

# TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa M. Stanzone

Custode: avv. Monica Macerola udienza 13/9/2023 ore 11,00

**Procedura RGE: 43/2022 a carico di:**

**Promossa da:**

**LOTTO UNICO:** Piena ed intera proprietà del locale terraneo con sottostante cantinato sito in Napoli Via San Francesco De Geronimo civico 2-2b-2c - Vico Lungo Sant'Antonio Abate civico 38b-38c-38d-38e

**Titoli edilizio:** Fabbricato realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia 387/62 - pratica edilizia 1241/61

**Identificativo catastale:** Napoli Sezione VIC Foglio 20 p.lla 114 sub 20 categ C1 classe 8 con una consistenza di mq. 207 - sup. catastale mq. 315

**Occupato sine titolo** (liberabile dalla procedura)

**Valore a base d'asta: 255'000** (duecentocinquantacinquemila)

## PERIZIA DI STIMA



**CTU:** geometra Aldo Dacomo - Via Gabriele Jannelli, 104 - 80131 Napoli  
tel 081-18752994 email aldo.dacomo@gmail.com PEC: aldo.dacomo@ceopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il sottoscritto, geometra Aldo Dacono, professionista regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4963 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale al n. 6323, con studio in Napoli alla Via Gabriele Jannelli n. 104, con ordinanza del 22-25/7/2022, veniva nominato dal signor Giudice dott.ssa Mariarosaria Stanzone della XIV Sezione Civile - Espropri del Tribunale di Napoli Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura espropriativa n. 43/22 promossa dalla signora contro .

Prestava quindi il giuramento di rito trasmettendo telematicamente l'accettazione di incarico, firmato digitalmente.

La presente relazione, redatta per punti come da incarico, viene depositata in chiave telematica secondo le disposizioni di Legge.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SEZIONE A – CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.  
Precisare se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalgia sino ad un atto d'acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.  
Precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.  
Precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

All'interno del fascicolo è presente (deposito del 10/2/2022) la **Certificazione Notarile** datata **26/11/2021** redatta per notar **Sara de Rosa** del distretto notarile di Napoli – (**all. 02**) –

Detta certificazione riporta le risultanze delle indagini eseguite fino ad un primo atto ante ventennio rispetto la data del pignoramento (avvenuto successivamente alla redazione della Certificazione notarile) giungendo ad una provenienza di tipo derivativo a titolo oneroso.

Detta Certificazione, tra altro, riporta:

- *I dati della provenienza in testa all'esecutato* Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli in data 21/4/2017 rep. 227 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 5/5/2017 con RP 9020 e RG 12005;
- *I dati della provenienza ultraventennale:* Atto di compravendita per notar Enzo Salomone di Napoli del 18/3/1992 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 2/4/1992 - RP 6307 e RG 8352 – per cui il precedente proprietario acquistava dalla ditta <sup>\*\*\*</sup> il bene de quo



Detta certificazione, che non fa alcun riferimento ai dati del pignoramento per cui è procedura in quanto sino a quel momento non avvenuto, specifica l'assenza di trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, sequestri e privilegi in genere; nel suo ambito vengono indicati i dati catastali attuali dell'immobile (che corrispondono a quelli storici).

Il pignoramento a cura dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli rep. 5911/2021 del 28/12/2021, è stato Trascritto il **26/1/2022** con RP 1416 e RG 1864

Il certificato di stato civile dell'esecutato NON fa parte dei documenti depositati; recuperato telematicamente si evince che l'esecutato è stato coniugato con la precedente dal 25/4/2007 al 15/1/2004, data in cui il Tribunale di Napoli ha omologato la separazione - **all. 03.**

## B IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca). L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e con unque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

**Bene oggetto di pignoramento:**

*Locale terraneo ad uso commerciale con sottostante cantinato sito in Napoli alla Via San Francesco De Geronimo / Vico Lungo Sant'Antonio Abate - contraddistinto dai civici 2 + 2b + 2c di via S. Francesco de Geronimo e con i civici 38b + 38c + 38d + 38e di Vico Lungo Sant'Antonio Abate*

Individuato catastalmente come:

**Catasto Fabbricati di Napoli sezione VIC Foglio 10 particella 114 sub 20, (erroneamente) riportato come Via Francesco De Sanctis categoria C1 classe 8 con una consistenza di mq. 207**

**Confini:**

Nord: fabbricato individuato dal mappale 111

Est: Vico Lungo Sant'Antonio Abate – Piazzetta Stella Mattutina

Sud: Via Francesco De Geronimo

Ovest: fabbricato mappale 113

Il bene inoltre confina con l'androne e la scala condominiale del palazzo di cui fa parte, avente accesso dal civico 2A.

I dati ubicazionali e catastali indicati nel pignoramento e nel titolo di provenienza consentono ad una esatta ed univoca individuazione del bene e degli ingombri lordi.

La planimetria catastale, negli ingombri esterni, corrisponde al bene staggito mentre si rilevano differenze per una diversa distribuzione interna e per modifiche alle bucatore.

Il titolo di provenienza in testa all'esecutato è costituito dal Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli il 21/4/2017 con repertorio 227. La relativa Trascrizione Conservatoria viene inserita tra gli allegati – **all 05** -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Per quanto il bene risulta nato dalla fusione di quattro diversi identificativi catastali e presenta ingressi plurimi dall'esterno (anche se alcuni murati solo nella facciata interna conservando esternamente le originarie aperture protette da serrande metalliche), stante la sua attuale unicità fisica ed impiantistica, considerando il rilevante valore degli interventi necessari per effettuare sia materialmente che giuridicamente un eventuale frazionamento per tornare alle originarie consistenze (per altro non conosciute stante la non reperibilità delle piantine catastali originarie) si opta a considerare l'immobile come **LOTTO UNICO**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## C – INDIVIDUAZIONE BENI E LORO DESCRIZIONE

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno ), degli accessi, dei confini ( in numero pari almeno a tre ), dei dati catastali ( sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento ), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c. ), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il prospetto sintetico: .....

**Diritto espropriato:** 100% della piena proprietà

**Comune:** Napoli

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Indirizzo:** Via San Francesco De Geronimo 2-2B-2C / Vico Lungo Sant'Antonio Abate 38b-38c-38d-38e Piano Terra e S1

**Quartiere:** San Lorenzo

**Municipalità:** 4 (S. Lorenzo - Vicaria - Poggioreale - Zona Industriale)

**CAP** 80139

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Codice catastale** F839

**Sismicamente** classificato in zona "2"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Zona climatica** valida ai fini dell'APE "C" – con 1034 gradi giorno

**Confini immobile:**

Nord: fabbricato mappale 111

Est: Vico Lungo Sant'Antonio Abate

Sud: Via Francesco De Geronimo

Ovest: fabbricato mappale 113

Il bene inoltre confina con l'androne e la scala condominiale del palazzo di cui fa parte.

**Descrizione della Zona:**

L'immobile è posto in posizione intermedia tra il centralissimo "Corso Garibaldi" ed il degradato "Borgo Sant'Antonio".

Per l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate) il fabbricato ricade in zona "C22 – Semicentrale – Borgo Sant'Antonio" in prossimità del confine con la zona "C23 - Semicentrale – Corso Garibaldi".

Per dette zone l'OMI indica, per il secondo semestre 2022 (ultimo dato disponibile al momento della redazione della presente):

zona "C22" - Tipologia edilizia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
valori immobiliare al mq lordo

- per negozi Euro 1450 - 2900
- per magazzini Euro 420 – 850
- per abitazioni di tipo economico Euro 1100 - 1700

zona "C23" - Tipologia edilizia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
valori immobiliare al mq lordo

- per negozi Euro 1400 - 2800
- per magazzini Euro 445 – 900
- per abitazioni di tipo economico Euro 1200 - 1850



Ubicazione del fabbricato:



ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

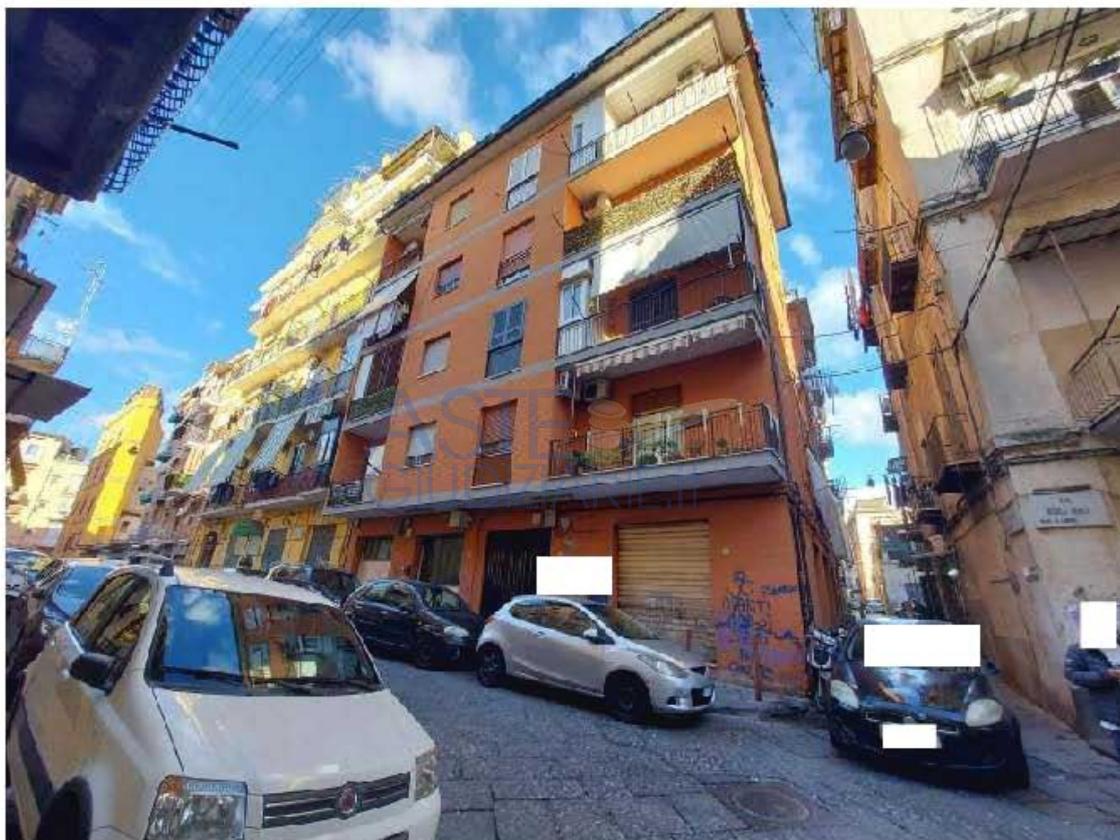
ASTE GIUDIZIARIE.it



### **Descrizione fabbricato:**

Fabbricato di edilizia civile realizzato agli inizi degli anni '60 all'incrocio tra il Vico Lungo Sant'Antonio Abate e la Via San Francesco De Geronimo che è un prolungamento di via Nicola Romeo.

Il fabbricato, sviluppantesi su cinque piani in elevazione oltre al piano terra e seminterrato, presenta quindici unità immobiliari abitative tra il primo ed il quinto piano. Il piano terra ed il piano seminterrato, originariamente costituivano quattro separate unità immobiliari a destinazione commerciale (circostanza desunta sia dalle visure catastali storiche che dal Regolamento di Condominio), che solo intorno al 1986 sono andate a fondersi in un'unica entità immobiliare.



Il fabbricato esternamente si presenta in buone condizioni conservative pur avendo subito, per quanto riferito sia dal signor (padre del proprietario nonché occupante sine titolo del bene) che dall'amministratore di condominio, una non chiara situazione riguardo dei cedimenti strutturali e danni da incendio.



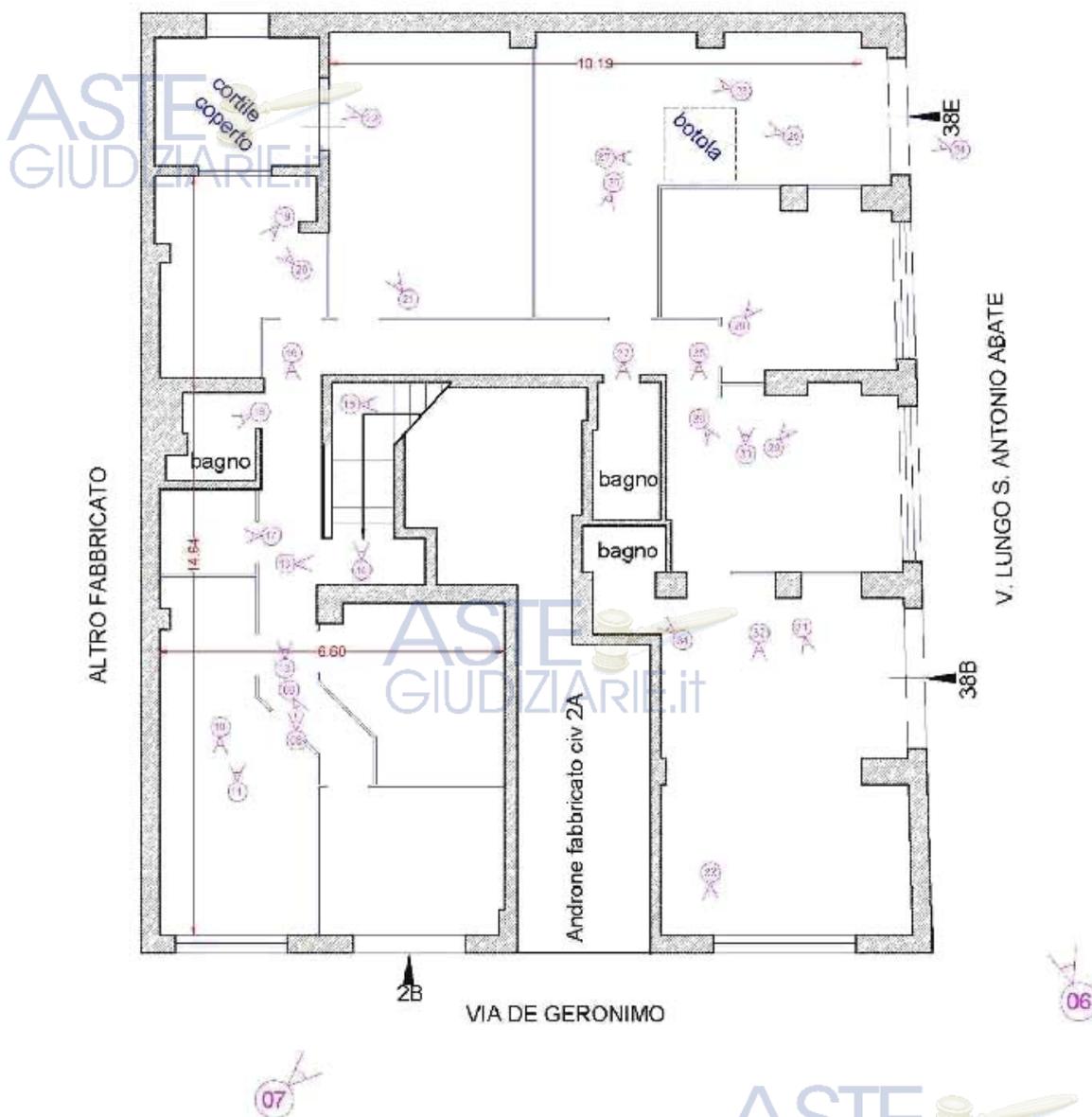


L'ingresso all'interno del bene attualmente avviene sia dal civico 2B di Via S. Francesco de Geronimo (ingresso principale) che dal civico 38e di Vico Lungo Sant'Antonio Abate, risultando le ulteriori porte di accesso indicate nel catastale o trasformate internamente in finestra (civici 2 - 2c - 38c - 38d) o inaccessibili a seguito dei danni subiti dall'incendio (civico 38b).



Descrizione bene pignorato:

Immobile a destinazione commerciale sviuppantesi su due livelli.  
Il piano terra, originariamente destinato alla vendita, presenta una superficie calpestabile coperta di mq. 194 oltre ad un area cortilizia pertinenziale (coperta con una onduline traslucida) di circa mq. 8.



La planimetria dello stato dei luoghi, riprodotta qui di sopra, viene inserita anche tra gli allegati (**all. 06**) unitamente alla corposa relazione fotografica (**all. 19**) richiamata dai coni ottici.



Originariamente costituito da unico ambiente su cui si aprono tre servizi igienici, attualmente vede la delimitazione degli spazi per delle pareti divisorie mobili in alluminio e vetro.



*foto 08*



*foto 23*

I tre servizi igienici si presentano in mediocri condizioni conservative.



*foto 18*





*foto 27*



*foto 34*

Il locale risulta interamente controsoffittato tant'è che si è nella impossibilità di determinare l'altezza precisa (comunque intorno ai mt. 3.00).

Il bene, al momento del sopralluogo, risulta essere utilizzato (impropriamente) come abitazione dal signor , padre dell'esecutato, che ha ricavato una cucina nel primo ambiente (entrando dall'ingresso principale).





*foto 11*

Quelle che erano delle aperture / porta dalla pubblica strada (con propri numeri di civico) risultano essere state trasformate internamente in finestra pur conservando all'esterno l'originaria serranda sul fronte esterno.



*foto 28*



*foto 29*

I locali posti all'incrocio tra vico Lungo Sant'Antonio Abate e via De Geronimo sono stati interessati qualche anno or sono da un incendio che ha arrecato danno ai controsoffitti ed alle pareti.



foto 33



foto 36

In tutti gli ambienti risultano presenti ammassati materiali e masserizie di ogni genere.

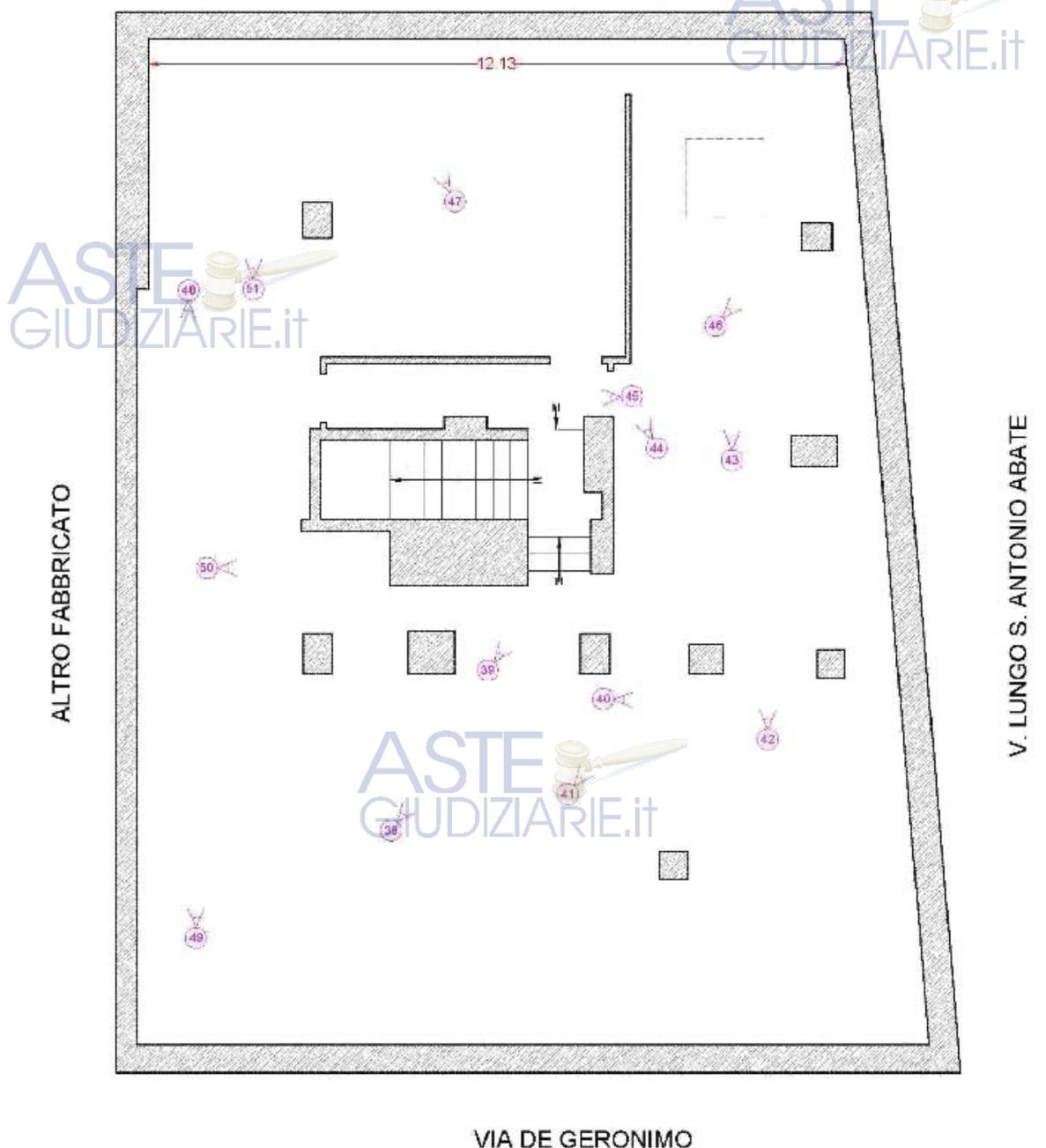
Sul fondo del locale, a confine con particelle 111 e 113, un'area cortilizia coperta da lastre di onduline traslucide.



foto 22



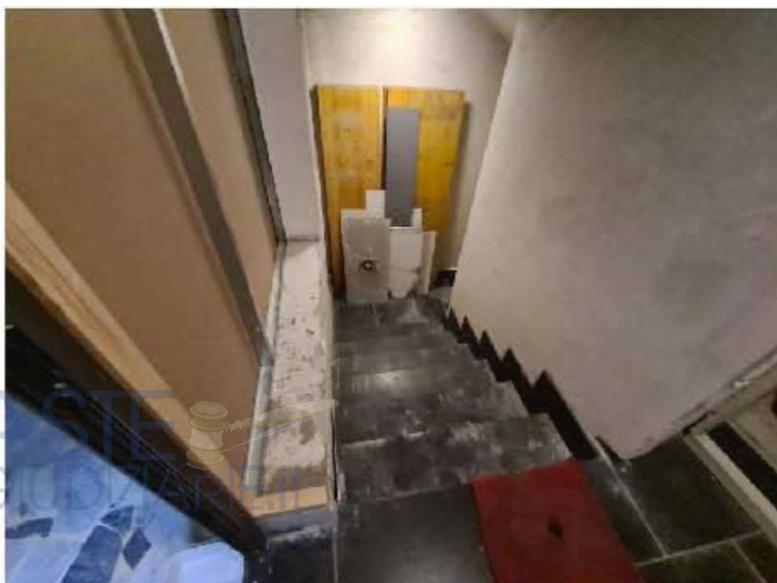
Il piano cantinato, ad evidente destinazione accessoria per il locale sopradescritto, ha una superficie utile calpestabile di circa mq. 225



Ha accesso esclusivo per una scala interna, scala che all'inizio delle operazioni peritali risultava "chiusa" con una tramezzatura (rimossa successivamente direttamente dall'occupante nel corso dei sopralluoghi) oltre che per una botola che si apre nel pavimento della porzione antistante l'ingresso dal civico 38e di Vico Lungo Sant'Antonio Abate.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

foto 14

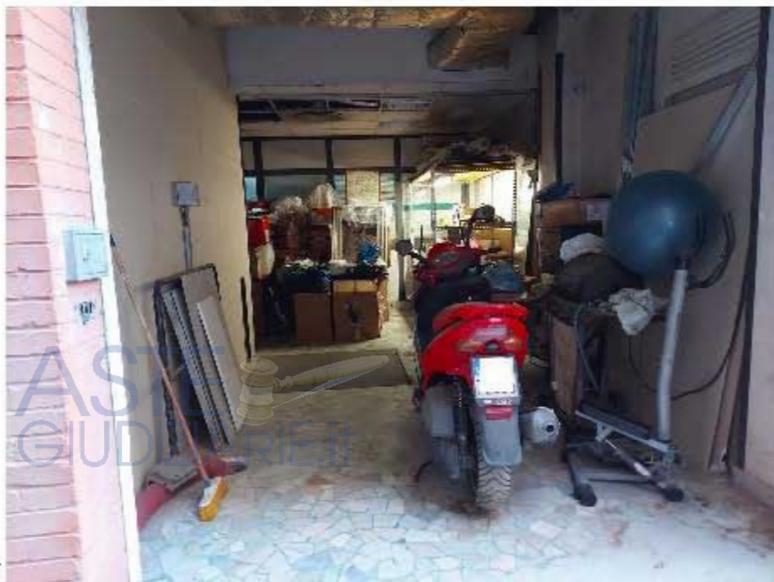


foto 24



foto 25

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

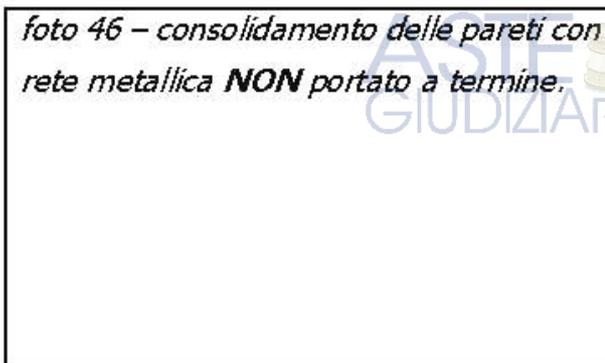
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



In totale stato di abbandono, il locale cantinato si presenta in cattive condizioni conservative, condizioni che allo stato ne impediscono ogni e qualsiasi utilizzo; è evidente che nel locale erano in corso interventi edilizi di notevole importanza riguardanti il consolidamento delle strutture portanti del fabbricato; interventi edilizi però "sospesi" o "interrotti" per motivazioni incomprese ed incomprensibili, lasciando in deperimento totale tutto il locale cantinato ove sono tutt'ora alloggiate attrezzature e materiali edili di vario genere.



*foto 25 – Interventi di rinforzo tipo "beton plaquet" sui pilastri **NON** portato a termine.*



*foto 46 – consolidamento delle pareti con rete metallica **NON** portato a termine.*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





*foto 50 – interventi su travi e scale  
NON portati a termine.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*foto 51 – situazione della precaria  
parte impiantistica.*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*foto 47 – travetti del solaio  
NON trattati con evidenti  
stati di ossidazione – parete  
di fondo demolita ed  
interventi su pilastri appena  
accennati e NON portati a  
termine*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'amministrazione di condominio, affidata allo Studio Romano, non è riuscita a dare informazioni riguardo i lavori eseguiti nel piano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



cantinato e delle motivazioni che ne hanno portato la sospensione, interruzione o fine anticipata – **all 06** -.

Tentativi di conoscerne dinamica e storia, anche tramite gli uffici comunali non hanno dato alcun esito ( la risposta degli uffici tecnici comunali è all' **all. 11** ) circostanza alquanto strana visto che poi invece al Genio Civile di Napoli risulta depositata in data **18/8/2017** una richiesta per Autorizzazione Sismica (procedimento amministrativo AS2017.002169) **All. 12** tutt'ora pendente ed in attesa di integrazioni.

Dovuto inoltre notare e far presente che il DIAS (Il Dipartimento per la Sicurezza Abitativa del Comune di Napoli) da me contattato più volte ed a più riprese, ha confermato l'esistenza di un "Ordinanza Sindacale" prot. 950 del 17/10/2017 – **all 13** – ad eseguire ad oras degli interventi di rimozione pericolo per danni riscontrati sui pilastri del piano interrato ed a presentare, a loro ultimazione, il C.E.P. (il Certificato di Eliminato Pericolo redatto da professionista abilitato – generalmente il Direttore dei Lavori e richiesto obbligatoriamente dall'Ufficio tecnico Comunale), documento che però non risulta tra quelli all'interno del fascicolo (per cui fa presumere l'effettivo mancato pieno adempimento) anche se è possibile una sua "trasmissione" presso uffici NON competenti a riguardo.

#### Superfici utili calpestabili:

La superficie commerciale viene determinata sulla base dei criteri previsti dall'allegato "C" del DPR 138/1998 che prevede per immobili a destinazione ordinaria:

- "1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
- 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*
- 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
- 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al mq.*

*Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi T , la superficie catastale è data dalla somma:*

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto a quelli principali;*
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei locali principali, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;*
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, computata nella misura: del 10%,*

*Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1 ( n.d.r. negozi) la superficie dei locali accessori, a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a; del precedente comma 1 è computata al 50%*

**Per cui: Superfici commerciali reali e ragguagliate:**

**Superficie coperta lorda a destinazione commerciale (PT) mq. 211** (di cui quattro derivanti dall'avanzamento di un muro nel cortile)

**Superficie scoperta mq 8**

**Superficie coperta cantinato: mq. 220**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### **Prospetto sintetico:**

Lotto unico:

Piena ed intera proprietà del locale terraneo con sottostante cantinato sito in Napoli (NA) alla via San Francesco de Geronimo civico 2 – 2b e 2c - vico Lungo Sant'Antonio Abate civico 38b, 38c 38d e 38e.

Confinante a nord con fabbricato mappale 111, ad est con vico Lungo Sant'Antonio Abate, a sud con Via Francesco de Geronimo e ad ovest con fabbricato mappale 113. Confinante inoltre internamente con l'androne e la scala condominiale del palazzo di cui fa parte che ha accesso dal civico "2 A" di Via San Francesco de Geronimo.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati di Napoli Sezione VIC Foglio 20 particella 114 sub 20 categoria C1 classe 8 con una consistenza di mq. 207 – sup. catastale mq. 315

Il bene fa parte di un fabbricato costruito prima del 1967 a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n. 387 del 12/7/1962 ( pratica 1241/61) che non è stato possibile esaminare in quanto non reperibile dagli archivi del Comune di Napoli. Non si è a conoscenza di ulteriori titoli edilizi. Si rilevano delle lievi difformità tra la pianta catastale in atti e stato dei luoghi delle cui situazioni e circostanze l'offerente deve tener di conto nella formulazione dell'offerta, restando a suo esclusivo carico ogni intervento di ripristino.

Occupato sine titolo

Prezzo base: Euro 255'000,00 (duecentocinquantacinquemila/00)

## D - IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali :

- 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale;
- 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli indicati nella trascrizione della provenienza e sono quelli attuali: Comune Napoli Sez VIC Flio 20 part. 114 sub 20 – categ C1 cl. 8 – consistenza mq. 207 - correttamente intestato alla esecutata.

Come si evince dalla visura catastale di cui agli allegati – **all 04** – sino al **10/10/1986** originariamente era identificato con quattro diversi identificativi catastali, ovvero:

- **sub 1** (negozio di 31 mq al Piano Terra – Via De Geronimo 2),
  - **sub 2** (negozio di 97 mq piano S1 e terra – Via De Geronimo 2BC),
  - **sub 3** (negozio di 18 mq. al PT – V.etto Sant'Antonio Abate n. 38C)
  - **sub 4** (negozio di 72 mq. al PT – Via De Geronimo 2D)
- tutti intestati alla "

In data **10/10/1986** a seguito della fusione n. 915/1986 in atti dal 22/10/1988, i quattro preesistenti sub venivano soppressi andando a confluire in un'unica entità catastale che assumeva gli identificativi tuttora esistenti, ovvero:

**Catasto Fabbricati di Napoli - Sezione VIC - Foglio 10 Particella 114 sub 20 di categoria C1 e classe 8** riportando però errore nella toponomastica venendo indicato come indirizzo "Via De Sanctis Francesco n. 2A-B-C" in luogo del corretto e preciso "Via San Francesco De Geronimo n. 2 – 2B – 2C".



In data 10/10/1990 l'immobile viene intestato catastalmente alla ditta  
" "

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In data 18/3/1992 l'immobile viene intestato catastalmente alla ditta  
" "

In data 21/4/2017 l'immobile veniva intestato catastalmente  
all'esecutato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si notano lievi differenze tra reale stato dei luoghi e piantina catastale  
vigente, legate ad una diversa distribuzione interna oltre che per lo  
spostamento di una parete del cortile pertinenziale con aumento della  
volumetria e per la riduzione di alcune aperture vano finestra.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



MOS. 4000  
P. 12. 400



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
300

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 22 APRILE 1978, N. 435)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NAPOLI.

Via San F. DE GERONIMO n°2/b-b-d

Ditta

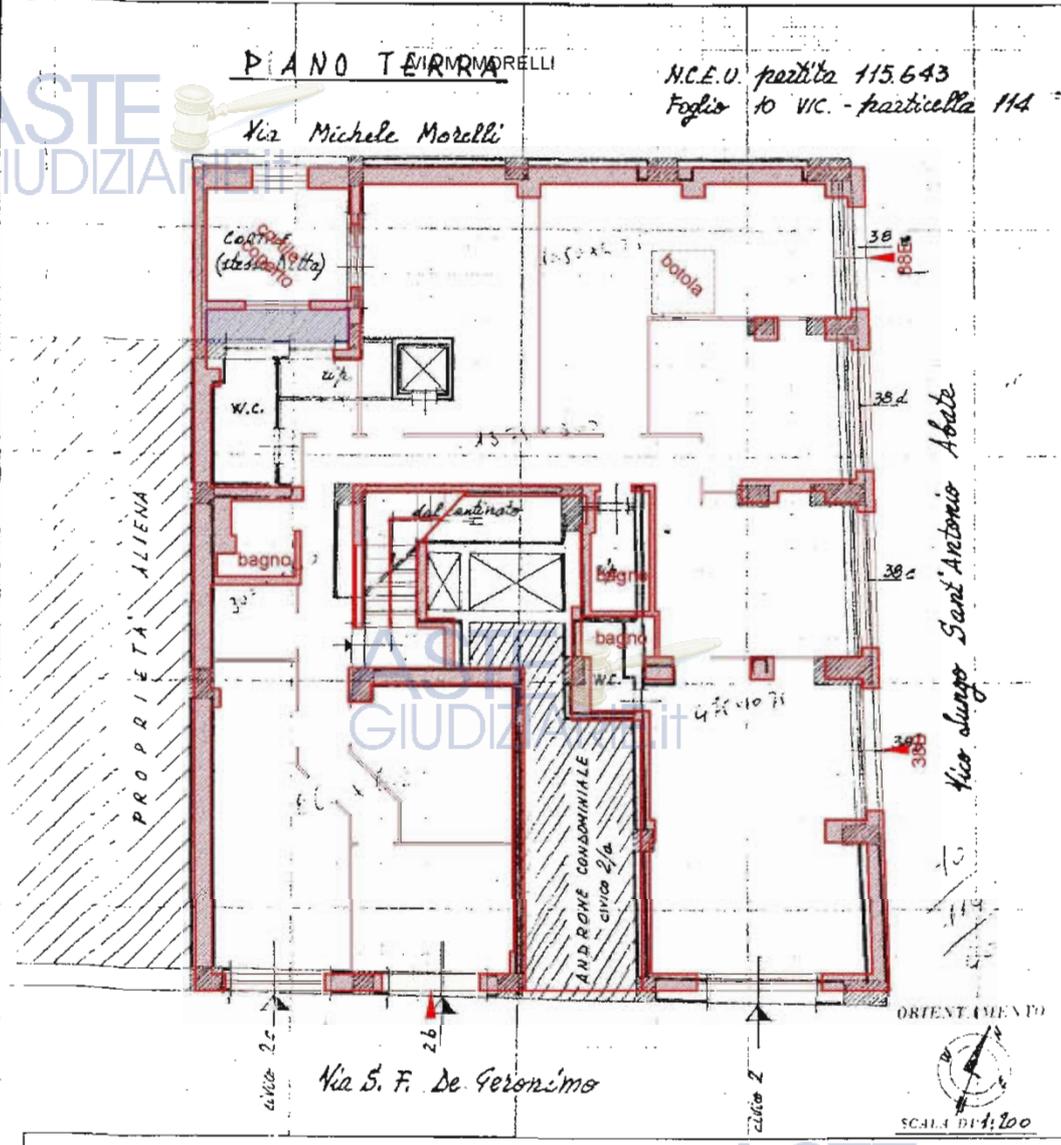
Alligata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA MORELLI

N.C.E.U. partita 115.643  
Foglio 10 VIC. - particella 114

Via Michele Morelli



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

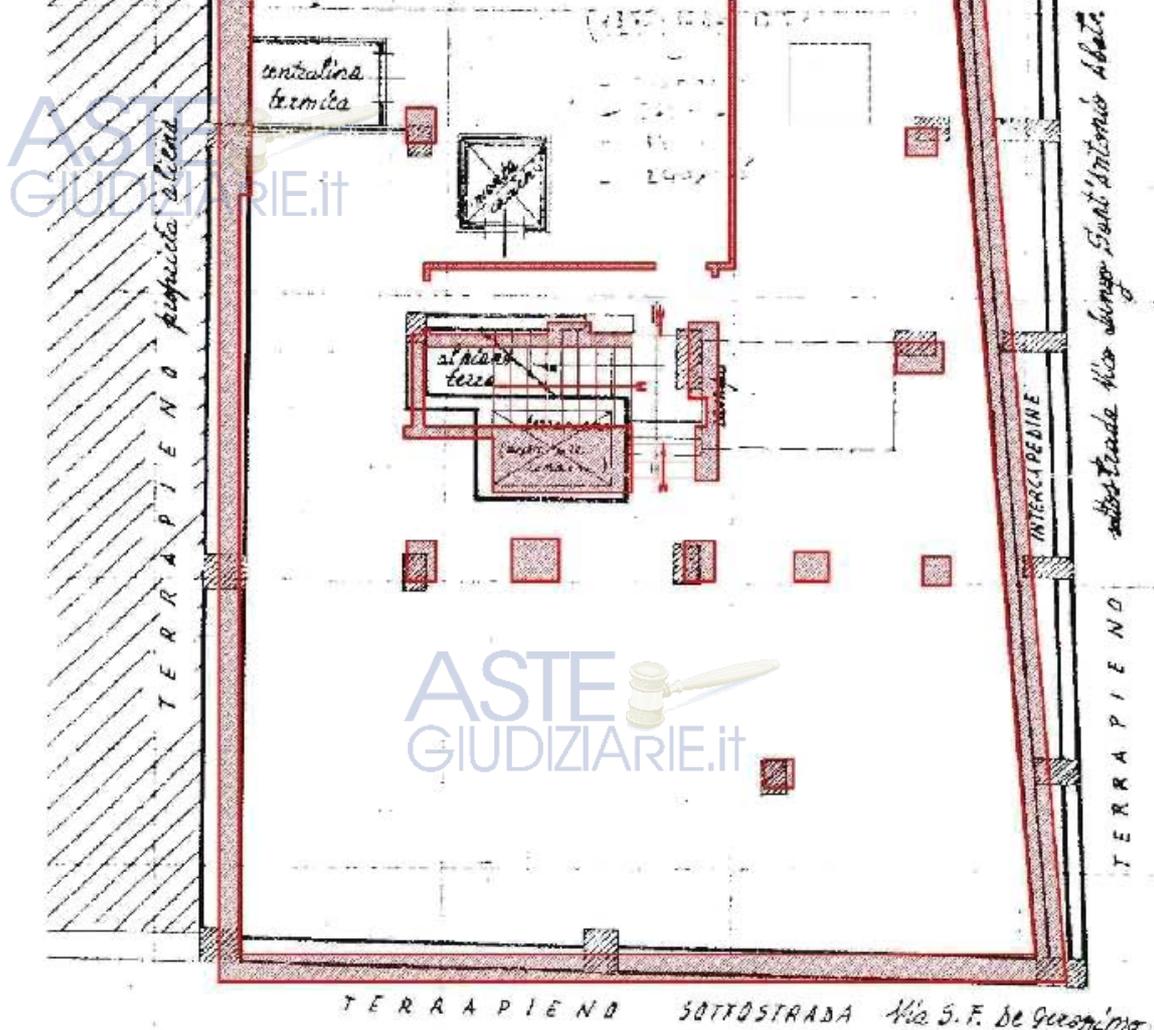
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PIANO CANTINATO (1° sottostada)

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pezzano sottostada Via M. Morelli



Copia delle due sovrapposizioni grafiche è tra gli allegati. - all 08 -

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



## E - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (com unione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo. .

Si procede in chiave schematica alla ricostruzione dei passaggi proprietari dell'immobile oggetto di stima, a ritroso nel tempo ed in linea al mandato del signor Giudice.

**PIGNORAMENTO:**

**TRASCRIZIONE DEL 26/1/2022 RP 1416 - RG 1864** - Atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello repertorio 5911 del 28/12/2021 a favore della procedente e contro l'esecutato come correttamente generalizzata sull'immobile in questione

**PROVENIENZA ALL'ESECUTATO:**

**TRASCRIZIONE del 5/5/2017 RP 9020 - RG 12005** - Il bene con l'attuale identificativo catastale pervenne all'esecutato con Decreto di Trasferimento immobiliare emesso dalla VII Sezione Fallimentare del Tribunale di Napoli il 21/4/2017 rep. 227 da  
( - **all. 03**



PROVENIENZA A PRECEDENTE PROPRIETARIO: E

**TRASCRIZIONE del 2/4/1992 RP 6307 – RG 8352** - Il bene pervenne alla E dalla ditta “

) a seguito di compravendita redatta per notar Enzo Salomone del 18/03/1992 repertorio 57456 Fascicolo 9348. Detto atto, recuperato dagli uffici competenti per verificare la consistenza antiventennio, viene inserito tra gli allegati come **all 09**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZA A PRECEDENTE PROPRIETARIO: ""

**TRASCRIZIONE del 11/10/1990 RP 13739 – RG 20864** - Il bene pervenne a " dalla signora a seguito di compravendita redatta per notar Carlo Criscuolo del 10/10/1990. In detto atto, l'immobile viene identificato con i dati catastali attuali

Copia delle ispezioni conservatoriali estratte con sistema telematico fornito dalla Sister tramite Geoweb, vengono inserite tra gli allegati e repertoriati come **all. 10**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## F – G - H - I - REGOLARITA' EDILIZIA

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, .....

In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa .....

Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile ....

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato costruito intorno al 1962 a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 387 del 12/7/1962 – pratica n. 1241 / 61 – costruttore ing.

Non è stato reperire detta Licenza Edilizia per la interdizione dell'accesso dell'archivio comunale, come si evince dalla risposta ottenuta dall'ufficio – **all 11**.

Detta circostanza, ai sensi del secondo comma dell'art.9bis del DPR 380/01 come introdotto dall'art 10 comma 1 della L. 120 del 2020, porta a ritenere lo stato legittimo quello desumibile dalle informazioni catastali d'impianto ovvero altri documenti probanti.

### \*Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Non è stata trovata alcuna pratica di agibilità.

L'esistenza di una "Ordinanza Sindacale" ad eseguire ad horas degli interventi sulle strutture del piano seminterrato – **all 13** – tuttora inattesa o incompleta, fanno ritenere inesistenti i requisiti dell'agibilità.

Sempre dalla risposta dell'UTC non si evincono presentazioni di DIA, CIL o SCIA né per la fusione dei beni in unica entità edilizia ( tengasi conto che le opere interne effettuate prima del 1985 rientravano nella casistica di cui all'art. 48 della Legge 47/85 ) né per gli interventi strutturali per il consolidamento statico dei pilastri del locale cantinato.

Per il Piano Regolatore Generale vigente per il Comune di Napoli – Variante per il centro storico zona orientale e nord occidentale, approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 23 del 11/6/2004, il bene ricade in zona omogenea "Aa – Insediamenti di interesse storico – Strutture e manufatti isolati " la cui disciplina è dall'art 63 – **all- 14**. Con classificazione tipologica " Unità di recente formazione " di cui all'art. 124 delle norme.



Il fabbricato rientra nel perimetro del "centro edificato" ai sensi della L. 865/71 art. 18 come individuato con la Delibera Consiliare del 4/7/1972

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

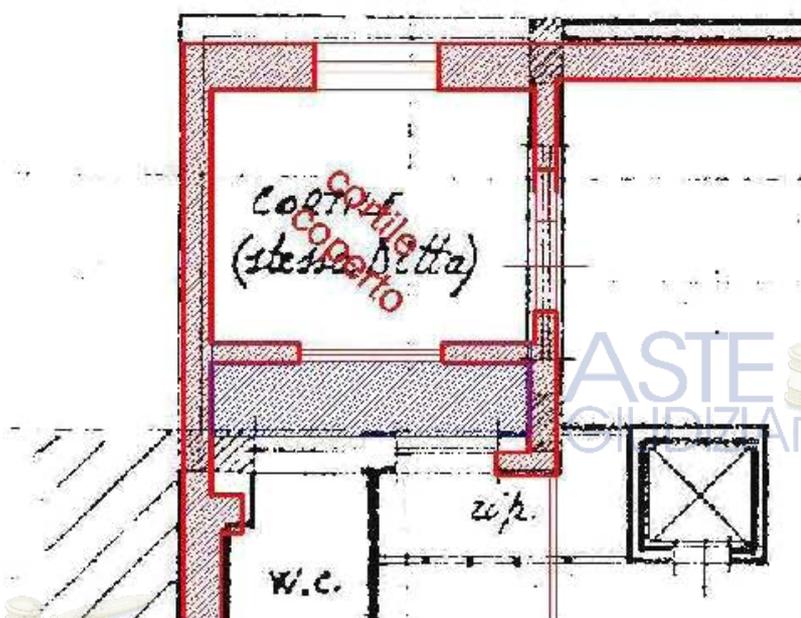
Area non soggetta a vincoli storici ed alberghieri

Per la fusione delle preesistenti quattro unità immobiliari in un'unica entità immobiliare (cosa con ogni probabilità probabilmente avvenuta prima del 1986 stante l'accatastamento), si può invocare l'art. 48 della Legge 47/85 come modificata dalla L. 136 del 380/81 con tutti i chiarimenti resi dalla Circolare Ministro dei Lavori pubblici del 18/7/1986 n. 3466/25.

Cosa diversa invece sia per l'ampliamento del bene ai danni del cortile interno, che per la realizzazione della tettoia sulla restante parte di cortile che per la trasformazione delle aperture verso l'esterno; per tutte dette difformità, deve ipotizzarsi un ripristino alle situazioni e condizioni originarie, come queste ipotizzate uguali a quelle rappresentate al catasto. Si stimano in Euro 8000 gli oneri per il ripristino totale. - **all 08 e foto 22**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Via Michele More



ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Dalla risposta ottenuta dagli uffici della Regione Campania, non si evince l'esistenza dell' Attestato di Prestazione Energetica per il bene in questione – **all. 16** -. A carico e spese dell'aggiudicatario (prima del trasferimento) l'onere della sua redazione (il costo presuntivo della sua redazione viene detratto dal valore di stima)

### J- STATO DI POSSESSO

Indicare lo stato di possesso degli immobili precisando se sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione o - in difetto - l'occupazione luogo in assenza di titolo.

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato, sine titolo, dal signor padre dell'esecutato, e viene condotto, in difformità ai regolamenti vigenti ed alla destinazione d'uso urbanistica, come abitazione.



## K - VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalla lettura dei titoli in atti e di quelli personalmente recuperati, dallo studio della documentazione ipocatastale, e dalle indagini effettuate presso le Conservatorie dei RR II non risultano servitù attive e passive o domande giudiziali

Non risultano trascritti sequestri penali.

Risultano solo le seguenti formalità

### **Iscrizioni**

Iscrizione del 4/7/1996 RP 1901 RG 12805 a favore di MEDIOCREDITO, inefficace perché perenta e non rinnovata

### **Trascrizioni;**

Trascrizione del 26/1/2022 RP 1416 RG 1864 - Pignoramento immobiliare contro ed a favore di gravante sul bene de quo.

Il Regolamento di Condominio ricevuto in copia dall'Amministratore PT ( e di cui non si conosce la natura ovvero se Trascritto o contrattuale) viene inserito tra gli allegati - **all. 07** -

### **Note**

Nel corso dei sopralluoghi il signor (occupante del bene) ha più volte spiegato di aver intentato riconvenzionale in un procedimento di liberazione dell'immobile promosso dal figlio nonché proprietario, affinché venisse dichiarata la usucapione del bene, senza tener di conto dell'avvenuto trasferimento per aggiudicazione ad asta fallimentare nel 2017. Detta domanda giudiziale NON RISULTA TRASCRITTA. All'allegato **all 15** copia della comparsa inviata dal legale del signor



## L - INSISTENZA SU SUOLI DEMANIALI

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale precisando se vi sia provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il bene NON insiste su suolo demaniale

## M – ESISTENZA DI ULTERIORI PESI

Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico .....

Il bene NON risulta gravato da censo livello o uso civico – **all. 17** -

## N – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente:

- 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

Come già specificato e fatto presente nell'ambito del punto K della presente relazione, non risultano trascritte domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali od altri pesi o limitazioni d'uso.

Risulta gravare sul bene esclusivamente l'Ordinanza Sindacale – **all 13** – a rimuovere pericolo per la pubblica e privata incolumità.



## O – CONDOMINIO

Fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso

Le spese fisse di gestione condominiale, come da informativa assunta dall'Amministratore PT – **all. 07** – ammontano in Euro **86,00 mensili.**

Dall'estratto conto fornito dall'Amministratore PT (sempre **all.07**) si evince un debito condominiale per gestione ordinaria e straordinaria a tutto il dicembre 2022 pari a Euro **42'996,42** di cui Euro **33'798,33** legato ai lavori sui pilastri del piano cantinato, Euro **2350** per spese legali ed il residuo per gestione ordinaria e conguaglio gestioni ordinarie anni precedenti

Detto importo viene detratto dal valore di stima e della sua esistenza ne viene edotto il partecipante all'Asta Giudiziaria che, formulando la sua offerta, terrà di conto della sua esistenza e del suo possibile incremento nel tempo intercorso. Resta inteso che l'eventuale gravame resta a carico dell'acquirente.



## P VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Determinare il più probabile valore di mercato significa trovare il prezzo di compravendita che spunterebbe un bene immobile dopo una normale contrattazione tra un venditore ed un acquirente, entrambi capaci e consenzienti.

La circostanza, nel caso specifico, che la vendita avviene nell'ambito di un procedimento giudiziario porta ovviamente alla determinazione di un correttivo del prezzo sia per compensare la mancanza di una garanzia per eventuali vizi occulti del bene non ravvisati e non ravvisabili nell'ambito della consulenza stessa, che per compensare tutti gli ulteriori oneri a cui va incontro un acquirente ad un asta giudiziaria.

La stima viene quindi redatta, seguendo le disposizioni previste dagli standard di valutazione internazionali IVS e EVS, utilizzando è il MCA (ovvero Market Comparison Approach - **Metodo del Confronto di Mercato**) che fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha*



già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

Il procedimento si prefigge di determinare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima di prezzo incognito ma di caratteristiche note (**subjet**) con un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, compravenduti di recente e di prezzo noto (**Comparabili**).

**I dati dei Comparabili vengono desunti da atti notarili**, ritenendosi tali valori quanto mai realistici essendo venute meno tutte quelle condizioni normative e fiscali che in passato viziavano i dati ed i valori indicati negli atti di compravendita (Decreto Bersani 223/2006, Legge 88/2009, DL Legge 78/2010 sulla conformità catastale, etc).

Si ritiene assolutamente improprio utilizzare come “prezzo del comparabile” il corrispettivo richiesto negli annunci immobiliari essendo questo dato riferito alla **intenzione di massimo ricavo** da parte del venditore prima di ogni e qualsiasi trattativa, trattativa che può assumere anche margini molto alti (la forbice di trattativa talvolta arriva anche al 40%!!)

Il prezzo di ogni singolo comparabile viene definito come la sommatoria delle caratteristiche fisiche ed economiche del singolo bene che vengono moltiplicate per il proprio singolo valore.

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$



Le caratteristiche immobiliari rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile; possono essere intrinseche (ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile) od estrinseche (ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato).

Conoscendo quindi caratteristiche ed incidenze nella determinazione del valore si giunge a determinare quale prezzo avrebbe spuntato il bene oggetto di stima se fosse stato compravenduto al posto del comparabile, alle stesse condizioni.

Le caratteristiche sono di tre tipi:

- Caratteristiche temporali ovvero la capacità di determinare il prezzo in base al momento storico in cui avviene la contrattazione o la compravendita

- Caratteristiche metriche ovvero le capacità di determinare il prezzo in base alle caratteristiche dimensionali del bene e delle sue pertinenze

- Caratteristiche qualitative ovvero le capacità di conferire maggior o minor valore in base alla presenza di quei fattori qualitativi che riescono ad attribuire maggior o minor interesse per gli investitori. Tra le caratteristiche qualitative si annoverano anche le dotazioni.

Analizzando gli elementi delle tre tipologie caratteriali che intervergono nella determinazione dei comparabili che andremo a prendere in esame:



### Caratteristiche temporali

La caratteristica basilare è la DATA in cui è avvenuta la transazione essendo nel comparabile determinato il prezzo al momento storico in cui è avvenuta la trattazione e la transazione. Necessita quindi riportare il valore di vendita all'attualità ( ovvero al momento della stima ) analizzando l'andamento che ha avuto il mercato nel mentre. L'elemento correttivo che corregge detta caratteristica nella stima viene raffigurato con il **DAT** che nasce dall'applicazione del tasso di svalutazione o di rivalutazione nel breve periodo, viene applicato al prezzo del comparabile (**PRZ**) e considerati per i mesi intercorrenti tra la vendita del comparabile (anche se sarebbe più corretto dalla data della contrattazione che è sempre preliminare alla vendita) e la data della stima. Viene generalmente considerato in chiave mensile nel breve periodo stante l'irregolare andamento del mercato.

$$p_{DAT} = \frac{-i PRZ}{12}$$

Stante la fine del periodo di contrazione del mercato, visto inoltre l'aumentato interesse nel mattone anche a seguito della riapertura "creditizia" all'investimento, considerato inoltre che i comparabili sono stati tutti cercati e ritrovati nel brevissimo periodo (non oltre i tre anni) viene da considerare nulla detta caratteristica.



€ Prezzo medio vendita (€/m<sup>2</sup>)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### Caratteristiche metriche

- **Superficie Principale (SUP):** La caratteristica identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili. Viene determinata ai sensi del DPR 138/1998 (metodologia utilizzata dall'AE per le procedure catastali), ed è pari alla superficie utile calpestabile incrementata dell'ingombro dei tramezzi interni, dell'ingombro delle murature interne (fino ad uno spessore di 50 cm), dall'ingombro delle murature perimetrali esclusive (sempre fino ad uno spessore di 50 cm), e del 50 % delle murature di confine (fino ad uno spessore di 25 cm).
- **Superficie scoperta (AREA):** la misura della superficie del balcone, del terrazzo o del giardino annessa alla SUP del locale commerciale, opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile (0.10) contribuisce alla determinazione della

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



superficie commerciale. Viene inteso come elemento edilizio praticabile, aperto su due o tre lati, a sviluppo orizzontale utilizzabile in via esclusiva. Anche questa viene determinata ai sensi del DPR 138/1998

- Superfici accessorie (ACC): la misura della superficie dei locali accessori a servizio del locale principale, magazzino, deposito, etc. viene considerata nella misura del 50% se direttamente collegata, del 25% se non comunicante alla SUP.

Caratteristiche qualitative e dotazioni:

- Numero luci esterne: La caratteristica stima e determina la variazione di prezzo indotta alla presenza di un maggior o minor numero di aperture verso la pubblica strada, aperture che devono avere sia capacità di accesso e/o capacità espositiva. Queste vengono considerate e valutate in rapporto all'ampiezza del locale che vanno a servire. Viene considerato un maggior valore del 3% per ogni apertura in più ogni 100 mq. di superficie complessiva del locale.
- Servizi (SER): La caratteristica servizio igienico identifica il numero di servizi complessivi inseriti in unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo. Il suo prezzo marginale viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è genericamente dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Considerato che non ci è dato conoscere la effettiva e reale condizione dei servizi, non essendo specificato il ciò negli atti



notarili da cui si è attinto, si opta di considerare il valore di un servizio per locale commerciale a metà ciclo di vita. Quindi si considera un importo di Euro 4'000 per servizio igienico considerando di norma un servizio igienico per massimo 100 mq di superficie lorda

### **Comparabili – caratteristiche – determinazione del valore a mq**

Questi nel dettaglio gli atti ritrovati e presi in considerazione dopo una attenta operazione di filtering:

- A. Compravendita per notar Pasqualino Visconti del 6/4/2022, repertorio 2663 raccolta 1896 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 14/4/2022 con RP 8305 e RG 11003 al prezzo di € 42.000,00  
Immobile sez. VIC Foglio 10 particella 300 sub 37 Piano T categ. C1 – Via Camillo Porzio n. 76 – Zona OMI C23  
**CARATTERISTICHE per la stima:** (desunte da atto, planimetria catastale allegata all'atto, vista esterna immobile)  
Superficie principale: mq. 30 H mt. 2.70 (\*)  
Superficie accessoria mq. 30 H mt 1.95 (\*)  
Bagni 1: Luci esterne: 1  
(\*) Poiché il Regolamento Edilizio di Napoli prevede per le attività commerciali un'altezza interna minima di mt. 3,00, si considerano entrambe le superfici come collabenti per cui:  
**Valore unitario =  $42'000 / (30 + 30) * 0.50 = \text{Euro } 1400,00 / \text{mq}$**
- B. Compravendita per notar Maria Francesca Scognamiglio del 14/5/2021 repertorio 1943 raccolta 1504 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 20/5/2021 con RP 11162 RG 15485 al prezzo di € 60'000  
Immobile sez. VIC Foglio 10 particella 262 sub 2 categ. C1 – Via Sant'Antonio Abate . 110 – Zona OMI C22  
**CARATTERISTICHE per la stima:** (desunte da atto, planimetria catastale allegata all'atto, vista esterna immobile)  
Superficie principale: mq. 38 Superficie accessoria mq. 15  
Bagni 1: Luci esterne: 1  
**Valore unitario =  $60'0000 / (38 + 15 * 0.50) = \text{€ } 1318,68$**
- C. Compravendita per notar Barbara Nastrino del 17/5/2021, repertorio 366 raccolta 270 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 19/5/2021 con RP 11031 e RG 15301 al prezzo di € 750.000,00  
Immobile sez. VIC Foglio 10 particella 219 sub 45 graffato con particella 347 sub 3 – Via Camillo Porzio 108 – Zona OMI C22  
**CARATTERISTICHE per la stima:** (desunte da atto, planimetria catastale allegata all'atto, vista esterna immobile)  
Superficie principale: mq. 520 Superficie accessoria mq. 160  
Superficie scoperta mq. 90 Bagni 4: Luci esterne: 7



Valore unitario =  $(750'000 + 3 \cdot 4000) / (520 + 160 \cdot 0.50 + 90 \cdot 0.10) = \text{€ } 1251,23$

- D. Compravendita per notar Monica Gazzola del 12/9/2019, repertorio 13006 raccolta 7683 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 17/9/2019 con RP 19426 RG 25627 al prezzo di € 95.000,00  
Immobile sez VIC Foglio 10 particella 90 sub 104 – Via Pietro Giannone, 45 – Zona OMI C23

**CARATTERISTICHE per la stima:** (desunte da atto, planimetria catastale allegata all'atto, vista esterna immobile)

Superficie principale: mq. 49 Superficie accessoria mq. 49

Bagni 1: Luci esterne: 2

Valore unitario =  $(95'000 - 3\%) / (49 + 49 \cdot 0.50) = \text{€ } 1253,74$

- E. Compravendita per notar Felice Del Genio del 3/5/2022, repertorio 6628 raccolta 4556 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 6/5/2022 con RP 9898 RG 13179 al prezzo di € 15.000,00  
Immobile sez VIC Foglio 10 particella 590 sub 2 – Via Michele Morelli 25B – Zona OMI C22 –

**CARATTERISTICHE per la stima:** (desunte da atto, planimetria catastale allegata all'atto, vista esterna immobile) Dalla descrizione nell'atto e dalla piantina catastale allegato a quest'ultimo trattasi di immobile dall'assoluta incapacità commerciale – equiparabile ad un locale accessorio ad attività principale

Superficie accessoria mq. 22 - Bagni 1: Luci esterne: 1

Valore unitario =  $15'000 / (22 \cdot 0.50) = \text{€ } 1363,64$

- F. Compravendita per notar Felice Del Genio del 8/3/2022, repertorio 6517 raccolta 4479 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 11/3/2022 con RP 5118 RG 6782 al prezzo di € 18.500,00  
Immobile sez. VIC Foglio 10 particella 590 sub 5 – Piazzetta Stella Mattutina 7 – Zona OMI C22

**CARATTERISTICHE per la stima:** (desunte da atto, planimetria catastale allegata all'atto, vista esterna immobile) Dalla descrizione nell'atto e dalla piantina catastale allegato a quest'ultimo trattasi di immobile dall'assoluta incapacità commerciale – equiparabile ad un locale accessorio ad attività principale

Superficie accessoria mq. 28: Luci esterne: 1 bagni 1

Valore medio =  $18'500 / (28 \cdot 0.50) = \text{€ } 1321,43$

Oltre detti comparabili sono stati esaminati, e scartati, una ulteriore nutrita serie di compravendite, scartati in quanto o riportanti valori medi non allineati con gli importi medi, o in quanto avvenuti tra consanguinei o per altre motivazioni tali da far ritenere il prezzo di vendita determinato per fattori non conosciuti e non conoscibili.



Mediando i valori unitari di cui sopra determiniamo il valore unitario di un immobile ad uso commerciale, in condizioni normali, libero da cose e persone, scevro da vizi. **Euro 1318,14**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Estratto anonimizzato degli atti sopra richiamati è agli allegati **all. 18**

### **Calcolo del valore di mercato**

Con valore di mercato (V) si intende *"l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"* (fonte: International Valuation Standards - IVS).

La superficie commerciale del bene da prendere in considerazione è quella regolamentare (o presunta tale evincibile dalle documentazioni catastali).

Come visto nel capitolo della descrizione:

Superficie commerciale coperta piano terra mq.  $211 - 4 = 207$

(i quattro metri quadri sono quelli dell'avanzamento del muro)

Superficie cortile: Mq.  $8 + 4 = 12$

Superficie coperta accessoria Mq. 220

**Mq  $207 + 12 * 0.10 + 220 * 0.50 =$  mq. 318,00**

Valore del locale considerato scevro da vizi:

(mq. 318 \* Euro 1318,14) = **Euro 419'168,52**

Da detto valore devono essere poi applicate le decurtazioni e le maggiorazioni per compensare tutte le situazioni estrinseche ed intrinseche:

- Decurtazione del 20% per il cattivo stato conservativo legato ai lavori ancora in essere e non completati: - Euro 83'833,70

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- Decurtazione per il ripristino delle porzioni abusive e non condonabili - Euro 8'000
- Decurtazione per ristoro debito condominiale: - Euro 42'996,42
- Decurtazione per presentazione di APE e DOCFA aggiornato Euro 1000

Per cui:

Euro 419'168,52-(83'833,70+8'000,00+42'996,43+1'000,00)=

**Euro 283'338,39**

Da detto importo necessita detrarre il 10% per compensare tutti gli ulteriori maggiori oneri che incontra un acquirente di immobile ad asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato per:

- La mancanza della garanzia per eventuali vizi del bene non riscontrati nella presente relazione, non conosciuti o sottaciuti dagli enti e personalità coinvolte;
- Le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato che per il deperimento fino alla data di aggiudicazione ed all'ottenimento del decreto di trasferimento;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare quindi nel possesso materiale del bene;

Per cui il valore a base d'asta, in cifra tonda, sarà pari a Euro

**Euro 255'000 (Euro duecentocinquantacinquemila)**



## Q - VALUTAZIONE QUOTA

Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione

Trattasi di quota unica di immobile indiviso.

## R CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E APE

Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

Il certificato storico di residenza ed il certificato di stato civile dell'esecutato sono stati recuperati dagli uffici competenti **all 03**.

Dalla sua lettura si evince che l'esecutato aveva contratto matrimonio in data optando per il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del 15/01/2014 è stata omologata la separazione consensuale.

## S CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E APE

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

Dalla lettura della ispezioni conservatoriali non si evince l'esistenza di altre procedure esecutive nei confronti dei medesimi beni pignorati.

Certo di aver bene e correttamente adempiuto all'incarico che mi è stato conferito concludo depositando in chiave telematica la presente relazione, in uno a tutti gli allegati. Resto a disposizione per qualsiasi altra occorrenza ed esigenza.

Copia della presente relazione viene trasmessa al creditore precedente e, in versione anonimizzata, anche alla parte esecutata.

Napoli, data del deposito telematico  
ASTE GIUDIZIARIE.it

