche sono le seguenti:

Appartamento

- Dal 13/07/1984 sez SLO, foglio 2, particella 26, subalterno 10, zona censuaria 13, categoria A/5, classe 4, 3 vani Via Porta San Gennaro, n. 27, piano T e 1; dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 22/10/1988 (n. 4826/1984)
- Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 sez SLO, foglio 2, particella 26, subalterno 19, Via Porta San Gennaro, n. 27, piano T; dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 22/10/1988 (n. 4826/1984)
- Dal 06/07/1998 sez SLO, foglio 2, particella 26, subalterno 19, zona censuaria 13, cat. C/1, classe 2, consistenza 31 mq Via Porta San Gennaro, n. 27, piano T; dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/07/1998 in atti dal 06/07/1998 ABITAZIONE NEGOZIO (n. 15235.1/1998)
- Dal 06/07/1998 sez SLO, foglio 2, particella 26, subalterno 19, zona censuaria 13, cat. C/1, classe 4, consistenza 23 mq, rendita € 444,26 Via Porta San Gennaro, n. 27, piano T; dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/1998 in atti dal 06/07/1998 PROPOSTO (n. 15235.2/1998).
- Dal 13/05/2005 sez SLO, foglio 2, particella 26, subalterno 19, zona censuaria 13, cat. C/1, classe 4, consistenza 23 mq, rendita € 444,26 Via Crocelle a Porta San Gennaro, n. 27, piano T; dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/05/2005 Pratica n. NA0343052 in atti dal 13/05/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 82463.1/2005).
- Dal 09/11/2015 sez SLO, foglio 2, particella 26, subalterno 19, zona censuaria 13, cat. C/1, classe 4, consistenza 23 mq, superficie catastale 53 mq rendita € 444,26 Via Crocelle a Porta San Gennaro, n. 27, piano T; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dal 16/03/2017 sez SLO, foglio 2, particella 26, subalterno 19, zona censuaria 13, cat. C/1, classe 4, consistenza 23 mq, superficie catastale 48 mq rendita € 444,26 Via Crocelle a Porta San Gennaro, n. 27, piano T; dati derivanti da: VARIAZIONE del 16/03/2017 Pratica n. NA0097174 in atti dal 16/03/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 38355.1/2017).

6. Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'area in cui ricade il bene pignorato secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente, ossia la Variante al P.R.G. approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11/06/2004, è classificata Zona A - insediamenti di interesse storico – art. 26. La classificazione tipologica è - Unità edilizie speciali preottocentesche a struttura complessa - art. 104 della Normativa Tecnica di Attuazione della variante al P.R.G.

L'area rientra inoltre nella perimetrazione delle aree di interesse archeologico disciplinate dall'art. 58 della Normativa Tecnica di Attuazione.

La destinazione d'uso del fabbricato e del bene pignorato è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico e con quella censita in catasto.

Per le attuazioni particolari si rinvia alle norme di attuazione.

Quanto all'accertamento della regolarità urbanistica del fabbricato a cui afferisce il bene pignorato è, dunque, possibile alla luce della classificazione del P.R.G., trarre le seguenti considerazioni.

Anzitutto va rilevato che il fabbricato è di origine *preottocentesca*, edificato, dunque, in epoca remota rispetto al Regolamento Edilizio, approvato dal Commissario Straordinario del Comune con deliberazioni del 15 settembre 1935 n. 2372 e 10 ottobre 1935 n.2584, e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15 ottobre 1935 n. 93080 ed omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici – Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche – il 30 ottobre 1935 14616.

Pertanto è da ritenersi legittimo dal punto di vista urbanistico perché costruito prima del Regolamento Edilizio in vigore dal 1935, a partire dal quale divenne obbligatorio per tutti i lavori edili da eseguirsi sul territorio del comune di Napoli, munirsi della preventiva Licenza del Sindaco. Inoltre, essendo per l'appunto di origine "*preottocentesca*", non è dotato della dichiarazione di agibilità/abitabilità, perché all'epoca della sua costruzione, non era stato ancora emanato il R.D. n. 1265 del 1934 che decretò l'obbligo di produrre il certificato di Abitabilità. Per lo stesso motivo non esiste la licenza edilizia, divenuta obbligatoria con la Legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942.

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata, lo scrivente ha formulato apposita istanza, inoltrandola allo Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli. Il responsabile del procedimento comunicava allo scrivente, l'inesistenza di pratiche edilizie agli atti degli archivi dello Sportello Unico dell'Edilizia Privata, aventi ad oggetto il bene pignorato [ALL. 6/10]. Non avendo rinvenuto pratiche edilizie, lo scrivente ha esaminato i grafici e i dati agli atti dell'archivio catastale, nonché gli atti di trasferimento dell'immobile. A valle delle suddette indagini è emerso che la consistenza attuale del bene pignorato, deriva dal frazionamento della maggiore consistenza, dell'unità immobiliare identificata catastalmente alla sez. SLO, foglio 2, particella 26, sub 10, , categoria A/5 (abitazione ultrapopolare). Il frazionamento è stato registrato in catasto il 13/04/1984. In origine, dunque, l'unità immobiliare era accatastata come abitazione.

Dai riscontri effettuati, l'immobile risulta affetto dalle seguenti difformità:

1. Frazionamento dell'originario sub 10;
2. Cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio;
3. Diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto alla planimetria catastale attuale;

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Condono ed Antiabusivismo del comune di Napoli, effettuata sulla base dei dati catastali dell'unità immobiliare e sui nominativi dei proprietari dell'immobile in oggetto che si sono susseguiti nel tempo, non risultano esistenti pratiche di condono edilizio né fascicoli di contenzioso amministrativo [ALL. 6/10].

Sulla base dell'esame del disposto normativo, delle indagini eseguite presso gli uffici comunali e dei riscontri eseguiti nell'immobile, si può ragionevolmente affermare che lo stato dei luoghi è stato modificato in assenza dei necessari titoli edilizi autorizzativi, pertanto l'unità immobiliare pignorata è irregolare dal punto di vista urbanistico.

A valle delle considerazioni espresse sin ora, le modifiche riscontrate, rientrano nella fattispecie degli "interventi di restauro e risanamento conservativo" di cui all'art. 3, comma 1 lettera c) del D.P.R. 380/2001, subordinati a SCIA ai sensi dell'art. 22 del medesimo D.P.R.. Ai fini della regolarizzazione edilizia del bene in oggetto, il cambio di destinazione d'uso, il frazionamento e la diversa distribuzione degli ambienti, potrebbero essere sanati ex art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Procedura esecutiva n. 569/2022 R.G.E. presso Tribunale di Napoli - [REDACTED] 19 di 31

Si precisa che la richiesta di sanatoria del frazionamento dovrà essere presentata congiuntamente al titolare di diritti reali sull'unità immobiliare sub 20 e potrà essere rilasciata solo a condizione che la divisione dei vani interessati dal frazionamento, sia stata eseguita lungo la maglia strutturale. Circostanza che allo stato non è riscontrabile per l'irreperibilità della planimetria storica del sub 10 da cui deriva il bene pignorato. Si evidenzia altresì che per il buon esito della pratica è necessario acquisire il nulla osta in materia archeologica rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il comune di Napoli.

I costi stimati per la regolarizzazione dell'immobile sono:

1. Onorario per attività tecniche	€ 3.500,00
2. Sanzione amministrativa.	€ 4.000,00
3. Diritti di segreteria	€ 340,00
4. Marca da bollo per nulla osta archeologico	€ 16,00
TOTALE	€ 7.856,00

Si precisa che per tutto quanto sopra riportato, il giudizio espresso dallo scrivente esperto in ordine alla sanabilità o meno del bene de quo è di tipo prognostico ed è fatto salvo il potere autoritativo dell'amministrazione competente, anche in ordine alla diversa quantificazione, integrazione o aggiornamento degli importi indicati dallo scrivente che potranno essere confermati o meno solo nella fase di istruttoria della pratica edilizia.

All'esito dei riscontri e delle considerazioni fatte in precedenza, in relazione alla regolarità urbanistica di cui al decreto di integrazione documentazione per l'esperto stimatore, si riassume schematicamente quanto segue:

1. L'origine del fabbricato a cui afferisce il bene pignorato è di origine pre-ottocentesca, dunque costruito prima del regolamento edilizio del comune di Napoli del 16 novembre 1935, nonché della legge urbanistica n. 1150 del 1942. Pertanto il fabbricato può essere considerato regolare.
2. Riguardo all'immobile pignorato, sono state accertate modifiche che presumibilmente sono state realizzate nel 1984 e comunque in epoca successiva al 1942. Tali modifiche sarebbero sanabili con i distinguo, le precisazioni e i costi indicati nel paragrafo che precede.

7. Stato di possesso attuale dell'immobile

Il sottoscritto, il giorno 08/11/2023 alle ore 16.30, ha effettuato un sopralluogo presso il bene oggetto della presente procedura, congiuntamente al custode avvocato Sabatino Madonna. L'immobile è occupato dal debitore esecutato il quale svolge nello stesso il mestiere di barbiere.

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

8.1. Verifica dell'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

- Dallo studio della documentazione in atti (relazione notarile e relazione del custode) e dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 22/04/2024 eseguite dallo scrivente, non risultano in capo al debitore esecutato ulteriori pignoramenti.
- Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, da informazioni assunte sui luoghi e dallo stesso debitore esecutato, è costituito in condominio. L'amministratore ha comunicato allo scrivente quanto segue:
 - la quota condominiale semestrale ammonta ad €23,00:

ASTE
GIUDIZIARIE

- il cespite ha 15 millesimi;
- non vi sono opere condominiali deliberate;
- ad oggi esiste una morosità di complessivi €774,60.
- il condominio non ha regolamento [ALL. 9/10].

ASTE
GIUDIZIARIE

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Per gli immobili in oggetto ci sono i seguenti oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Trascrizioni:

- **Pignoramento** Trascritto al registro generale n. 1083 registro particolare n. 868 del 13/01/2023, nascente da verbale di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Napoli in data 02/01/2023 repertorio n. 12664, a favore APORTI S.r.l. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 10444350960, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene identificato alla Sezione urbana SLO, Foglio 2, Particella 26, Subalterno 19;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** Iscritta al registro generale n. 9478 registro particolare n. 1055 del 11/04/2004 per la somma di euro 190.000,00 (somma capitale € 100.130,01) a favore UNICREDIT BANCA S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00348170101 Domicilio ipotecario eletto Napoli – Piazza Medaglie D'Oro 32, contro [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà di 2/18 e contro [REDACTED] con codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà di 16/18 in virtù di atto notaio Francesco Dente del 02/04/2012 rep. 189242, iscritto in data 11/04/2012 al numero di registro generale 9478 e numero di registro particolare 1055.

Sono stati inoltre quantificati e dunque detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta i seguenti costi:

€ 7.856,00 relativi alla pratica edilizia in sanatoria;

9. Risultanza della verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale

10. Risultanza della verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altri tipo

I beni in oggetto non sono gravati da censo, livello o uso civico.

11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, da informazioni assunte sui luoghi e dallo stesso debitore eseguito, è costituito in condominio. L'amministratore ha comunicato allo scrivente quanto segue:

- la quota condominiale semestrale ammonta ad €23,00;
- il cespite ha 15 millesimi;
- non vi sono opere condominiali deliberate;
- ad oggi esiste una morosità di complessivi €774,60.
- il condominio non ha regolamento [ALL. 9/10]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



12. Valutazione del bene**Misurazioni – mq commerciali e mq netti**

La misurazione degli immobili in oggetto è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando, dopo aver disegnato in scala, mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati:

- la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico;

(La misura della consistenza in riferimento ai valori della Borsa Immobiliare Napoli viene effettuata con riferimento alla **Norma UNI 10750** e ai **coefficienti di differenziazione** forniti nel listino Ufficiale dei valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia.

“Il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie non portanti;
- c) le superfici delle pareti portanti perimetrali sono ponderate al 50% se adiacenti ad altra proprietà e al 100% in caso contrario.

Il computo delle superfici scoperte di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui al punto a) e b).

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

- a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- b) [...]”

[...] nella determinazione del computo della superficie commerciale, [...], nei casi di volumi tecnici la percentuale massima è 30%”].

- le indicazioni metodologiche fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell'**Agenzia del territorio**;

(La misura della consistenza in riferimento ai valori della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare segue gli stessi criteri adottati per la valutazione patrimoniale riportati all'Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** a pag. 5-12.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

“a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- [...]

Balconi, terrazze e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25".

[Tratto da pag. 5-12 dell' all'Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**].

- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015.

Tutti i riferimenti convergono nell'impiegare il **metro quadro commerciale**.

In particolare sono stati utilizzati i criteri delle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015**", nella quali si intende che:

["**La superficie commerciale** è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. I **rapporti mercantili superficiali** si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per altre tipologie come ad esempio per le aree esterne"].

Per le superfici omogenizzate sono state calcolate secondo le indicazioni fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell'**Agenzia del territorio**, in relazione anche ai valori di riferimento adottati per la stima del più probabile valore di mercato.

LOTTO UNICO

Superficie commerciale	
Proprietà 1/1 – Locale commerciale, Napoli, Via Porta San Gennaro, n°27, piano T, sez. SLO, foglio 2, p.lla 26, sub 19, cat. C/1 –	
Superficie vani principali e accessori diretti	mq 48,00
Totale	48,00 mq comm.

- "**Superficie interna netta (SIN)** è l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna netta include:

- - gli spessori delle zoccolature;
- - le superfici dei sottofinestra;
- - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o
- quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;

- o - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.)
- o - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- o i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni;

e non include:

- o - lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;
- o - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- o - i balconi, terrazzi e simili;
- o - lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri".

Superficie interna netta

Proprietà 1/1 – Locale commerciale, Napoli, Via Porta San Gennaro, n°27, piano T, sez. SLO, foglio 2, p.lla 26, sub 19, cat. C/1

Ambiente 1	32,90 mq
Bagno	1,90 mq
TOTALE	34,80 mq

Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto

Scopo della stima

Posto che il **valore di un bene economico dipende dallo scopo** ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento **preliminare e indispensabile** della stima poiché a partire da questo si determina l'**aspetto economico** del bene oggetto di stima. Operazione **preliminare** è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è **determinare il più probabile valore di mercato all'attualità** che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il **valore di mercato (Vm)**, rappresenta la *più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico*. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Criteri e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adatterà pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando è il **valore di mercato**. Questo insieme ai valori di costo, rappresentano il **primo criterio** di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (Vm) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di **prezzi per beni analoghi** a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il **più probabile valore di mercato**. Tale valore non è equivalente al valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il **più probabile valore**, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

Procedura esecutiva n. 569/2022 R.G.E. presso Tribunale di Napoli – [REDACTED] 24 di 31

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®
D= domanda del bene
O= offerta del bene
Vm= valore di mercato

ASTE GIUDIZIARIE®
 $V_m = f(D, O)$

Il processo logico estimativo adottato: metodo di stima per punti di merito

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a mia disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un **metodo diretto**, o altrimenti detto **sintetico ai quali poi comparare l'immobile oggetto di stima.**

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della *non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento*, per determinare il più probabile valore di mercato si adatterà il **metodo di stima per punti di merito.**

Il **metodo di stima per punti di merito** rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al **più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo**, e si fonda sull'**analisi delle caratteristiche** che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o metodo "additivo"
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante "matrice normalizzata".

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti **problematici** poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi **limiti** poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- **Fase A** - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);
- **Fase B** - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

In questo ambito problematico ci aiutano le più recenti (dal 2006 in poi) leggi che hanno previsto l'indicazione, in alcuni casi, del **prezzo-valore**, la possibilità di detrarre dalle imposte relative alla vendita le spese di registrazione del compromesso, la prescrizione della regolarità catastale, l'esistenza o meno della certificazione degli impianti e l'indicazione della classe energetica in cui si colloca il bene oggetto di compravendita.

Questi dati, oltre all'indicazione dei riferimenti urbanistici già prevista da alcuni anni (dal 1985), fanno sì che quanto riportato in atto possa essere considerato (almeno in molti casi, ma non tutti, purtroppo) veritiero e fornitore di sufficienti indizi per poter procedere ad una buona comparazione.

Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile che sono:

Procedura esecutiva n. 569/2022 R.G.E. presso Tribunale di Napoli - [REDACTED] 25 di 31

- **Localizzazione** (ubicazione geografica e/o economica)
- **Tipologia immobiliare** (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.)
 - **Tipologia edilizia** (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.)
- **Dimensione** (se u.i. piccole, medie o grandi)
- **Forma di mercato** (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta)
- **Caratteri della domanda e dell'offerta** (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.)
- **Livello del prezzo - ciclo immobiliare** (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione)

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

Le quotazioni tratte dalle **fonti indirette** riportate di seguito sono **quotazioni** ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono stati prese in considerazione:

1. I valori del secondo semestre 2023 della banca dati dell'**Osservatorio del mercato immobiliare**;
2. I valori tratti dal sito internet specializzato in quotazioni immobiliari "**www.borsinoimmobiliare.it**", periodo di rilevazione I semestre 2024.

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Provincia: NAPOLI

Comune: Napoli

Fascia/zona: Suburbana/Scampia, Don Guanella, Monte Rosa, Rione San Gaetano

Codice di zona: E42

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	600	1200	L	2,5	5	L
Negozi	NORMALE	1700	3500	L	9,3	18,9	L
Negozi	OTTIMO	3400	6900	L	18,5	37,3	L

Note: il valore di mercato è espresso in euro/mq riferito alla superficie lorda

"www.borsinoimmobiliare.it"

Borsino immobiliare Napoli e provincia

Per locali commerciali in buone condizioni valutazione min 2.175 €/mq max- 4.725 €/mq

Procedura esecutiva n. 569/2022 R.G.E. presso Tribunale di Napoli – [REDACTED] 26 di 31

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto

I valori reperiti dalle indagini dirette e indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

Considerato che:

- il borsino è elaborato principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula;
- con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita sono cambiate le regole e le relative convenienze per l'acquisto tra privati degli immobili a destinazione abitativa e oggi di norma nel contratto di compravendita si dichiara il reale valore d'acquisto;

Il sottoscritto, per la stima dell'immobile in oggetto, ritiene che i valori delle fonti indirette possono essere presi a riferimento.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo per punti di merito secondo il procedimento additivo;
- per il locale commerciale il **valore massimo** considerato è di **3.500,00 €/mq comm.,;**

I valori considerati sono ovviamente più bassi del **prezzo di compravendita massimo** della zona fornito dalle fonti indirette perché a riferimento al **prezzo di compravendita massimo** relativo a dei beni simili ai beni oggetto di stima.

Metodo additivo

Per tale procedimento è fondamentale la determinazione delle caratteristiche del bene.

Nella letteratura scientifica di riferimento (Forte, De Rossi le, 1974; Orefice, 1995; Realfonzo, 1994) le caratteristiche di un immobile possono essere articolate in:

1. Caratteristiche **posizionali estrinseche** - Qualificazione infrastrutturale: accessibilità; Qualificazione ambientale
Le **caratteristiche posizionali estrinseche** sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene da essa infatti consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p. 139). Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione – qualificazione infrastrutturale – dell'immobile nel mercato urbano;
2. Caratteristiche **posizionali intrinseche** – Panoramicità, orientamento, l'esposizione;
Le **caratteristiche posizionali intrinseche** tengono conto della panoramicità, della luminosità e dell'esposizione del manufatto;
3. Caratteristiche **intrinseche o tecnologiche** – Qualità edilizia e tipologia, stato conservativo ed età;
Le **caratteristiche intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione;
4. Caratteristiche **produttive** – Stato di occupazione.

Le **caratteristiche produttive** considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

In particolare, vista l'importanza di tali caratteristiche sul valore finale dell'immobile il riferimento principale, per l'attribuzione dei pesi di ciascuna caratteristica è quello elaborato nel testo fondamentale dell'estimo di Francesco Forte.

Nel testo l'autore propone un'incidenza massima e minima per ciascuna caratteristica:

Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)				
Caratteristiche			max	min
posizionali estrinseche	Kpi		35%	5%
posizionali intrinseche	Kpe		25%	5%
intrinseche	Ki		30%	10%
produttive	Ke		10%	5%
Totale			100%	25%

In dettaglio: Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)				
Caratteristiche immobiliare		Incidenza massima	Incidenza minima	Scarto
Posizionali estrinseche	Kpi			
Accessibilità		8	...	...
Servizi sociali		8	...	...
Inquinamento		7	...	...
Verde		7	...	...
Tipologia		5	...	...
Totale		35%	5%	30%
Posizionali intrinseche	Kpe			
Panoramicità		9	...	...
Orientamento		6	...	...
Luminosità		6	...	...
Soleggiamento		5	...	...
Totale		25%	5%	20%
Tecnologiche - intrinseche	Kti			
Finiture		8	...	...
Impianti		8	...	...
Materiali		7	...	...
Estetica		7	...	...
Totale		30%	10%	20%
Produttive	Kp			
Disponibilità		4	...	...
Oneri di manutenzione		3	...	...
Imposizione fiscale		3	...	...
Totale		10%	5%	5%

La stima nel **procedimento di stima additivo** si fonda su tre passaggi:

- Reperimento di un prezzo di compravendita massimo** relativo ad un bene simile al bene oggetto di stima, si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore al massimo grado. Ne consegue che al bene simile venga attribuito un punteggio pari a 100.
- Analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima** in relazione al bene di riferimento e attribuzione di un punteggio
- Formulazione del giudizio di stima: **V_m di stima = $V_{max} * \sum K_i$**

dove **K_i** è la **somma dei punti percentuali** attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento

Determinazione valore dell'immobile

Quindi, preso come valore di riferimento il valore massimo, il più probabile valore di mercato:

Determinazione valore **de locale commerciale, Napoli (NA), Via Porta San Gennaro, n°27, piano terra, sez.**

SLO, foglio 2, p.lla 26, sub 19, cat. C/1 –

Vmax bene immobile di riferimento (euro/mq comm.)

3.500,00

Caratteristiche bene oggetto di stima		
posizionali estrinseche	K_{pi}	15 %
posizionali intrinseche	K_{pe}	10%
intrinseche	K_i	15%
produttive	K_e	5%
Coefficiente sintetico	Somma K	45%
Valore unitario (euro/mq comm.) [Vu]	$V_m = V_{max} * \text{somma K}$	1400,00 €/mq comm.
Valore immobile	$V_i = V_u * \text{mq comm.}$	67.200,00 euro

Il sottoscritto ha quindi, stimato che il **valore di mercato dell'immobile in oggetto**, con stima effettua nel mese di **aprile 2024** e valori di riferimento del secondo semestre 2023, secondo i criteri e le metodologie esplicitate nei paragrafi precedenti, in **€ 67.200,00 per il locale commerciale**. In particolare tale valore è il risultato del metodo di stima per punti di merito e procedimento moltiplicativo.

12.1. Le correzioni di stima

La scrivente, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.pc., dopo aver determinato il valore di mercato dell'immobile staggito in euro in **€ 67.200,00 per il locale commerciale** ed il valore precipuo al metro quadro commerciale pari a circa euro 1400,00 per l'appartamento (vedasi valore unitario indicato in tabella ottenuta con decurtazioni dal valore massimo della zona), dal più probabile valore di mercato come sopra calcolato ritiene congruo applicare le seguenti correzioni di stima:

- **€ 7.856,00** relativi alla pratica edilizia in sanatoria.
- **€ 774,60** per oneri condominiali insoluti
- una riduzione in percentuale del 5% del prezzo di stima per assenza della garanzia del bene venduto pari a **€ 3.350,00**;

Si precisa che il valore di mercato indicato in € 67.200,00 per il locale commerciale è riferibile precipuamente all'immobile in oggetto in quanto effettuato con stima con procedimento additivo che considera le caratteristiche intrinseche estrinseche e produttive del bene. Pertanto, il valore indicato è frutto dell'elaborazione riportata nei paragrafi precedenti ove già è stato valutato lo stato d'uso e manutenzione.

La riduzione del prezzo di stima per le correzioni applicate è pari a € 11.980,60.

Pertanto il valore a base d'asta proposto risulta essere pari a € 55.200,00 arrotondato per difetto per l'immobile sito nel Comune di Napoli, Via Porta San Gennaro, n°27, piano T, identificato alla sez. SLO, foglio 2, p.lla 26, sub 19, cat. C/1.

13. Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è stato pignorato per la quota dell'intera proprietà.

14. Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio con relativo regime patrimoniale.

Il custode ha acquisito la visura camerale della [REDACTED] nonché l'estratto di matrimonio con annotazioni da cui si evince che il signor [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED]. Il certificato risulta annotato come segue: Con atto in data 02/04/2012 rep. 189239 a rogito del Notaio Francesco Dente del distretto notarile di Napoli -Nola gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni. Annotata il 11/05/2012.

Inoltre, il sottoscritto ha richiesto all'ufficio anagrafe del Comune di Aversa (CE) a mezzo pec il certificato di residenza storico per il debitore esecutato, ma dopo ripetuti solleciti non avendo avuto alcun riscontro, si è recato personalmente presso l'ufficio anagrafe, dove mi è stato comunicato che il [REDACTED] attualmente risulta irreperibile e che dall'ultimo censimento risultava residente alla [REDACTED]. L'addetto ha poi stampato e prodotto la schermata relativa alle informazioni comunicate [ALL. 7/10].

Indicazioni alle parti**Allegati**

La presente relazione di consulenza è articolata in paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ossia da 1 ad 14 ed è corredata dei seguenti allegati:

- a.1/10 Verbale di sopralluogo
- a.2/10 Documentazione fotografica
- a.3/10 Documentazione grafica
- a.4/10 Documentazione notarile e atti di provenienza fino a quello ultraventennale
- a.5/10 Documentazione catastale
- a.6/10 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/10 Certificato di residenza e di matrimonio
- a.8/10 Valori immobiliari tratti da fonti indirette
- a.9/10 Oneri condominiali
- a.10/10 Attestazione di invio alle parti

Invio e osservazioni

In data 29 aprile 2024, la presente relazione a mezzo pec è stata inviata alle parti. Si allegano, come previsto dal mandato, le attestazioni di invio alle parti. [ALL 9/10]

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile far pervenire presso il mio studio sito in Pozzuoli Via Sacchini n. 4, anche a mezzo di posta elettronica certificata eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica.



Privacy



Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.



Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.



Pozzuoli, 29 aprile 2024

L'esperto

arch. Marco Filipponio

