

ARKSTUDIO .PROGETTI.

ARCH. [REDACTED]

TRIBUNALE DI NAPOLI

V° Sezione Civile

ill.mo G.E. Dott. Montefusco Gabriele

Procedimento di Esecuzione N° 99/2022

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Architetto [REDACTED]

[REDACTED]

# TRIBUNALE DI NAPOLI

V° Sezione Civile

ill.mo G.E. Dott. Montefusco Gabriele

Procedimento di Esecuzione N° 99/2022

██

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Architetto ██

## PREMESSA

La sottoscritta arch. ██ il giorno 20/09/2022 veniva nominata CTU Esperto Stimatore nel Procedimento di Esecuzione N°99/2022 promosso da:

██

Il giorno 22/09/2022 prestava il giuramento con modalità telematiche, accettando di svolgere il mandato che si articola nei sotto elencati quesiti :

## ELENCO QUESITI:

A) *CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

*B): Identificazione e descrizione attuale dei beni e identificazione pregressa dei beni*

*Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, indicando: la loro tipologia, i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, etc., la superficie commerciale ed utile; la loro tipologia e natura, reale e catastale; tutti i*

riferimenti catastali attuali; indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto; deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo, precisando tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F.. L'esperto deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, e precisare le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

**C): Stato di possesso**

Accerti se l'immobile è libero o occupato

**D): Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale**

Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo (vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici, vincoli urbanistici e/o amministrativi); sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale e l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute.

**E): Regolarità edilizia ed urbanistica**

*Accerti, la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria (eventualmente specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria).*

**F): Formazione dei lotti**

*Accerti se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo all'identificazione dei singoli beni*

**G): Valore del bene e costi**

*Determini, il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicando il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

### SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI:

Nel Procedimento di Esecuzione N°99/2022, la sottoscritta quindi, in data 22/09/2022 prestava il giuramento per l'incarico peritale con modalità telematica, l'udienza successiva veniva fissata per il giorno 09/01/2023 per il proseguimento del procedimento, e la comparizione delle parti. Il Giudice concedeva alla sottoscritta il termine sino a 30 giorni prima della suddetta udienza per il deposito della Relazione e l'invio delle copie alle parti .

La sottoscritta ha eseguito, nella data 10/10/2022, sopralluogo presso gli immobili oggetto dell' Esecuzione Immobiliare, congiuntamente al Custode nominato per la ricognizione e il rilievo dei luoghi .

Durante l'accesso, la sottoscritta ha proceduto ad eseguire il rilievo metrico e fotografico degli immobili pignorati (appartamento e locale commerciale) sia internamente che esternamente; ha effettuato un confronto della documentazione in suo possesso, con lo stato dei luoghi.

Ha verificato inoltre lo stato di conservazione degli immobili.

Raccolti sul posto tutti gli elementi utili allo svolgimento dell'elaborato peritale, nei giorni successivi ha esperito le ulteriori indagini relative al mandato conferitole, presso gli Uffici competenti per raccogliere tutte le informazioni utili a svolgere il mandato. Ha quindi redatto la presente Relazione, rispondendo puntualmente ai quesiti del mandato.

**RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO:**

**A) CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Preliminarmente come richiesto nel mandato del Giudice, la sottoscritta ha esaminato, la documentazione in atti ai sensi dell'ex art 567 cpc verificando che il creditore procedente ha optato per il deposito di:

- Certificazione notarile sostitutiva del 13/04/2022 (Notaio dott. [REDACTED] [REDACTED]), risalente all'atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di 20 anni alla trascrizione del pignoramento.

Il Certificato di stato civile dell'esecutata (è stato prodotto dalla sottoscritta ed allegato nella presente relazione). Da esso risulta che l'esecutata è stata coniugata (Portici NA 16/10/1976) con sig. [REDACTED] (ad oggi defunto).

Dalla verifica preliminare della documentazione si evince quindi che essa risulta completa ed idonea in ogni sua parte.

**B): Identificazione e descrizione attuale dei beni e identificazione pregressa dei beni**

I beni pignorati, indicati nell'Atto di Pignoramento, sono n. 2 immobili siti nel Comune di Portici (NA) alla via Guglielmo Marconi n.13 e n.19 . Precisamente sono

n.1 Appartamento e n.1 locale commerciale rispettivamente al piano secondo ed al piano terra fronte strada dell'edificio residenziale di cui fanno parte. L'edificio si trova in via Marconi nelle immediate vicinanze della via Armando Diaz e del giardino comunale villa Consiglio. L'edificio ha tre piani fuori terra. Al piano terra lato strada sono presenti svariati locali commerciali, al piano primo ed al piano secondo sono presenti abitazioni. La struttura dell'edificio è in muratura, è di forma rettangolare ed ha un ingresso sulla facciata principale su via G. Marconi costituito da ampio portone in ferro con accesso sia pedonale che carrabile. All'interno vi è un androne ed a seguire un'ampia corte in cui è previsto il parcheggio per le auto dei condomini. E' presente impianto del citofono a servizio degli appartamenti. Non vi è l'impianto ascensore.



*Vista aerea della zona di ubicazione dell'immobile (a sud di via A. Diaz)*

Il rivestimento esterno è ad intonaco con piccolo basamento di rivestimento in pietra tipo basaltina. L'edificio in cui sono ubicati gli immobili pignorati è in discreto stato di conservazione, sulla facciata principale su via G. Marconi, sono

stati eseguiti recenti lavori di ristrutturazione, la facciata interna invece necessita di lavori. La scala condominiale è in muratura con scalini in piperno e parapetti in muratura. ed il portoncino caposcala è blindato con rivestimento in laminato tipo legno. L'appartamento pignorato ed il locale commerciale sono ubicati rispettivamente al piano secondo ed al piano terra dell'edificio residenziale di cui fanno parte. Al locale commerciale si accede dalla strada.



Foto 01 Facciata su via G. Marconi



Foto 02 Facciata su strada



Foto 03 Facciata interno corte



Foto 04 Ingresso Condominiale



Foto 05 Scala condominiale

Gli Immobili pignorati sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Portici (NA) , rispettivamente:

Abitazione (A/2): Foglio 3, particella 318, sub 17.

Locale commerciale (C/1): Foglio 3, particella 310, sub 6.

Gli Immobili corrispondono alla loro attuale identificazione catastale; tuttavia un riscontro planimetrico tra planimetria catastale e stato dei luoghi si è potuto eseguire solo per il locale commerciale, non essendo presente in catasto ed in archivio catastale, alcuna planimetria dell'abitazione pignorata.

Per quanto rilevato, per gli immobili pignorati, oggetto di questa Procedura Immobiliare, la scrivente ritiene opportuno, sin da ora dividere il compendio

pignorato in **n. 2 Lotti** per la stima e per la vendita, e per ogni lotto rispondere compiutamente a tutti i quesiti:

**Lotto 1** : *Abitazione ubicata al piano secondo dell'edificio sito in Portici (NA) alla via Guglielmo Marconi n.13 (già 18) ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Portici (NA) al Foglio 3, particella 318, sub 17, A/2*

**Lotto 2** : *Locale commerciale ubicato al piano terra fronte strada dell'edificio sito in Portici (NA) alla via Guglielmo Marconi n.19 (già 46) ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Portici (NA) al Foglio 3, particella 310, sub 6.*

**DI SEGUITO SI PROCEDERA' RELAZIONANDO SEPARATAMENTE PER I 2 LOTTI**

## **LOTTO 1 (Abitazione):**

L'Appartamento al piano secondo , ha una superficie commerciale di circa 150 MQ. Esso è composto da ingresso, corridoio, salone, ampia cucina, quattro camere da letto ed un bagno. E' presente un terrazzino di circa 12 MQ con affaccio dal lato interno dell'edificio con accesso da una delle camere da letto, e due piccoli balconi con affaccio sulla facciata principale. La pavimentazione all'interno dell'abitazione è in ceramica di fattura mediocre. le porte interne di legno tamburato tipo noce e vetro sabbiato/decorato, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetri camera, con persiane avvolgibili in pvc. In alcuni ambienti sono presenti cancelli di sicurezza esterni. Inoltre sono presenti in ogni ambiente termosifoni in ghisa, collegati alla caldaia a gas; l'impianto (autonomo) non è in funzione. Ad oggi l'appartamento non è abitato (da circa dieci anni) e si trova in mediocre stato di conservazione.



Foto 06 Ingresso



Foto 07 Soggiorno



Foto 08 Soggiorno



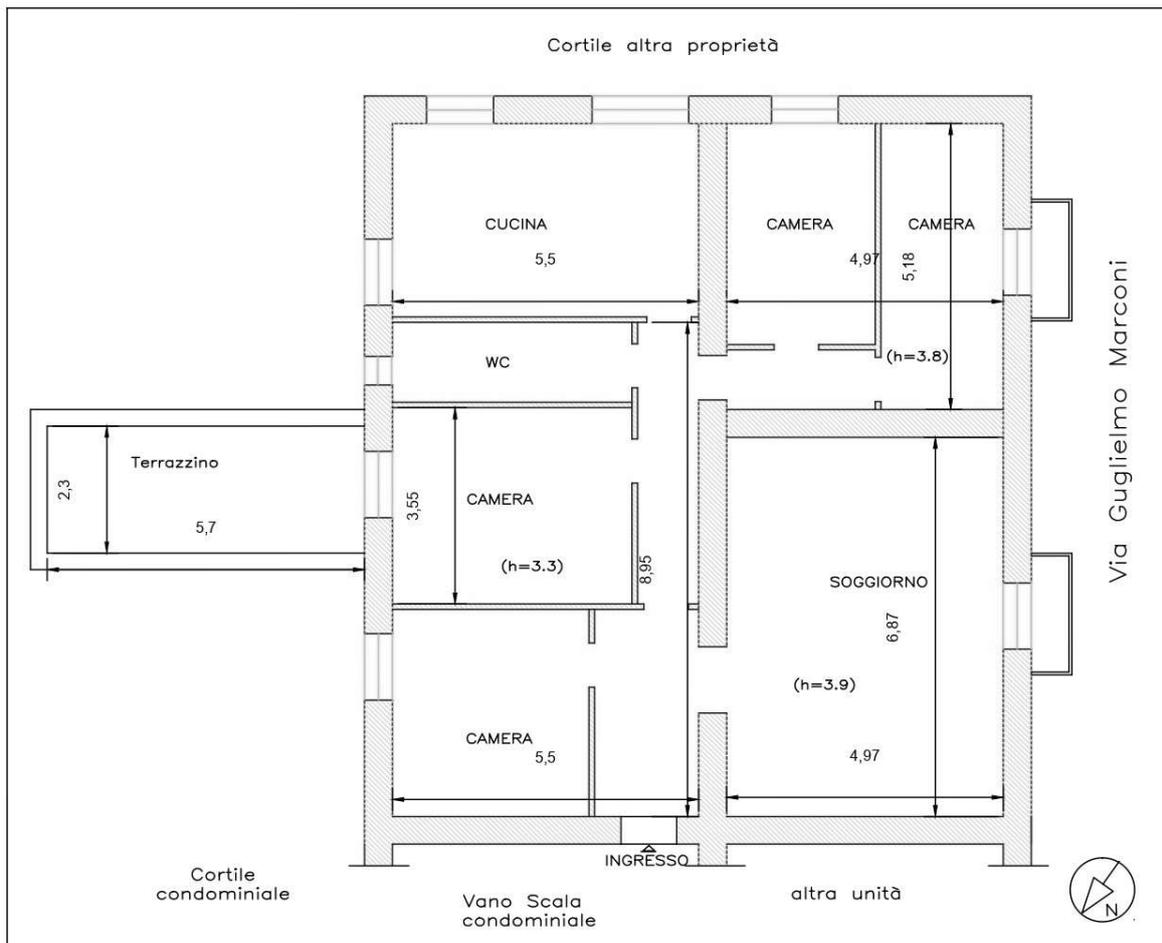
Foto 09 Cucina



Foto 10 Bagno



Foto 11 Camera



Appartamento in Portici via Guglielmo Marconi n.13 (già 18) P.2  
Foglio 3, part.IIa 318, sub17, cat. A/2

### PLANIMETRIA RILIEVO

#### Identificazione pregressa del bene:

L'Immobile pignorato (Abitazione) è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Portici (NA) al Foglio 3, particella 318, sub 17, A/2.

E' ubicata nell'edificio sito in Portici (NA) alla via Guglielmo Marconi n.13 (già 18) al piano secondo , con ingresso sul lato sinistro del pianerottolo scala.

**Confina:** a Sud/Est con cortile (altra proprietà). a Sud/Ovest con via G. Marconi, a Nord/Ovest con abitazione (altra proprietà) e cassa scale condominiali e a Nord/Est con la corte condominiale

In riferimento ai diritti reali pignorati, la sottoscritta ha verificato che il diritto reale indicato nell'Atto di Pignoramento notificato dal Tribunale di Napoli in data 17/02/2022 e Trascritto in data 03/03/2022 ai nn. 7331/9599, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata sig.ra [REDACTED] così come riportato nell'Atto di Compravendita (del Notaio dott. [REDACTED] in data 11/04/2003 rep.n.23.989), in favore dell' esegutata, che acquista dai germani [REDACTED] [REDACTED] il suddetto immobile.

Ai sig.ri [REDACTED] l'immobile pervenne in forza della successione della genitrice [REDACTED] (Successione trascritta in Napoli il 15/03/1984 ai nn.8868/7563)

Non risultano variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: Comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutata o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento;

L'immobile corrisponde alla sua attuale identificazione catastale, tuttavia non si è potuto eseguire un riscontro planimetrico tra planimetria catastale e stato dei luoghi non essendo presente in catasto e/o in archivio catastale, alcuna planimetria dell'abitazione pignorata.

**C): Stato di possesso**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato*

L'Immobile pignorato (Abitazione) ubicata in Portici (NA) alla via Guglielmo Marconi n.13 (già 18) al piano secondo risulta essere in possesso, ma non abitato, dell'esecutata, come si è riscontrato in sede di accesso.

**D): Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale**

*Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo (vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici, vincoli urbanistici e/o amministrativi); sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;*

*Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale e l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute.*

In merito alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, dalle visure ipotecarie aggiornate eseguite per l'immobile pignorato, e dalla documentazione acquisita, si evince quanto segue:

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici, architettonici, paesaggistici, urbanistici e/o amministrativi; L'area in cui insiste l'immobile pignorato non è sottoposta a vincoli idrogeologico, archeologico e militare. Non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge. Non risultano sequestri penali ed amministrativi, diritti demaniali e usi civici.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, l'immobile fa parte di un condominio, e da quanto dichiarato e documentato dall'amministratore pro tempore, l'importo del canone annuale relativo all'abitazione (lotto1) è pari a circa € 240,00. Inoltre come documentato, l'esecutata dal 2017 a tutto il 2021 ha accumulato un debito per l'abitazione pari a circa € 1.200,00 nei confronti del condominio.

#### Elenco sintetico delle formalità da Visura Ipotecaria per immobile del 24/11/2022

**1. TRASCRIZIONE del 17/04/2003** - Registro Particolare 11708 Registro Generale 16152  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 23989 del 11/04/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**Documenti successivi correlati:**

**1. Annotazione n. 2376 del 10/06/2016** (SENTENZA DI INEFFICACIA)

**2. TRASCRIZIONE del 12/06/2003** - Registro Particolare 17270 Registro Generale 24023  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 2456 del 16/05/2003  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

**3. TRASCRIZIONE del 30/07/2003** - Registro Particolare 23380 Registro Generale 32512  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - SEZ. PORTICI Repertorio 5910 del 22/07/2003  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

**4. TRASCRIZIONE del 03/03/2022** - Registro Particolare 7331 Registro Generale 9599  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO Repertorio 3498/2022 del 17/02/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**5. TRASCRIZIONE del 15/06/2022** - Registro Particolare 22832 Registro Generale 29796  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 23989/7641 del 11/04/2003  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

***E): Regolarità edilizia ed urbanistica***

*Accerti, la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria (eventualmente specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria).*

Procedendo alla verifica della documentazione relativa alla regolarità Urbanistico - Edilizia del bene pignorato acquisita online dall'ufficio tecnico del Comune di Portici, e dalla verifica della documentazione agli atti, nonché dalla verifica dei dati acquisiti dall' Atto di Compravendita dell'immobile, si è potuto evincere che:

L'epoca di realizzazione dell'immobile è antecedente al 1936 (Atto di Compravendita (di altro sub facente parte del fabbricato) Notaio [REDACTED] del 03.08.1936). Tuttavia non è presente la Planimetria Catastale relativa all'immobile (appartamento). Dai riscontri e rilievi eseguiti dalla scrivente, si evince che l'impianto ed i materiali da costruzione dell'intero fabbricato e dell'appartamento in questione, sono tipologicamente compatibili con una data antecedente al 1939.

Per quanto attiene la conformità, o meno, dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni amministrative, è necessario chiarire che il fabbricato in oggetto, ubicato in via Guglielmo Marconi 18, così come evinto dall'indagine sui Titoli traslativi, nonché dalla documentazione catastale, è stato edificato prima del 1936. La costruzione è antecedente quindi all'entrata in vigore della legge del 1942 che ha introdotto nell'ordinamento giuridico in via generalizzata la licenza edilizia,

nonché della legge n.765 dell'01/09/1967 che sanciva l'obbligo di esibire titoli autorizzativi (Autorizzazioni , Licenze edilizie, Concessioni etc) nelle Compravendite; nonché ante 1939 (entrata in vigore delle Leggi 1089 e 1497 (leggi per la tutela dei beni architettonici e ambientali).

Il fabbricato non insiste su area demaniale e non è gravato da usi civici, non è interessato da ordini di demolizione, nè da procedure di abusivismo edilizio

Non sono presenti modifiche all'edificio in oggetto rispetto all'impianto originario che ne compromettano la legittimità e la sua commerciabilità.

- L'edificio di cui fa parte l'appartamento pignorato, è da considerarsi regolare nella sua volumetria complessiva.
- L'appartamento pignorato, non presenta difformità urbanistico-edilizie

#### ***F): Formazione dei lotti***

*Accerti se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo all'identificazione dei singoli beni*

Per quanto rilevato, per gli immobili pignorati, oggetto di questa Procedura Immobiliare, la scrivente ha ritenuto opportuno, dividere il compendio pignorato in **n. 2 LOTTI** per la stima e per la vendita, e per ogni lotto rispondere compiutamente a tutti i quesiti:

**Lotto 1** : *Abitazione ubicata al piano secondo dell'edificio sito in Portici (NA) alla via Guglielmo Marconi n.13 (già 18) ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Portici (NA) al Foglio 3, particella 318, sub 17, A/2*

**Lotto 2** : *Locale commerciale ubicato al piano terra fronte strada dell'edificio sito in Portici (NA) alla via Guglielmo Marconi n.19 (già 46) ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Portici (NA) al Foglio 3, particella 310, sub 6.*

**G): Valore del bene e costi**

*Determini, il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicando il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

L'immobile (abitazione) individuato in questa relazione come Lotto 1, è da ritenersi ad esclusiva destinazione abitativa, è ubicato in zona residenziale/commerciale centrale del Comune di Portici (NA), in prossimità delle vie A. Diaz, via Libertà e via L. Da Vinci. Il lotto individuato costituisce certamente un bene commerciale appetibile, in virtù della ubicazione correlata all'attuale standard qualitativo dei servizi residenziali e infrastrutturali.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale negli appartamenti, saranno utilizzati i coefficienti di seguito elencati (ex Norma Uni 10750/2005):

- 100% Superficie calpestabile;
- 100% Pareti divisorie e 50% muri perimetrali
- 25% balconi e terrazzi (fino a 25mq.+ 10% eccedenza)

Per ricercare il più probabile valore di mercato del lotto1 riferendosi ai PREZZI DI MERCATO MEDI, la sottoscritta ha inteso effettuare il metodo di stima a suo giudizio più affidabile e di seguito descritto:

## METODO DI STIMA DIRETTO SINTETICO-COMPARATIVO

Il metodo di stima diretto sintetico-comparativo riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato".

Tale stima tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche di mercato dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

Per fare ciò, la scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando nell'ordine:

la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate** (riferito al 1° semestre Anno 2022), per dati relativi ad un prezzo unitario variabile e di tale indagine se ne riportano i risultati;

**il Borsino Immobiliare** relativo al Comune di Portici zona centro via Diaz, via Libertà, via L. Da Vinci, tenendo conto della classificazione catastale - Abitazioni civili- con caratteristiche simili.

Infine si è indagato sui prezzi a MQ di immobili simili, disponibili presso la **Agenzie Immobiliari di zona**, riferendosi ad immobili analoghi nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima.

Gli scostamenti tra i valori reperibili attraverso le tre diverse fonti sono minimi, a conforto della attendibilità della stima.

## FONTE 1: O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: PORTICI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA DIAZ, VIA LIBERTA', VIA L. DA VINCI

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2900	L	5,9	8,9	L

## FONTE 2: BORSINO IMMOBILIARE



Tipologia: "Abitazioni in stabili civili" (su 152.50 MQ)

### PORTICI

VIA GUGLIELMO MARCONI, 80055 PORTICI NA, ITALIA  
Zona CENTRO VIA DIAZ, VIA LIBERTA', VIA L. DA VINCI

### VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro	Euro	Euro
247.769,00	330.301,00	412.833,00
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo

FONTE 3: Agenzie immobiliari di Zona (Immobiliare.it) Comune di Portici (NA) ,

zona via G.Marconi

Appartamenti in zona via G.Marconi : 2.323,00 €/mq

TABELLA di RAFFRONTO dei VALORI DI MERCATO ABITAZIONI su 3 diverse FONTI:

ELENCO QUOTAZIONI IN ZONA	Euro/mq
VALORE medio OMI ABITAZIONI	€ 2400,00
VALORE medio BORSINO IMMOB. ABITAZIONI	€ 2014,00
VALORE medio AGENZIE IMMOBILIARI	€ 2323,00
<b><u>VALORE MEDIO AL MQ ABITAZIONI</u></b>	<b>€ 2245,00</b>

Pertanto si deducono i seguenti valori medi per **abitazioni**: € 2245,00/MQ

Per la Stima, ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il “metro quadrato” di superficie coperta complessiva, aggiungendo come consuetudine una percentuale riferita alle murature ed alle pertinenze; la stima viene riferita alla superficie commerciale dell’unità, agli accessori e relative pertinenze.

Nel calcolo, ovviamente, si terrà conto del prezzo medio di mercato ricavato dal raffronto sopra riportato e di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile) che viene dalla scrivente calcolata, in questo caso, pari al **10%**.

Per quanto detto si procederà alla stima del Lotto 1:

LOTTO 1

- Superficie commerciale LOTTO 1 (appartamento) = 152.50 mq
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 2245,00 – 10% = € 2020,50

Valore stimato Appartamento mq 152,50 x €/mq 2020,50 = € 308.126,00

VALORE COMMERCIALE LOTTO 1 = € 308.126,00

ADEGUAMENTI e DETRAZIONI PER LA RETTIFICA DEL VALORE DI STIMA:

*Il valore sopra calcolato va tuttavia rettificato per tener conto ai fini della vendita di:*

<i>Redazione Attestato di prestazione energetica</i>	<i>€ 300,00</i>
<i>Spese condominiali in arretrato</i>	<i>€ 1.200,00</i>
<i>Redazione e deposito Planimetria Catastale</i>	<i>€ 1.200,00</i>
<u><i>Totale spese in detrazione</i></u>	<u><i>€ 2.700,00</i></u>

*Si desume quindi valore finale stimato dell' appartamento pari a  
€ 308.126,00 - € 2.700,00 = € 305.426,00*

*Sulla scorta del valore di mercato del Lotto1 (abitazione) determinato come sopra, e le  
necessarie detrazioni applicate, la scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione il*

**Prezzo base d'Asta del LOTTO 1 (Abitazione) pari a: € 305.000,00**

**(trecentocinquemila/00)**

## LOTTO 2 (Locale Commerciale):

Il Locale Commerciale al piano terra fronte strada , ha una superficie commerciale di circa 59 MQ. Esso è composto da due ampi vani separati da una quinta in muratura che separa la zona vendita dalla zona di servizio. Nella zona di servizio sono presenti scaffalature/ripostiglio ed un locale wc con piccolo antibagno. L'accesso al locale è fronte strada su via G. Marconi, attraverso un'ampia porta a vetro a due battenti ed una serranda di sicurezza in ferro.

La pavimentazione è in pvc tipo parquet, le pareti interne sono intonacate ed attintate. Nella parte retrostante la zona vendita, è presente una finestra (con affaccio su cortile laterale) che garantisce un buon riscontro d'aria. E' inoltre presente altra piccola finestra con affaccio sul retro, ma ad oggi risulta murata.

Il locale ha allacci impianto idrico ed impianto elettrico, ma non funzionanti (il locale risulta inattivo da diversi anni). Ad oggi il locale commerciale si trova in mediocre stato di conservazione.



Foto 12 Ingresso Locale Commerciale



Foto 14 Zona Vendita



Foto 16 Interno Finestra laterale

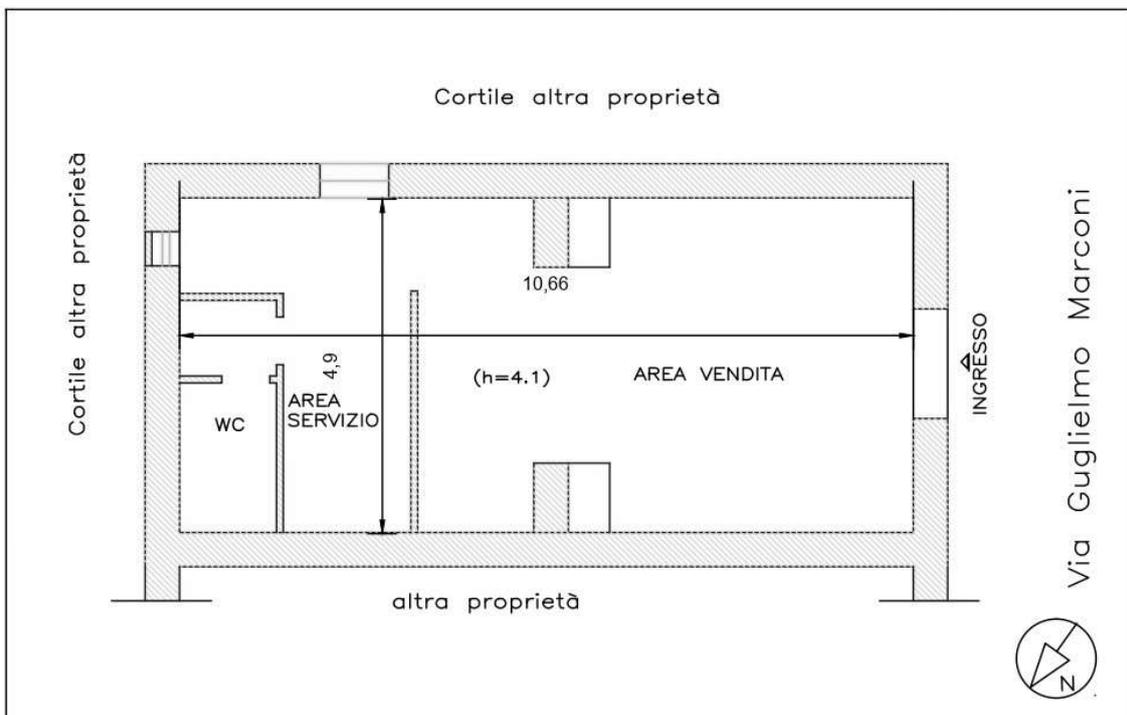
Foto 13 Zona Vendita



Foto 15 Zona servizio con wc



Foto 17 Esterno Finestra laterale



Locale commerciale in Portici via Guglielmo Marconi n.19 (già 46) P.T  
Foglio 3, part.IIa 310, sub6, cat. C/1

### PLANIMETRIA RILIEVO

#### Identificazione pregressa del bene:

L'Immobile pignorato (Locale Commerciale) è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Portici (NA) al Foglio 3, particella 310, sub 6, C/1.

E' ubicata nell'edificio sito in Portici (NA) alla via Guglielmo Marconi n.19 (già 46) al piano terra, con ingresso fronte strada sul lato destro del fabbricato.

**Confina:** a Sud/Ovest con via G. Marconi, a Sud/Est con cortile altra proprietà, a Nord/Est con cortile altra proprietà, e a Nord/Ovest locale commerciale (altra proprietà).

In riferimento ai diritti reali pignorati, la sottoscritta ha verificato che il diritto reale indicato nell'Atto di Pignoramento notificato dal Tribunale di Napoli in data

17/02/2022 e Trascritto in data 03/03/2022 ai nn.7331/9599, corrisponde a quello in titolarità dell' esegutata sig.ra [REDACTED] così come riportato nell'Atto di Compravendita (del Notaio dott. [REDACTED] in data 11/04/2003 rep.n.23.989), in favore dell' esegutata, che acquista dai germani [REDACTED] [REDACTED] il suddetto immobile.(locale commerciale).

Ai sig.ri [REDACTED] l'immobile pervenne in forza del Testamento Olografo della sig.ra [REDACTED] redatto il 10/12/1970, ricevuto da Notaio [REDACTED] in Portici 19/09/1989 che lasciava la nuda proprietà ai nipoti [REDACTED] e l'usufrutto al coniuge [REDACTED] poi deceduto.

Non risultano variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: Comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esegutata o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento;

L'immobile corrisponde alla sua attuale identificazione catastale, tuttavia nella planimetria catastale non risulta il piccolo locale wc che invece è presente nello stato dei luoghi.

***C): Stato di possesso***

*Accerti se l'immobile è libero o occupato*

L'Immobile pignorato (Locale Commerciale) ubicato in Portici (NA) alla via Guglielmo Marconi n.19 (già 46) al piano terra fronte strada risulta essere in possesso, ma non utilizzato , dell'esegutata come si è riscontrato in sede di accesso.

***D): Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale***

*Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo (vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici, vincoli urbanistici e/o amministrativi); sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;*

*Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale e l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute.*

In merito alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, dalle visure ipotecarie aggiornate eseguite per l'immobile pignorato, e dalla documentazione acquisita, si evince quanto segue:

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici, urbanistici e/o amministrativi; L'area in cui insiste l'immobile pignorato non è sottoposta a vincoli idrogeologico, archeologico e militare. Non risultano sequestri penali ed amministrativi, diritti demaniali e usi civici.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, l'immobile (locale commerciale) fa parte di un condominio, e da quanto dichiarato e documentato dall'amministratore pro tempore, l'importo del canone annuale relativo al locale commerciale (lotto2) è pari a circa € 120,00. Inoltre come documentato,

l'esecutata dal 2017 a tutto il 2021 ha accumulato un debito per il locale commerciale pari a circa € 600,00 nei confronti del condominio.

### Elenco sintetico delle formalità da Visura Ipotecaria per immobile del 24/11/2022

**1. TRASCRIZIONE del 17/04/2003** - Registro Particolare 11708 Registro Generale 16152  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 23989 del 11/04/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**Documenti successivi correlati:**

**1. Annotazione n. 2376 del 10/06/2016** (SENTENZA DI INEFFICACIA)

**2. TRASCRIZIONE del 30/07/2003** - Registro Particolare 23380 Registro Generale 32512  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - SEZ. PORTICI Repertorio 5910 del 22/07/2003  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

**3. TRASCRIZIONE del 03/03/2022** - Registro Particolare 7331 Registro Generale 9599  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO Repertorio 3498/2022 del 17/02/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**4. TRASCRIZIONE del 15/06/2022** - Registro Particolare 22833 Registro Generale 29797  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 23989/7641 del 11/04/2003  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

### ***E): Regolarità edilizia ed urbanistica***

*Accerti, la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria (eventualmente specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria).*

Procedendo alla verifica della documentazione relativa alla regolarità Urbanistico - Edilizia del bene pignorato acquisita online dall'ufficio tecnico del Comune di

Portici, e dalla verifica della documentazione agli atti, nonché dalla verifica dei dati acquisiti dall' Atto di Compravendita dell'immobile, si è potuto evincere che:

L'epoca di realizzazione dell'immobile è antecedente al 1936 (Atto di Compravendita Notaio ██████████ del 03.08.1936 ). E' presente la Planimetria Catastale relativa all'immobile (locale commerciale). Dai riscontri e rilievi eseguiti dalla scrivente, si evince che l'impianto ed i materiali da costruzione dell'intero fabbricato e del locale commerciale in questione, sono tipologicamente compatibili con una data antecedente al 1939.

Per quanto attiene la conformità, o meno, dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni amministrative, è necessario chiarire che il fabbricato in oggetto, ubicato in via Guglielmo Marconi 46, così come evinto dall'indagine sui Titoli traslativi, nonché dalla documentazione catastale, è stato edificato prima del 1936. La costruzione è antecedente quindi all'entrata in vigore della legge del 1942 che ha introdotto nell'ordinamento giuridico in via generalizzata la licenza edilizia, nonché della legge n.765 dell'01/09/1967 che sanciva l'obbligo di esibire titoli autorizzativi (Autorizzazioni , Licenze edilizie, Concessioni etc) nelle Compravendite; nonché ante 1939 (entrata in vigore delle Leggi 1089 e 1497 (leggi per la tutela dei beni architettonici e ambientali).

Il fabbricato non insiste su area demaniale e non è gravato da usi civici, non è interessato da ordini di demolizione, nè da procedure di abusivismo edilizio.

Non sono presenti modifiche all'edificio in oggetto rispetto all'impianto originario che ne compromettano la legittimità e la sua commerciabilità.

Tuttavia, tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale vi è una difformità relativa alla presenza di un piccolo locale wc all'interno del locale commerciale.

- L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato (locale commerciale), è da considerarsi regolare nella sua volumetria complessiva.
- L'immobile pignorato (locale commerciale non presenta difformità urbanistico-edilizie

**F): Formazione dei lotti**

*Accerti se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo all'identificazione dei singoli beni*

Per quanto rilevato, per gli immobili pignorati, oggetto di questa Procedura Immobiliare, la scrivente ha ritenuto opportuno, dividere il compendio pignorato in **n. 2 Lotti** per la stima e per la vendita, e per ogni lotto rispondere compiutamente a tutti i quesiti:

*Lotto 1 : Abitazione ubicata al piano secondo dell'edificio sito in Portici (NA) alla via Guglielmo Marconi n.13 (già 18) ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Portici (NA) al Foglio 3, particella 318, sub 17, A/2*

***Lotto 2** : **Locale commerciale** ubicato al piano terra fronte strada dell'edificio sito in Portici (NA) alla via Guglielmo Marconi n.19 (già 46) ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Portici (NA) al Foglio 3, particella 310, sub 6.*

**G): Valore del bene e costi**

*Determini, il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicando il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

L'immobile (locale commerciale) individuato in questa relazione come **Lotto 2**, è da ritenersi ad esclusiva destinazione commerciale, è ubicato in zona residenziale/commerciale centrale del Comune di Portici (NA), in prossimità delle

vie A. Diaz, via Libert  e via L.Da Vinci . Il lotto individuato costituisce certamente un bene commerciale appetibile, in virt  della ubicazione correlata all'attuale standard qualitativo dei servizi residenziali/commerciali e infrastrutturali.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale nei locali commerciali saranno utilizzati i coefficienti di seguito elencati (ex Norma Uni 10750/2005):

- o 100% Superficie calpestabile;
- o 100% Pareti divisorie e 50% muri perimetrali

Per ricercare il pi  probabile valore di mercato del lotto2 riferendosi ai PREZZI DI MERCATO MEDI , la sottoscritta ha inteso effettuare il metodo di stima a suo giudizio pi  affidabile e di seguito descritto:

#### METODO DI STIMA DIRETTO SINTETICO-COMPARATIVO

Il metodo di stima diretto sintetico-comparativo riporta il pi  probabile valore di mercato dell'unit  immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul pi  probabile prezzo unitario "al metro quadrato".

Tale stima tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche di mercato dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

Per fare ci , la scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando nell'ordine:

la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (riferito al 1° semestre Anno 2022),

per dati relativi ad un prezzo unitario variabile e di tale indagine se ne riportano i risultati;

il [REDACTED] relativo al Comune di Portici zona centro via Diaz, via Libert , via L. Da Vinci, tenendo conto della classificazione catastale - Locali commerciali- con caratteristiche simili.

Infine si   indagato sui prezzi a MQ di immobili simili, disponibili presso la Agenzie Immobiliari di zona, riferendosi ad immobili analoghi nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima.

Gli scostamenti tra i valori reperibili attraverso le tre diverse fonti sono minimi, a conforto della attendibilit  della stima.

#### FONTE 1: O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: PORTICI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO; VIA DIAZ, VIA LIBERT , VIA L. DA VINCI

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	465	930	L	1,8	3,6	L
Negozi	NORMALE	1200	2400	L	6	12	L

**FONTE 2: BORSINO IMMOBILIARE**



**Tipologia: "Locali commerciali" (su 59,5 MQ)**

**PORTICI**

VIA GUGLIELMO MARCONI, 80055 PORTICI NA, ITALIA  
Zona CENTRO VIA DIAZ, VIA LIBERTA, VIA L. DA VINCI

**Euro**  
**65.730,00**  
Valore minimo

**Euro**  
**103.895,00**  
Valore medio

**Euro**  
**142.060,00**  
Valore massimo

**FONTE 3: Agenzie immobiliari di Zona** (Immobiliare.it) Comune di Portici (NA) ,  
zona via G.Marconi

Locali commerciali in zona via G.Marconi, con tipologia analoghe: 1879,00 €/mq

TABELLA di RAFFRONTO dei VALORI DI MERCATO ABITAZIONI su 3 diverse FONTI:

ELENCO QUOTAZIONI IN ZONA	Euro/mq
VALORE medio OMI LOCALI COMMERCIALI	€ 1.800,00
VALORE medio BORSINO IMMOB. LOCALI COMMERCIALI	€ 1.731,00
VALORE medio AGENZIE IMMOBILIARI	€ 1.879,00
<b><u>VALORE MEDIO AL MQ LOCALE COMMERCIALE</u></b>	<b>€ 1.803,00</b>

Pertanto si deducono i seguenti valori medi per **locali commerciali**: **€ 1.803,00/ MQ**

Per la Stima, ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il “metro quadrato” di superficie coperta complessiva, aggiungendo come consuetudine una percentuale riferita alle murature ed alle pertinenze; la stima viene riferita alla superficie commerciale dell’unità, agli accessori e relative pertinenze.

*Nel calcolo, ovviamente, si terrà conto del prezzo medio di mercato ricavato dal raffronto sopra riportato e di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile) che viene dalla scrivente calcolata, in questo caso, pari al **10%**.*

Per quanto detto si procederà alla stima del **Lotto 2:**

### **LOTTO 2**

- Superficie commerciale LOTTO 2 (Locale Commerciale) = 59.00 mq
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 1803,00 – 10% = € 1622,50

<i>Valore stimato Locale commerciale mq 59 x €/mq 1622,50 = € 95.727,50</i>
---

<u><b>VALORE COMMERCIALE LOTTO 2 = € 95.727,50</b></u>
--

**ADEGUAMENTI e DETRAZIONI PER LA RETTIFICA DEL VALORE DI STIMA:**

*Il valore sopra calcolato va tuttavia rettificato per tener conto ai fini della vendita di:*

<i>Redazione Attestato di prestazione energetica</i>	<i>€ 300,00</i>
<i>Spese condominiali in arretrato</i>	<i>€ 600,00</i>

Totale spese in detrazione € 900,00

Si desume quindi valore finale stimato del Locale commerciale pari a  
€ 95.727,50 - € 900 = € 94.827.50

Sulla scorta del valore di mercato del **Lotto2** (locale commerciale) determinato come  
sopra, e le necessarie detrazioni applicate, la scrivente propone al Giudice  
dell'Esecuzione il

**Prezzo base d'Asta del LOTTO 2 (Locale commerciale) pari a: € 95.000,00**  
**(novantacinquemila/00)**

oo

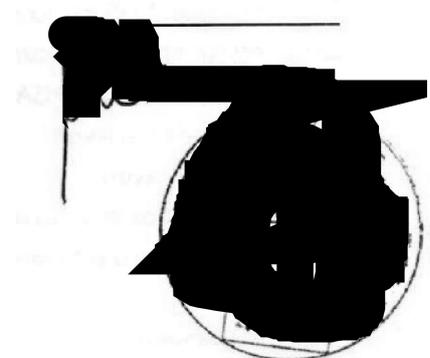
Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti ed osservazioni che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti in causa ritenessero opportuni.

Tanto in ottemperanza a quanto richiestomi

Napoli 08/12/2022

il CTU

arch. [redacted]



## ELENCO ALLEGATI

- All.01 VERBALI DI ACCESSO
- All.02 VISURE CATASTALI ATTUALE E STORICA (Lotto 1 e Lotto 2)
- All.03 VISURE IPOTECARIE (Lotto 1 e Lotto 2)
- All.04 PLANIMETRIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI (Lotto 2)
- All.05 PLANIMETRIE DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI (Lotto 1 e Lotto 2)
- All.06 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Lotto 1 e Lotto 2)
- All.07 CERTIFICAZIONI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA rilasciata dal Comune di Portici (Lotto 1 e Lotto 2)
- All.08 FONTI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI [REDACTED], OMI, AGENZIE IMMOB. DI ZONA) (Lotto 1 e Lotto 2)
- All.09 ATTO DI COMPRAVENDITA (Notaio dott. [REDACTED] 11/04/2003 rep.n.23.989) e NOTA DI TRASCRIZIONE del 17/04/2003 nn.16152/11708
- All. 10 CERTIFICATO DI STATO CIVILE eseguita (09/11/2022)
- All.11 DOCUMENTAZIONE ONERI CONDOMINIALI