



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**N°54/24 R.G.E.**



**LOTTO UNICO**



**DEPOSITO AL PIANO INTERRATO**

**CON ALTEZZE VARIABILI**

**VIA NAPOLI N.95**

**- MUGNANO DI NAPOLI (NA)**

**N.C.E.U. - FOGLIO 6 PARTICELLA 308 - SUB 42**



**G.E. Dr. ALESSANDRO AULETTA**

*L'Esperto Stimatore*

*Dr. Ing. Enrico Rossetti*

*S.S. 87 Sannitica n°77*

*81100 Vaccheria - Caserta*

*Tel/fax 08231542355*

*Cell. 3392151953*

*E-mail [ingenricorossetti@libero.it](mailto:ingenricorossetti@libero.it)*

*P.E.C. [enrico.rossetti@ordingce.it](mailto:enrico.rossetti@ordingce.it)*



Luglio 2024



---

**INDICE**

<b>Elenco Allegati .....</b>	<b>4</b>
1. <b>PREMESSA.....</b>	<b>6</b>
2. <b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 Verifica preliminare .....</b>	<b>6</b>
3. <b>RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...7</b>	<b>7</b>
<b>3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto .....</b>	<b>8</b>
<b>3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...</b>	<b>13</b>
<b>3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto .....</b>	<b>14</b>
<b>3.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato .....</b>	<b>14</b>
<b>3.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</b>	<b>15</b>
<b>3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</b>	<b>16</b>
<b>3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</b>	<b>16</b>
3.8.1 <i>SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente .....</i>	<i>16</i>
3.8.2 <i>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. ....</i>	<i>16</i>
<b>3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale ....</b>	<b>17</b>
<b>3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....</b>	<b>17</b>
<b>3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</b>	<b>17</b>
<b>3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni .....</b>	<b>18</b>
3.12.1 <i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione .....</i>	<i>19</i>

<b>3.12.2</b>	<i>Adeguamenti e correzione della stima</i> .....	22
<b>3.12.3</b>	<i>Prezzo base d'asta</i> .....	23
<b>3.12.4</b>	<i>Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq</i> .....	23
<b>3.13</b>	<b>QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</b> .....	<b>23</b>
<b>3.14</b>	<b>QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</b> .....	<b>24</b>



**Elenco Allegati**

1. Verbale di sopralluogo al bene pignorato del 04/07/2024;
2. Visura catastale storica della particella 308, sub 42, foglio 6, Mugnano di Napoli;
3. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Mugnano di Napoli;
4. Estratto di mappa del foglio 6 del Comune di Mugnano di Napoli;
5. Elaborato planimetrico catastale della particella 308, foglio 6 del Comune di Mugnano di Napoli;
6. Foto del LOTTO UNICO;
7. Planimetria attuale del LOTTO UNICO;
8. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 121, foglio 6, Mugnano di Napoli;
9. Planimetria catastale della p.lla 308, sub 42, foglio 6, Mugnano di Napoli;
10. Planimetria delle difformità catastali del sub 42 della particella 308, foglio 6, Mugnano di Napoli;
11. Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 6019/4859 del 06/02/2024;
12. Atto d'acquisto del 06/05/2008;
13. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 29102/18271 del 04/06/2008;
14. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto dante causa nn. 37647/27977 del 05/08/1971;
15. Comunicazione dell'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Mugnano di Napoli sulla mancata reperibilità dei titoli urbanistici;
16. Istanza con determinazione dell'indennità di occupazione;
17. Certificato di residenza dell'occupante;
18. Informazioni condominiali;
19. Tabelle millesimali;
20. Contratto di polizza assicurativa del condominio;
21. Premio assicurativo del condominio pagato;
22. Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato;
23. Ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato;
24. Nota di iscrizione di ipoteca nn. 29103/5933 del 04/06/2008;
25. Verifica di appartenenza del bene pignorato al Demanio ed al Patrimonio della Regione Campania;



**26.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato - LOTTO UNICO;

**27.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato - LOTTO UNICO;

**28.**Certificato di residenza e stato di famiglia del debitore esecutato;

**29.**Estratto di matrimonio del debitore esecutato;

**30.**Ricevuta di trasmissione via pec della relazione di stima dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore procedente;

**31.**Ricevuta di trasmissione via posta della relazione di stima dell'Esperto Stimatore inviata al debitore esecutato.



## 1. PREMESSA

Il giorno 11/06/2024 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr. Alessandro Auletta del Tribunale di Napoli Nord – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°54/24 del R.G.E., promossa da **Olympia SPV Srl** (creditore procedente), rappresentato e difeso dall'Avv. Fabio Forino contro il Signor **XXXXXXXX** (debitore esecutato).

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 04/07/2024 con l'esecuzione dei rilievi visivi, metrici e fotografici al bene pignorato, così come riportato nel verbale redatto unitamente al custode giudiziario Avv. Giuseppe Mottola **[all. n. 1]**.

### 2.1 Verifica preliminare

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento al bene pignorato è emerso che al N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli è censito il seguente immobile:

- Foglio 6 – Particella 308 – Sub 42 – Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 320,00 mq – Rendita € 1.107,28.

Per tale bene il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio **XXXXXXXXXX** con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 06/02/2024 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antecedente alla trascrizione del pignoramento del 06/02/2024.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento.

È presente l'istanza di vendita.

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile.

Non vi sono creditori iscritti oltre al creditore procedente.

È stata eseguita la notifica del pignoramento al debitore esecutato con consegna nelle mani della madre.

Il pignoramento è stato trascritto contro il debitore esecutato.

L'immobile pignorato è stato acquistato dal debitore esecutato quando era coniugato in regime di separazione legale dei beni.

L'immobile pignorato è occupato sine titolo ed è stata determinata un'indennità di occupazione.

### 3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

#### 3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il diritto reale oggetto del pignoramento del LOTTO UNICO è rappresentato dalla **piena proprietà** del deposito al piano interrato con altezze variabili alla via Napoli n.95 in Mugnano di Napoli:

- Deposito al piano interrato al N.C.E.U. - Foglio 6 - Particella 308 - Sub 42 - Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 320,00 mq [all. n. 2].

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità al debitore esecutato, in forza dell'atto di acquisto eseguito in regime di separazione legale dei beni.

Il bene oggetto del pignoramento coincide con l'identificazione catastale attuale.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 3] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 4], è stata riportata l'individuazione del bene oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).

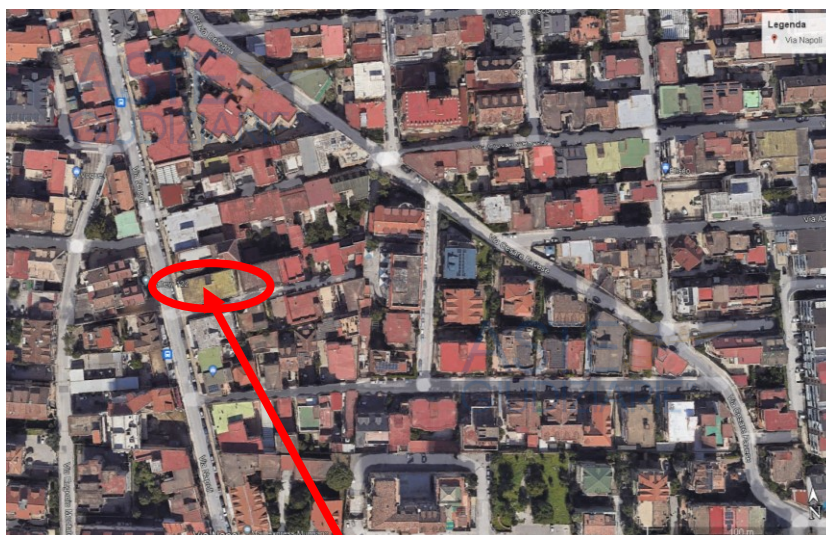


Figura 1 Foto satellitare del bene pignorato



Figura 2 Mappa catastale - foglio 6 Comune di Mugnano di Napoli

Ai fini della vendita, per rendere il bene composto da un deposito al piano interrato con altezze variabili, maggiormente appetibile sul mercato si è formato il **LOTTO UNICO** in quanto l'immobile è indivisibile e presenterà più interesse se venduto unitamente, in quanto appartiene ad una tipologia commerciale diffusa nel Comune di Mugnano di Napoli.

Pertanto, tenuto conto dell'elaborato planimetrico catastale [all. n. 5], è stato possibile individuare i confini del deposito al piano interrato che costituisce il **LOTTO UNICO** precedentemente descritto, ovvero:

- Ad Ovest con via Napoli;
- A Sud con via Leonardo Da Vinci;
- Ad Est con la particella 182 del foglio 6.

### **3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

Il LOTTO UNICO è costituito da deposito al piano interrato con altezze variabili alla via Napoli n.95 in Mugnano di Napoli (Na), con accesso per il tramite della rampa pertinenziale carrabile ed altezze di accesso di 1,75 m; Il bene pignorato è, pertanto, accessibile dai mezzi rotabili ma di limitata altezza (Figure 3 - 6).



Figura 3 accesso da via Napoli n.95 Mugnano di Napoli



Figura 4 accesso da via Napoli n.95 Mugnano di Napoli





Figura 5 accesso da via Napoli n.95 Mugnano di Napoli



Figura 6 rampa di accesso con altezza minima di 1,75 m

Il contesto in cui sorge il bene pignorato è completamente urbanizzato, ovvero l'immobile è localizzato nella zona residenziale lungo una delle strade principali del Comune di Mugnano di Napoli (Figura 7).



Figura 7 Collocazione del bene pignorato nel contesto urbano del Comune di Mugnano di Napoli

Inoltre, il fabbricato in cui è situato l'immobile pignorato ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi con quattro piani fuori terra, oltre al lastrico solare ed al piano interrato in cui è collocato solamente l'immobile pignorato.

Il deposito al piano interrato con altezze variabili rappresenta una tipologia edilizia diffusa nel Comune di Mugnano di Napoli, ovvero è posto all'interno di un fabbricato con altre unità immobiliari.

L'immobile pignorato è un deposito costituito da una superficie utile di 129,60 mq avente l'altezza utile interna di 3,10 m; da una superficie utile di 140,40 mq avente l'altezza utile interna di 3,95 m; da una superficie utile di 6,40 mq avente l'altezza utile interna di 3,00 m; da una superficie utile delimitata da tramezzatura e porta di 33,20 mq avente l'altezza utile interna di 3,10 m, oltre alla rampa carrabile della superficie utile di 39,60 mq ed altezza minima d'ingresso di 1,75 m **[all. n. 6]** (Figure 8 - 15).



Figura 8 rampa di accesso con altezza minima di 1,75 m



Figura 9 deposito al piano interrato



Figura 10 deposito al piano interrato



Figura 11 deposito al piano interrato



Figura 12 deposito al piano interrato



Figura 13 deposito al piano interrato



Figura 14 deposito al piano interrato



Figura 15 deposito al piano interrato

Dalla planimetria **[all. n. 7]** del deposito al piano interrato con altezze variabili è stato possibile dedurre la superficie utile interna complessiva di 309,60 mq, oltre alla rampa carrabile, suddiviso in base alle altezze utili interne (Figura 16):

- Deposito 1 al piano interrato con altezza utile interna di 3,10 m e superficie utile interna di 129,60 mq;
- Deposito 2 al piano interrato con altezza utile interna di 3,95 m e superficie utile interna di 140,40 mq;
- Deposito 3 al piano interrato con altezza utile interna di 3,10 m e superficie utile interna di 33,20 mq;
- Deposito 4 al piano interrato con altezza utile interna di 3,00 m e superficie utile interna di 6,40 mq;

- Rampa per accesso al piano interrato con altezza minima di accesso di 1,75 m e superficie utile interna di 39,60 mq.

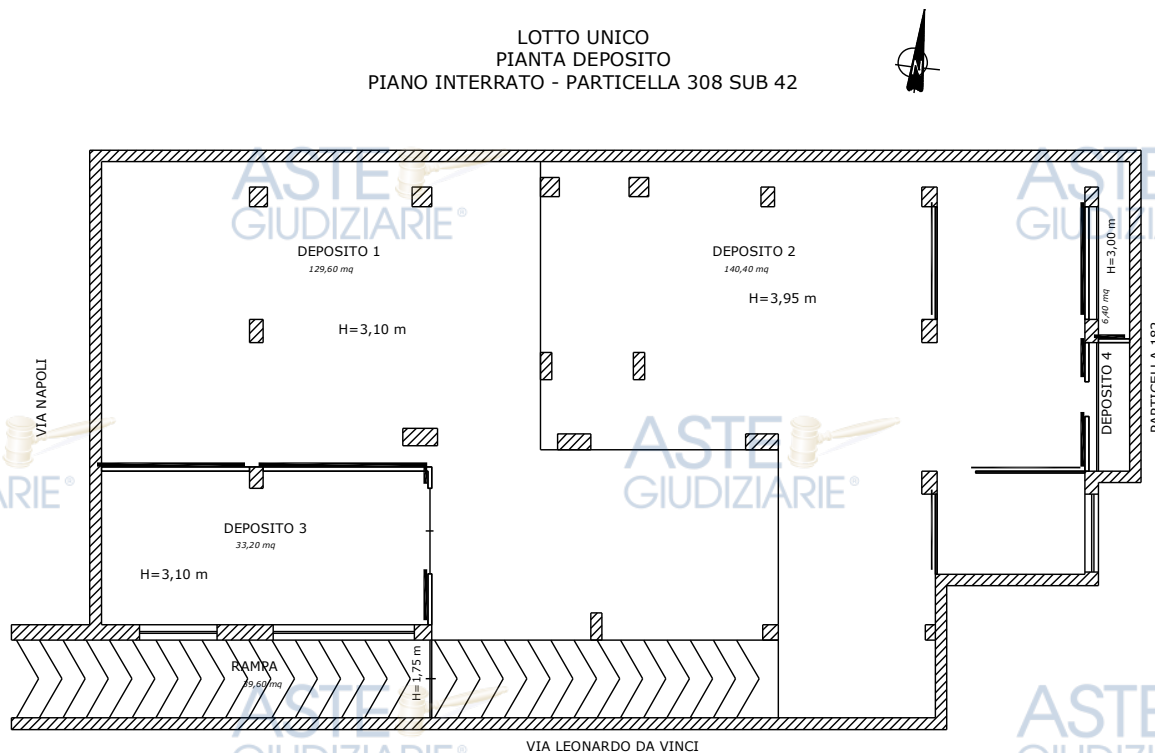


Figura 16 planimetria del deposito al piano interrato con altezze variabili

Il LOTTO UNICO rientra in un contesto condominiale, tuttavia ha un accesso indipendente direttamente da via Napoli e presenta le tubazioni di tutti i servizi delle abitazioni condominiali.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti coefficienti:

- $C = 1,00$  per la superficie utile interna con altezza di 3,95 m;
- $C = 0,90$  per la superficie utile interna con altezza di 3,10 m;
- $C = 0,70$  per la superficie utile interna con altezza di 3,00 m;
- $C = 0,45$  per la superficie utile interna della rampa di accesso.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale netta è pari a **309,22 mq**, mentre la superficie commerciale lorda è di **335,20 mq**.

Il LOTTO UNICO si trova in mediocri condizioni di manutenzione e sono necessari degli interventi di manutenzione straordinaria.

L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed il costo necessario per l'adeguamento è stimabile in € 5.000,00.

L'immobile staggito è un deposito al piano interrato con altezze variabili e, pertanto, non è richiesto l'attestato di prestazione energetica.

L'immobile pignorato è occupato da XXXXXX sine titolo ed è stata desunta un'indennità di occupazione di € 150,00 mensili.

### 3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il LOTTO UNICO è costituito da un deposito al piano interrato con altezze variabili alla via Napoli n.95 in Mugnano di Napoli (Na) ed è censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Mugnano di Napoli:

#### Dati catastali attuali e storici del sub 42 della particella 308 del foglio 6 [all. n. 2]

- Dal 04/05/2007 - Comune di Mugnano di Napoli - N.C.E.U. - Foglio 6 - Particella 308 - Sub 42;
- Dal 21/04/2007 - Comune di Mugnano di Napoli - N.C.E.U. - Foglio 6 - Particella 308 - Sub 41;
- Fino al 03/05/2007 - Comune di Mugnano di Napoli - N.C.E.U. - Foglio 6 - Particella 308 - Sub 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39.

*Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 121 del foglio 6 [all. n. 8].*

*I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto e nella relativa nota di trascrizione coincidono con quelli attuali.*

Il deposito al piano interrato con altezze variabili è dotato della planimetria catastale [all. n. 9] cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla presenza di tramezzature interne che suddividono l'immobile pignorato, oltre alla presenza della rampa anche all'interno del deposito [all. n. 10] (Figure 17, 18).



Figura 17 planimetria catastale del deposito al piano interrato

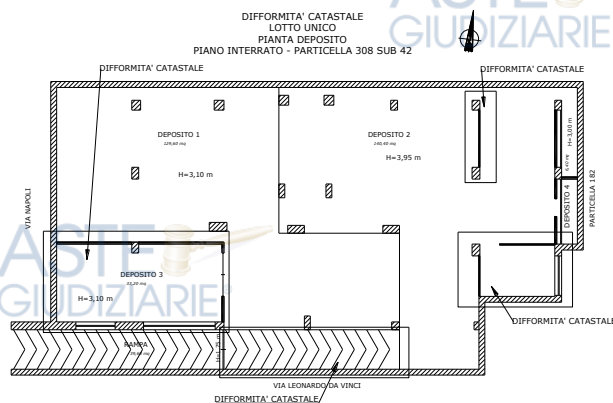


Figura 18 planimetria delle difformità catastali del deposito al piano interrato

È possibile eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale mediante una procedura doc.fa da redigere dopo la presentazione di una CILA in sanatoria per sanare urbanisticamente le difformità relative alla ripartizione interna ed il costo, comprensivo degli onorari tecnici e dei diritti catastali, è stimabile in € 600,00.

### **3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di **deposito al piano interrato con altezze variabili** ubicato alla via Napoli n.95 in Mugnano di Napoli; L'immobile pignorato è un deposito costituito da una superficie utile di 129,60 mq avente l'altezza utile interna di 3,10 m; da una superficie utile di 140,40 mq avente l'altezza utile interna di 3,95 m; da una superficie utile di 6,40 mq avente l'altezza utile interna di 3,00 m; da una superficie utile delimitata da tramezzatura e porta di 33,20 mq avente l'altezza utile interna di 3,10 m, oltre alla rampa carrabile della superficie utile di 39,60 mq ed altezza minima d'ingresso di 1,75 m; l'immobile confina con via Napoli ad ovest, con via Leonardo Da Vinci a sud e con la particella 182 ad est; il deposito è riportato nel **C.F. del Comune di Mugnano di Napoli foglio 6, p.lla 308, sub 42**; il descritto stato dei luoghi non è conforme alla consistenza catastale in ordine alla presenza di tramezzature interne che suddividono l'immobile pignorato, oltre alla presenza della rampa anche all'interno del deposito; il fabbricato a cui appartiene l'immobile staggito è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 e non è stato reperito alcun titolo urbanistico presso il Comune di Mugnano di Napoli. Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato ricade in zona B - residenziale di completamento ed a parere dell'Esperto Stimatore è necessario presentare una CILA in sanatoria per sanare urbanisticamente le difformità relative alla ripartizione interna.

**PREZZO BASE euro 112.000,00.**

### **3.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO UNICO, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 23/01/2024, trascritto il **06/02/2024** ai nn. 6019/4859 **[all. n. 11]**, contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Olympia SPV Srl (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del deposito al piano interrato con altezze variabili censito nel N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 6, particella 308, sub 42, acquistato dal debitore esecutato in regime di separazione legale dei beni.

• **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO UNICO:**

- *Atto di acquisto* del 06/05/2008 [**all. n. 12**], trascritto il 04/06/2008 ai nn. 29102/18271 [**all. n. 13**], contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX (debitore esecutato), relativamente alla piena proprietà del deposito al piano interrato con altezze variabili censito nel N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 6, particella 308, sub 42, acquistato dal debitore esecutato in regime di separazione legale dei beni;
- *Atto di acquisto* del 27/07/1971, trascritto il 05/08/1971 ai nn. 37647/27977 [**all. n. 14**], contro XXXXXXXX del 1929 ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà del deposito al piano interrato con altezze variabili denunciato al UTE di Napoli il 28/04/1971 con scheda n.S/103572 n.2953, corrispondente all'attuale sub 42 della particella 308 del foglio 6 del N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli.

*Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 121 del foglio 6* [**all. n. 8**].

**3.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Mugnano di Napoli, adottato con delibera di C.C. n.16 del 24/04/1982 e successivamente approvato con deliberazione n.36 del 09/02/1985 con esecutività a seguito di pubblicazione sul BURC n.32 del 26/05/1986, e successiva variante adottata con deliberazione del C.C. n.38 del 27/05/1987 divenuta esecutiva a seguito della pubblicazione sul BURC n.47 del 23/10/1989, il terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato ricade in zona B - residenziale di completamento.

Inoltre, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Mugnano di Napoli è emerso che il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato edificato antecedentemente al 01/09/1967 e non è stato reperito alcun titolo urbanistico [**all. n. 15**].

A parere dell'Esperto Stimatore è necessario presentare una CILA in sanatoria per sanare urbanisticamente le difformità relative alla ripartizione interna ed il costo, comprensivo degli onorari tecnici e degli oneri urbanistici, è stimabile in € 4.000,00.

### **3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

L'immobile pignorato è occupato da XXXXX sine titolo ed è stata desunta un'indennità di occupazione di € 150,00 mensili **[all. n. 16]**; l'occupante lo utilizza come deposito merci alimentari e risiede in XXXXXXXXXXXXXXX **[all. n. 17]**.

### **3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Il LOTTO UNICO rientra in un contesto condominiale ed il canone condominiale è di € 8,00 mensili e non vi sono lavori di manutenzione straordinaria deliberati **[all. n. 18]**; vi sono le tabelle millesimali che regolano la ripartizione delle spese condominiali **[all. n. 19]**.

Il Condominio possiede una polizza assicurativa **[all. n. 20]** ed il premio è stato regolarmente pagato dall'Amministratore **[all. n. 21]**.

Per l'immobile pignorato non ci sono ad oggi canoni condominiali insoluti.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul signor XXXXXXXX (debitore esecutato) **[all. n. 22]** e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sull'immobile pignorato di cui al subalterno 42 della particella 308 del foglio 6 del Comune di Mugnano di Napoli **[all. n. 23]**.

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- ***Ipoteca volontaria*** del 06/05/2008, iscritta il 04/06/2008 ai nn. 29103/5933 **[all. n. 24]**, contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Unicredit Banca di Roma Spa (cedente dell'attuale creditore precedente), relativamente alla piena proprietà del deposito al piano interrato con altezze variabili censito nel N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 6, particella 308, sub 42;
- ***Atto di pignoramento immobiliare*** del 23/01/2024, trascritto il 06/02/2024 ai nn. 6019/4859 **[all. n. 11]**, contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Olympia SPV Srl (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà del deposito al piano interrato con altezze variabili censito nel



N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 6, particella 308, sub 42, acquistato dal debitore esecutato in regime di separazione legale dei beni.

Il costo necessario per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente (Legge 37/08) è stimabile in € 5.000,00, mentre il costo per la regolarizzazione catastale mediante procedura doc.fa da redigere dopo la presentazione di una CILA in sanatoria per sanare urbanisticamente le difformità relative alla ripartizione interna, comprensivo degli onorari tecnici e dei diritti catastali, è stimabile in € 600,00.

Infine il costo per la presentazione della CILA in sanatoria per sanare urbanisticamente le difformità relative alla ripartizione interna, comprensivo degli onorari tecnici e degli oneri urbanistici, è stimabile in € 4.000,00.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

### **3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio **[all. n. 25]**.

### **3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutato e dei suoi danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO UNICO.

Inoltre, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono terreni gravati da usi civici nel Comune di Mugnano di Napoli e, pertanto, nemmeno sul LOTTO UNICO.

### **3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Il LOTTO UNICO rientra in un contesto condominiale ed il canone condominiale è di € 8,00 mensili e non vi sono lavori di manutenzione straordinaria deliberati **[all. n. 18]**; vi sono le tabelle millesimali che regolano la ripartizione delle spese condominiali **[all. n. 19]**.

Il Condominio possiede una polizza assicurativa **[all. n. 20]** ed il premio è stato regolarmente pagato dall'Amministratore **[all. n. 21]**.

Per l'immobile pignorato non ci sono ad oggi canoni condominiali insoluti.

### **3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni**

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione per i LOTTO UNICO, sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano,

territoriale ed ambientale; le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne). Infine per garantire la maggiore appetibilità sul mercato si è proceduto alla formazione di un unico lotto.

### 3.12.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, tenendo conto della procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto ed in vendita per i diritti della piena proprietà.

In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato dai depositi collocati in un contesto urbano.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Mugnano di Napoli.

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita della proprietà superficiale che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo e caratterizzare la forma di mercato presente nella zona in cui ricade il bene oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare XXXXXXXXXXXXXXX, si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

**Gli immobili assunti come riferimento per la stima del LOTTO UNICO sono:**

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1) **[all. n. 26]**
  - o Valore di mercato noto = € 68.000,00;
  - o Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 8 mesi;
  - o Superficie utile interna = 100,00 mq;
  - o Possibilità di parcheggio = si;

- Coefficiente di posizione = 1,00 (centrale);
- Numero di stanze del deposito = 1 stanza;
- Numero dei servizi igienici = 0 bagno;
- Numero di piano del deposito = piano interrato;
- Livello di manutenzione del deposito = sufficiente con interventi di manutenzione ordinaria.

- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 27]**

- Valore di mercato noto = € 141.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 3 mesi;
- Superficie utile interna = 260,00 mq;
- Possibilità di parcheggio = si;
- Coefficiente di posizione = 1,00 (centrale);
- Numero di stanze del deposito = 4 stanze;
- Numero dei servizi igienici = 0 bagno;
- Numero di piano del deposito = piano interrato;
- Livello di manutenzione del deposito = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.

• LOTTO UNICO OGGETTO DI VALUTAZIONE

- Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
- Superficie utile interna = 309,22 mq (superficie commerciale netta);
- Possibilità di parcheggio = si;
- Coefficiente di posizione = 1,00 (centrale);
- Numero di stanze del deposito = 2 stanza;
- Numero dei servizi igienici = 0 bagno;
- Numero di piano del deposito = piano interrato;
- Livello di manutenzione del deposito = mediocri con interventi di manutenzione straordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- L'incremento marginale del 10,0% in base alla possibilità di parcheggio nei pressi del locale commerciale;
- L'incremento marginale del 20% in base al numero delle stanze del locale commerciale;

- Il coefficiente di posizione pari a 1 per gli immobili disposti al centro, pari a 0,75 per gli immobili disposti in zona semicentrale e 0,50 per gli immobili disposti in periferia;
- L'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 4.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 20.000,00;

Nella seguente scala del livello di manutenzione e di intervento utilizzata si ha che gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile, identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello ed il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria (dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura rinfrescante):

SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO	
0	Demolizione e Ricostruzione - (valutazione del terreno edificato)
0,5	Pessimo (rischio crollo) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1	Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione
1,5	Scadente (non abitabile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2,5	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Ordinaria
3	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria
3,5	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
4	Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
4,5	Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
5	Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria
5,5	Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria
6	Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
6,5	Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
7	Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria
7,5	Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria
9	Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
10	Eccellentissimo - Nessun Tipo di Intervento

Si è generata la seguente tabella dei dati:

TABELLA DEI DATI			
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2
Prezzo o valore noto		€ 68 000,00	€ 141 000,00

Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	8 mesi	3 mese
Superficie utile interna	309,22 mq	100,00 mq	260,00 mq
Coefficiente di localizzazione	1,00	1,00	1,00
Possibilità di parcheggio	si	si	si
Numero di stanze	2 stanze	1 stanza	4 stanze
Numero dei servizi igienici	0 bagni	0 bagno	1 bagno
Numero di piano	-1 piano	-1 piano	-1 piano
Livello di manutenzione del locale commerciale	2	3,5	4,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per la piena proprietà del LOTTO UNICO il valore di mercato di € **143.682,54**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2
Prezzo o valore noto	€ 68 000,00	€ 141 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 1 781,60	-€ 1 385,33
€ - Superficie utile interna	€ 113 461,62	€ 26 692,38
€ - Possibilità di parcheggio	€ 1 626,92	€ 4 230,00
€ - Numero di stanze	€ 5 423,08	€ 14 100,00
€ - Numero dei servizi igienici	€ 0,00	-€ 4 000,00
€ - Piano del locale	€ 0,00	€ 0,00
€ - Livello di manutenzione del locale commerciale	-€ 30 000,00	-€ 50 000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 156 730,02	€ 130 637,06
€ - Coefficiente di localizzazione	€ 156 729,02	€ 130 636,06
Media dei valori corretti	€ 143 682,54	

### 3.12.2 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione dell'immobile è mediocre e sono necessari interventi di manutenzione straordinaria di cui si è tenuto conto nella scelta del valore del canone di locazione al metro quadro assunto.

Il costo necessario per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente (Legge 37/08) è stimabile in € 5.000,00, mentre il costo per la regolarizzazione catastale mediante procedura doc.fà da redigere dopo la presentazione di una CILA in sanatoria per sanare urbanisticamente le difformità relative alla ripartizione interna, comprensivo degli onorari tecnici e dei diritti catastali, è stimabile in € 600,00.

Infine il costo per la presentazione della CILA in sanatoria per sanare urbanisticamente le difformità relative alla ripartizione interna, comprensivo degli onorari tecnici e degli oneri

urbanistici, è stimabile in € 4.000,00, mentre il costo per la liberazione dell'immobile è stimabile in € 2.082,54.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a € **11.682,54** pertanto, il valore di mercato stimato dell'intera proprietà dell'immobile staggito è pari ad € **132.000,00**.

### 3.12.3 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 15% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità dei beni alla data di aggiudicazione, per tener conto della maggiore difficoltà nella vendita a seguito dello stato di occupazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per eventuali oneri condominiali insoluti, per eventuali ulteriori costi necessari per la regolarizzazione catastale ed urbanistica e dell'ulteriore svalutazione che l'immobile subirà dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 15% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 112.000,00**.

### 3.12.4 Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq

Il valore di mercato desunto dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA) è stato ridotto secondo gli adeguamenti e le correzioni della stima e, per il LOTTO UNICO si è desunto un prezzo a base d'asta di € **112.000,00** e, considerando la superficie commerciale pari a **309,22 mq**, si è calcolato un valore di € **362,20 al mq**, ovvero:

Deposito al piano interrato p.lla 308 sub 42		
Superficie Commerciale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
309,22 mq	362,20 €/mq.	€ 112.000,00

### 3.13 QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il bene che costituisce il LOTTO UNICO risulta di piena proprietà del debitore esecutato.

**Pertanto, non si tratta di quote indivise.**



**3.14 QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio**

Il debitore esecutato è residente in XXXXXXXXXXXX [all. n. 28].

Il debitore esecutato si è coniugato a XXXXXXXXXXXX [all. n. 29] e con atto del Notaio XXXXXXXX del 26/02/2008 i coniugi hanno scegliendo il regime della separazione legale dei beni.

