TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV^ Sezione Civile

Procedura: [redacted]

R.G.E. n. 474/2024

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr.ssa Maria Ludovica RUSSO

LOTTO UNICO

OGGETTO: Perizia di stima del compendio immobiliare sito in S. Giorgio a Cremano alla via Manzoni n. 41 (catastalmente n. 49), composto dai seguenti cespiti:

Abitazione di categoria A/2 di vani 8,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 116,** piano 2, 156 mq, rendita € 516,46;
Abitazione di categoria A/2 di vani 2,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 117,** piano 2, vani 2, 42 mq, rendita € 129,11

Il sottoscritto specifica che gli immobili riportati in NCEU di S. Giorgio a Cremano al Fg 2 Plla 96 Sub 116 e Sub 117 sono stati soppressi ed hanno generato l'attuale immobile riportato in NCEU di S. Giorgio a Cremano al **Fg 2 Plla 96 Sub 45** cat A/2 classe 5 consistenza 10,5 vani superficie catastale 221 mq escluse aree scoperte 206 mq RC € 1.111,67

CREDITORE PROCEDENTE: [redacted]

DEBITORE ESECUTATO:

C.T.U.: **Arch. Cosimo ALTERIO**, nato a Napoli il 29.11.1976, con recapito professionale in Napoli alla Via Dante n. 80, c.a.p. 80144, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Stefania SCOTTO DI CICCARIELLO**, con recapito professionale in Napoli iscritto all'Ordine degli Avvocati di Napoli
pec: **stefaniascottodiciccariello@avvocatinapoli.legalmail.it**

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

MANDATO: All'udienza del 17.01.2025 il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Maria Ludovica RUSSO previo giuramento di rito, conferì al sottoscritto l'incarico di provvedere, nella procedura in oggetto, agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE:	verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
QUESITO n.1:	identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
QUESITO n. 2:	elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
QUESITO n. 3:	procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
QUESITO n. 4:	procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
QUESITO n. 5:	procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
QUESITO n. 6:	verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
QUESITO N. 7:	indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
QUESITO n. 8:	specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
SEZIONE A:	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
SEZIONE B:	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
QUESITO n. 9:	verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
QUESITO n. 10:	verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
QUESITO n. 11:	fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
QUESITO n. 12:	procedere alla valutazione dei beni.
QUESITO n. 13:	procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
QUESITO n. 14:	acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

I) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:

PREMESSA:

Il sottoscritto, Arch. Cosimo ALTERIO, veniva, quindi, incaricato quale Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, promossa dalla [redacted] per i diritti da essa vantati sui beni così descritti negli atti di pignoramento:

Immobili di cui la società [redacted] è piena ed esclusiva proprietaria:

LOTTO UNICO

Appartamento sito in S. GIORGIO A CREMANO alla via Manzoni n. 41 Piano 2 riportato al NCEU di S. GIORGIO A CREMANO al
Foglio 2 P.lla 96 Sub 45 Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 10,5 vani Rendita: Euro 1.111,67

Verifica completezza dei documenti in atti (art. 567 – comma 2 – c.p.c.):

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, esaminato il carteggio del fascicolo d'ufficio, ha constatato, in primo luogo, la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 – 2° comma - c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito in atti di certificazione notarile datata 18.11.2024, a firma del Notaio Niccolò TIECCO di Perugia (PG), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, risale ad atto di acquisto derivato, trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento ed è allegata alla presente relazione all'***Allegato n. 1***).

Il creditore procedente non ha depositato estratto catastale storico anche se i dati catastali attuali e storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti.

Il creditore procedente non ha depositato in atti estratto di mappa riferito al foglio catastale su cui insiste particella terreni su cui insistono i beni pignorati.

Il detto estratto di mappa è corrispondente a quello estratto dal sottoscritto e riportato all'***Allegato n. 7).***

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il soggetto pignorato.

Il sottoscritto non ha provveduto ad estrarre certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, in quanto il debitore esecutato è una **persona giuridica.**

Il sottoscritto specifica che, dallo studio delle ispezioni ipotecarie alla data del 07.10.2025, nessun pignoramento risulta trascritto sull'immobile oggi esistente, così come accatastato, identificato al NCEU di S. Giorgio a Cremano al **Foglio 2 P.lla 96 Sub 45 Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 10,5 vani Rendita: Euro 1.111,67**

Il sottoscritto specifica che, allo stato, detta unità immobiliare, formalmente, non risulta oggetto di pignoramento, benchè la stessa sia stata generata dalla fusione delle due unità immobiliari sulle quali risulta iscritto il pignoramento.

Onde effettuare la stima del compendio immobiliare all'attualità, quindi, il sottoscritto prenderà quale bene da stimare quello identificato al NCEU di S. Giorgio a Cremano al **Foglio 2 P.lla 96 Sub 45 Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 10,5 vani Rendita: Euro 1.111,67**

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Dal controllo, quindi, della suddetta relazione notarile, dai controlli effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e dallo studio delle successive ispezioni effettuate (**vedi ispezioni ipotecarie allegate, *Allegato n. 2***), è stata accertata, relativamente ai beni sopra indicati, l'esistenza delle seguenti formalità:

in merito alla provenienza:

a) trascrizione in data 04.08.2008 nn. [redacted] nascente da atto di acquisto per rogito Notaio Vincenzo PULCINI di Napoli del 13.12.2004, rep. 47516/10588 col quale [redacted] acquistava da [redacted] (proprietaria per 1/1) la quota pari alla piena proprietà dell' unità immobiliare ubicata in S. Giorgio a Cremano alla via Manzoni n. 41 e riportate al N.C.E.U. al:

Abitazione di categoria A/2 di vani 8,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 116,** piano 2, 156 mq, rendita € 516,46;

Abitazione di categoria A/2 di vani 2,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 117,** piano 2, vani 2, 42 mq, rendita € 129,11

(**vedi atto di compravendita di cui all'allegato 4**)

Nel detto atto, il cespite in capo ai soggetti pignorati è così indicato:

a) la piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitazione posta al secondo piano, con ingresso dalla porta a sinistra per chi, salendo le scale, giunge al piano, composto da quattro vani, cucina, bagno, disimpegni e terrazzo a livello, confinante con cassa scala e per tutti gli altri lati in proiezione con area scoperta sottostante; riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio a [redacted], foglio 2, particella 96, subalterno 116, via Alessandro Manzoni n. 49, piano 2, categoria A/2, classe 2, vani 8, superficie catastale 156 metri quadrati, rendita euro 516,46; ai fini della storia catastale si precisa che il subalterno 116 scaturisce dalla divisione e dalla diversa distribuzione degli spazi interni e dalla ristrutturazione dell'originario subalterno 113 in virtù della denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Napoli il 18 luglio 2005 n. 94345.1/2005, in atti catastali in pari data con protocollo NA0485916;

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

d) la piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitazione posta al secondo piano, con ingresso dalla porta a destra per chi, salendo le scale, giunge al piano, composto da un vano, cucina, bagno e terrazzo a livello, confinante con cassa scala e per tutti gli altri lati in proiezione con area scoperta sottostante; riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio a Cremano [redacted] foglio 2, particella 96, subalterno 117, via Alessandro Manzoni n. 49, piano 2, categoria A/2, classe 2, vani 2, superficie catastale 42 metri quadrati, rendita euro 129,11; ai fini della storia catastale si precisa che il subalterno 117 scaturisce dalla divisione e dalla diversa distribuzione degli spazi interni e dalla ristrutturazione dell'originario subalterno 113 in virtù della denunzia di variazione presentata all'U.T.E. di Napoli il 18 luglio 2005 n. 94345.1/2005, in atti catastali in pari data con protocollo NA0485916;

- atto di cancellazione condizione sospensiva trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 2** in data **9 ottobre 2012** al numero di reaistro generale [redacted] e numero di registro particola: [redacted]

b) **trascrizione in data 16.05.1990 nn. 16797/12772** nascente da atto di acquisto per rogito Notaio Maria Angelo TIRONE di Napoli del 10.05.1990, rep. 37462/10057 col quale [redacted] unità immobiliari ubicate in S. Giorgio a Cremano alla via Manzoni n. 41 e riportate al N.C.E.U. al:

Abitazione di categoria A/2 di vani 8,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 116**, piano 2, 156 mq, rendita € 516,46;

Abitazione di categoria A/2 di vani 2,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 117**, piano 2, vani 2, 42 mq, rendita € 129,11

(**vedi atto di acquisto di cui all'allegato 5**)

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

in merito alle formalità pregiudizievoli:

c) **iscrizione in data 11.11.2008 nn. 47890/10759** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario della complessiva somma di € 900.000,00 di cui € 450.000,00 per quota capitale, a favore [redacted] nascente da atto per Notaio **Pulcini Vincenzo** del **11 novembre 2008** repertorio [redacted] gravante sul diritto di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in S. Giorgio a Cremano alla via Manzoni n. 49 e riportate al N.C.E.U. al:

- Abitazione di categoria A/2 di vani 8,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 116,** piano 2, 156 mq, rendita € 516,46;
- Abitazione di categoria A/2 di vani 2,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 117,** piano 2, vani 2, 42 mq, rendita € 129,11

d) **trascrizione in data 03.07.2013 nn.** [redacted] nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli datato 17/06/2013 rep. 15824/2013, a favore di [redacted] nascente da atto per **Ufficiale Giudiziario della Corte Di Appello di Napoli** del **17 giugno 2013** repertorio n. **15824/2013** e gravante sul diritto di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in S. Giorgio a Cremano alla via Manzoni n. 49 e riportate al N.C.E.U. al:

- Abitazione di categoria A/2 di vani 8,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 116,** piano 2, 156 mq, rendita € 516,46;
- Abitazione di categoria A/2 di vani 2,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 117,** piano 2, vani 2, 42 mq, rendita € 129,11

Il detto procedimento esecutivo risulta ESTINTO.

e) **trascrizione in data 13.11.2024** [redacted] nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli datato 16/09/2014 rep. 1193/2024, a favore di [redacted] nascente da atto per **Ufficiale Giudiziario della Corte Di Appello di Napoli** del **19 settembre 2024** repertorio n. **1193/2024** e gravante sul diritto di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in S. Giorgio a Cremano alla via Manzoni n. 49 e riportate al N.C.E.U. al:

- Abitazione di categoria A/2 di vani 8,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 116,** piano 2, 156 mq, rendita € 516,46;
- Abitazione di categoria A/2 di vani 2,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 117,** piano 2, vani 2, 42 mq, rendita € 129,11

f) **Atto giudiziario - estratto della sentenza dichiarativa di fallimento, in data 01.12.2014 rep.** [redacted] **Napoli 2 il 03.03.2015 ai nn.** [redacted] per gli immobili identificati al NCEU di S. Giorgio a Cremano al foglio 2 part. 96 sub 45, 11, 12 e 14.

Le ispezioni ipotecarie eseguite sono raccolte all'***Allegato n. 2)***

A conferma, poi, della provenienza del bene, il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha verificato, presso gli Uffici conservatori, i vari atti succedutisi nel tempo, estraendone copia, di cui all'***Allegato n. 2)***

Il pignoramento risulta correttamente notificato al/ai soggetto/i pignorato/i.

Corrispondenza dei dati:
Esperiti i necessari controlli presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso il Tribunale di Napoli – Sezione Civile e Sezione Penale, si è constatato che i dati riportati nella suddetta certificazione notarile corrispondono a pieno con quelli effettivi.

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

QUESITO n. 1) Proprietà del bene alla data di trascrizione del pignoramento
Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento (**13.11.2024)** gli immobili oggetto della presente relazione, erano nella piena proprietà [redacted] (proprietario per 1/1).

Gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di acquisto per rogito Notaio Vincenzo PULCINI di Napoli del 13.12.2004, rep. 47516/10588, trascritto in data 04.08.2008 [redacted].

L' unità immobiliare pignorata è ubicata in S. Giorgio a Cremano alla via Manzoni n. 49 e riportata al N.C.E.U. al di S. GIORGIO A CREMANO al

Foglio 2 P.lla 96 Sub 45 Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 10,5 vani Rendita: Euro 1.111,67

Acquisizione titolo di provenienza dei beni:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del/i titolo/i di acquisto in favore del/dei soggetto/i debitore/i, che si riporta all' ***Allegato n. 4)***.

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto, altresì, copia del/i titolo/i di acquisto in favore del/i dante causa, che si riportano agli ***Allegato n. 5).***

Formazione di lotti:

Possibilità di vendita in uno o più lotti:

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto del procedimento, analizzato lo stato reale dei luoghi ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che l'unità immobiliare sopra descritta possa costituire **LOTTO UNICO**, così individuabile:

Appartamento sito in S. GIORGIO A CREMANO alla via Manzoni n. 41 Piano 2 riportato al NCEU di S. GIORGIO A CREMANO al
Foglio 2 P.lla 96 Sub 45 Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 10,5 vani Rendita: Euro 1.111,67

L'immobile, come attualmente configurato, deriva dalla fusione di due cespiti, come meglio specificati in precedenza, a seguito di una VARIAZIONE del 16/12/2009 Pratica n. NA1096536 in atti dal 16/12/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 98186.1/2009)

Possibilità di divisione del bene:

Il bene oggetto di provvedimento è pignorato nella quota di piena proprietà e costituisce UNICO LOTTO, come precedentemente individuato, non essendo esso divisibile, se non a seguito di pesanti lavori di ristrutturazione.

Il lotto sopra descritto non è diviso e costituisce LOTTO UNICO, per una migliore vendibilità del bene, ma, in teoria, lo stesso è divisibile in natura, per quanto ampiamente sopra descritto.

Difformità formali dei dati di identificazione catastale:

I dati indicati nell'atto di pignoramento non sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.
Il sottoscritto specifica, altresì, che agli atti della procedura, alla data odierna, non vi è alcun atto formale di riduzione e/o restrizione del pignoramento da parte del creditore pignorante sui beni staggiti.

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

QUESITO n. 2) Identificazione e descrizione dei beni pignorati

1) Identificazione dei beni:

Il sottoscritto C.T.U. eseguì primo sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **06.02.2025**, e in tale data fu possibile accedere all'immobile pignorato per la presenza del debitore esecutato e/o di altro occupante degli immobili pignorati.

Il verbale di sopralluogo redatto nella data sopraindicata è riportato agli atti della procedura.

Il sottoscritto effettuò i rilievi visivi, metrici, energetici e fotografici del caso, effettuando un riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, quale:

- Estratto di mappa catasto terreni;
- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale del subalterno, inerente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

In riferimento al **LOTTO UNICO**

Trattasi di n. 1 Appartamento su unico livello, sito al piano SECONDO dello stabile in cui è allocato**,** con accesso dalla porta ubicata sul lato sinistro, salendo dalla cassa scale, composto di 10,5 vani ed accessori.

L'immobile è dotato di aree scoperte, quali balconate frontistanti le aree condominiali e/o scoperte, nonché terrazzi pavimentati di ampia quadratura.

Il bene confina a nord con il sub 114, 115 e con sub 42, a ovest con il sub 2 e a est con il sub 115.

La destinazione è residenziale e le utenze sono di natura privata.

L'appartamento confina con viale privato, con cortile e con proprietà aliena.

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava non arredato, ma rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze, anche se non allacciate ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici.

Per una migliore e puntuale individuazione della zona sulla quale insiste il fabbricato è stato prodotto stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona, con individuazione dello stabile, di cui all'***Allegato n. 5)*** foto aereo-satellitare della zona, di cui all'***Allegato n. 6)*** e planimetria Vax, (estratto di mappa) di cui all'***Allegato n. 7),***

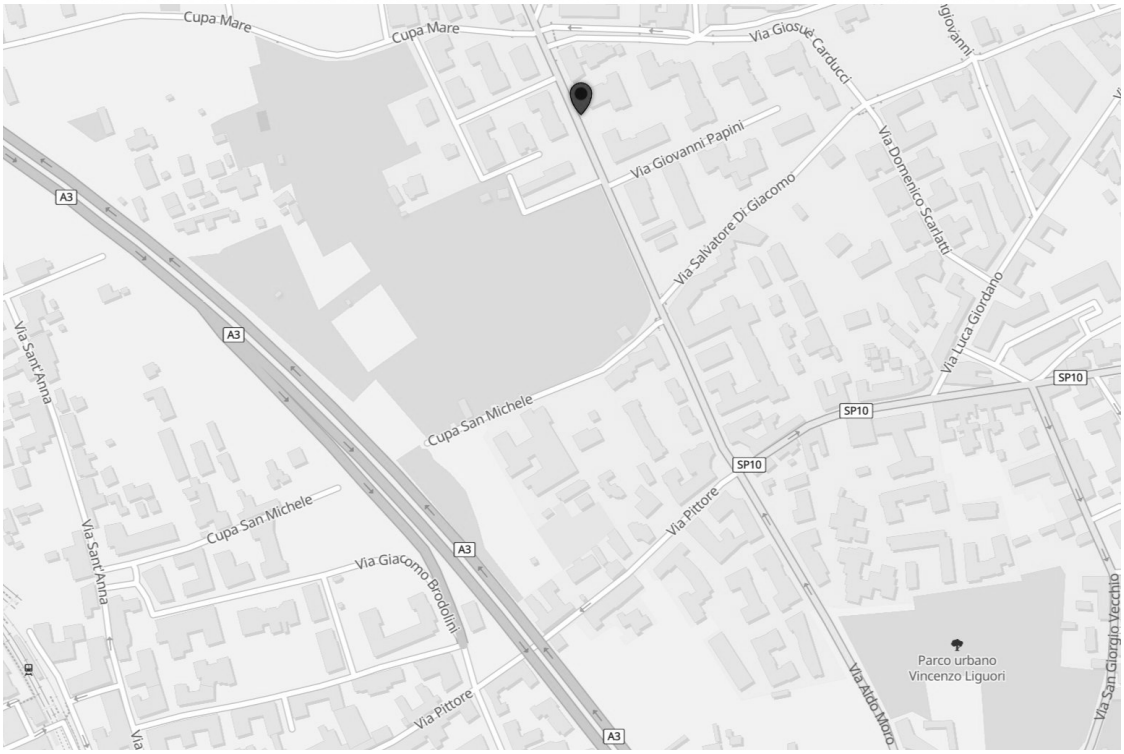
Il bene pignorato, oggi, è, catastalmente, così individuato:

Foglio 2 P.lla 96 Sub 45 Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 10,5 vani Rendita: Euro 1.111,67

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Il sottoscritto, onde consentire una più semplice ed univoca identificazione dell'immobile, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento, nonché la comprensione immediata dell'allocazione dello stesso nel quartiere, allega, di seguito, stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona interessata con individuazione dell'area su cui insiste il fabbricato.

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO VERTICALE
CON INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE PIGNORATO



2) <u>Variazioni catastali:</u>

I dati indicati nell'atto di pignoramento non sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non vi sono difformità che impediscano l'univoca individuazione dei cespiti pignorati.

Non Esistono variazioni catastali sostanziali, intervenute dopo il pignoramento.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento i beni quali effettivamente esistenti, alla data del pignoramento, sebbene si riscontra che il pignoramento, risulta iscritto sui beni originari, così individuati

- Abitazione di categoria A/2 di vani 8,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 116,** piano 2, 156 mq, rendita € 516,46;
- Abitazione di categoria A/2 di vani 2,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 117,** piano 2, vani 2, 42 mq, rendita € 129,11

e non sul bene oggi esistente, così individuato

- Abitazione di categoria A/2 di vani 10,5 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 45,** piano 2, superficie catastale 221 mq escluse aree scoperte 206 mq RC € 1.111,67

3) <u>Acquisizione mappe censuarie:</u>

La vax catastale acquisita, con l'individuazione del fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato, è riportata nell'***Allegato n. 7)***.

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959



Foto aerea-satellitare con individuazione dei beni pignorati



Estratto di mappa – COMUNE DI S. GIORGIO A CREMANO – Fg. 2

Dalla sovrapposizione dello stralcio aerofotogrammetrico con la foto satellitare e con l'estratto di mappa il sottoscritto CTU può affermare che l'individuazione del bene oggetto di pignoramento è esattamente individuato.

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

4) Descrizione dei beni:

L'immobile, di cui è parte il cespite, è costituito da un edificio composto da n° 3 piani fuori terra in muratura.
Il Palazzo in cui è allocato il bene pignorato è denominato Villa Bonocore ed è una villa vesuviana del XVIII secolo.
La dimora viene comunemente annoverata tra le ville del Miglio d'oro di Napoli.
L'edificio si presenta in forma di una masseria rurale, con una costruzione di pianta rettangolare in tufo, trasformata nei secoli scorsi in villa di delizie con l'inserimento di due terrazze poste alle estremità. In base alla mappa del duca di Noja (1775), l'ingresso originario della villa si apriva su via Alveo San Michele, la strada che oggi collega la parte bassa di San Giorgio a Cremano con quella alta e che allora era detta anche "strada che porta ai Catini".
L'edificio è posto ad un livello inferiore rispetto a quello di via A. Manzoni.
Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.
Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, in base all'elaborato planimetrico (cfr:. Agenzia delle Territorio prot. n. NA1096536 del 16.12.2009) ed ai riscontri effettuati presso i luoghi di causa, che il bene confina a nord con il sub 114, 115 e con sub 42, a ovest con il sub 2 e a est con il sub 115.
Al cespite, ubicato al piano secondo, si accede dalla scala posta a sud dell'edificio per chi entra dal viale privato con ingresso da via Manzoni.
L'accesso al predetto bene è garantito da una porta principale, posta a sinistra per chi sale le scale, ubicata al livello intermedio tra il primo e il secondo piano.
L'alloggio è composto da 10,5 vani catastali e si sviluppa nel seguente modo:
Ingresso, n. 5 camere, n. 3 w.c., corridoio, soppalco e n. 2 terrazzi;
I beni sono ubicati nel Comune di San Giorgio a Cremano alla via A. **Manzoni n.41** (catastalmente n. 49).
I suddetti cespiti sono individuati al NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano al:
• Foglio 2, particella 96, sub 45 (ex sub 116, 117 e 43), categoria A/2, classe 5, consistenza 10,5 vani, rendita € 1.111,67;
Il Palazzo, denominato Villa Bonocore, come già menzionato in precedenza, è una villa vesuviana del XVIII secolo.

L'immobile, sebbene, sia sito in zona semicentrale, ha una buona viabilità di contorno, ben servita da mezzi di trasporto ed attività commerciali, fermate autobus e altri trasporti pubblici.

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di S. Giorgio a Cremano è emerso che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto dalla presente relazione, ricade in zona territoriale omogenea **A1, Centro Storico** (articolo 37 norme di attuazione variante al p.r.g. in vigore).

*Il **Centro storico** costituito dagli insediamenti urbani di antica formazione come documentato dalla tavola **7.3_Perimetrazione del Centro Storico**, il tale tavola è rappresentato il perimetro individuato dal PTC della Città Metropolitana di Napoli (art.38 Nuclei Storici) aggiornato e specificato in base alle ricognizioni di dettaglio condotte nella elaborazione del presente PUC (Cfr. **TAV 7.1_Stratificazione storica dell'edificato**). Tali insediamenti storici rappresentano un patrimonio urbanistico-architettonico da tutelare e recuperare attraverso Piani di dettaglio che indirizzino al recupero organico dal punto di vista architettonico e funzionale del patrimonio edilizio di antica costruzione.*

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.09.1935, per cui il cespite risulta regolare, urbanisticamente.

La struttura portante del fabbricato è in tufo giallo napoletano e solai latero-cementizi; le fondazioni poggiano su piano lievemente inclinato; lo stabile è sprovvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono); il fabbricato ha un'ottima esposizione ed antistante ampio spazio libero, vuoto da costruzioni edificate nella parte laterale, a maggior garanzia di luminosità degli ambienti;

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Le parti comuni dello stabile risultano in buono stato manutentivo (come da rilievi fotografici).

Zona nella quale è ubicato il bene pignorato



Vista Via Manzoni



Vista Via Manzoni



Vista Viale privato di accesso al bene



Vista immobile in cui è allocato il bene

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Stabile nel quale è ubicato il bene pignorato



Vista interna stabile in cui sono allocati i beni



Vista interna stabile in cui sono allocati i beni



Rampa di ingresso immobile
in cui sono allocati i beni



Rampa di ingresso immobile
in cui sono allocati i beni

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Appartamento piano secondo

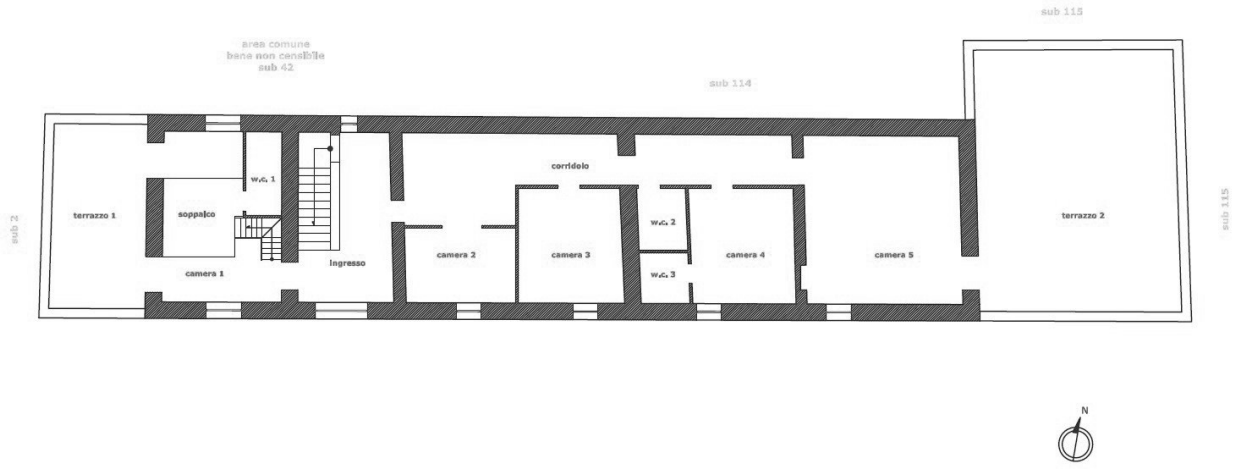
L'immobile, di cui trattasi, sito al primo piano dello stabile, è posto su un unico livello e si compone di un appartamento di 10,5 vani per una superficie netta pari a circa 165,00 mq, oltre aree scoperte, come planimetricamente riportato nell'***Allegato n. 10)***.

Al cespite, ubicato al piano secondo, si accede dalla scala posta a sud dell'edificio per chi entra dal viale privato con ingresso da via Manzoni.
L'accesso al predetto bene è garantito da una porta principale, posta a sinistra per chi sale le scale, ubicata al livello intermedio tra il primo e il secondo piano.

La superficie totale lorda, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 220,00 mq., mentre la superficie netta è di circa 165,00 mq, i terrazzi misurano circa 105,00 mq (di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, gli ambienti verranno numerati come riportati nella planimetria (all. 10):

n. ord	*Declaratoria*	*Superficie interna utile (mq)*	*Superficie non residenziale (mq)*	*Superficie tramezzi interni (mq)*	*Superficie murature portanti (mq)*
1	Ingresso	21,00			
2	Camera 1	22,50			
3	Wc 1	4,00			
4	Corridoio	32,00			
5	Camera 2	11,00			
6	Camera 3	16,00			
7	Wc 2	4,00			
8	Wc 3	3,50			
9	Camera 4	16,00			
10	Camera 5	35,00			
11	Terrazzo 1		25,00		
12	Terrazzo 2		80,00		
	Totali	***165,00***	***105,00***	***10,80***	***44,50***

Planimetria attuale, con indicazione delle superfici degli ambienti



Appartamento distinto al piano SECONDO

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti:

Il contesto abitativo nel quale si trova il fabbricato in oggetto è di tipo residenziale.

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di S. Giorgio a Cremano, in zona semicentrale, e si compone di tre piani fuori terra.

L'immobile è sito in zona semicentrale, sebbene abbia una buona viabilità di contorno, ben servita da mezzi di trasporto ed attività commerciali, fermate autobus e altri trasporti pubblici.

Non e' presente servizio di guardiania diurno e servizio di sorveglianza notturno.

I servizi offerti sono da ricercarsi a non oltre 200m di distanza.

Sebbene il fabbricato sia allocato in posizione semicentrale rispetto al centro cittadino, le principali arterie stradali sono, però, facilmente raggiungibili e distanti nell'arco spaziale di 2÷3 Km.

Descrizione del fabbricato, tipologia, ubicazione, accessi:

Il bene di cui trattasi, formante un unico lotto di vendita, è costituito da un appartamento sito al terzo piano di un fabbricato ad uso residenziale, situato nel Comune di S. Giorgio a Cremano, in zona residenziale, ad alta densità edilizia.

Il lotto su cui insiste il cespite pignorato è chiuso e delimitato.

L'accesso al lotto sul quale è presente il cespite è garantito da cancello carrabile/pedonale posto a sud del fabbricato.

Le condizioni di manutenzione del cancello di accesso al lotto sono sufficienti, come gli spazi aperti interni al lotto.

L'accesso all'appartamento al piano secondo si realizza attraverso vano scala chiuso.

La scala è di tipo misto e rifinita con intonaco civile, in scadenti condizioni di manutenzione.

Il vano scala chiuso è precisamente costituito da due rampe e ballatoio intermedio di riposo e di arrivo ai piani ed al piano lastrico; tipologia con soletta piena e gradini riportati; alzate, pedate e battiscopa sono rivestiti in marmo dello spessore 2/3cm; balaustra in ferro con disegni semplici; pareti intonacate e tinteggiate con idropittura acrilica per interni; le finestre sono costituite da infissi in alluminio anodizzato e/o ferro, protette da grate in ferro; le condizioni di manutenzione della cassa scale, come già detto, sono scadenti.

I paramenti murari esterni ed interni sono di tipo laterizio.

Le facciate esterne sono trattate con idropittura al quarzo colorata per esterni su strato di intonaco in discreto stato manutentivo; gli infissi esterni, completi di persiane, sono in alluminio anodizzato e/o legno ed in scadente stato manutentivo.

La copertura del fabbricato è latero-cementizia con soprastante masso delle pendenze e strato di impermeabilizzazione in bitume.

La struttura portante del fabbricato è in tufo giallo napoletano con solai latero-cementizi.

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Caratteristiche interne del bene pignorato:

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 06.02.2025, il bene risultava non arredato, ma rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze, non allacciate ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici.

L'immobile pignorato è composto da un appartamento sito al piano secondo dello stabile.

Il cespite pignorato è dotato di pertinenze, quali i terrazzi a livello di proprietà, e non ha altre dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori, se non l'utilizzo degli spazi comuni scoperti interni al lotto in cui insiste il fabbricato.

L'edificio, in cui esso è allocato, non è munito di servizio di portineria.

La pavimentazione dell'immobile principale, sebbene non uniforme in tutte le stanze, non presenta avvallamenti e/o rotture, che causavano particolare disagio e/o pericolo per gli occupanti dell'immobile.

La pavimentazione degli ambienti principali è di buona fattura, a piastrelle di gres porcellanato;
il pavimento ed il rivestimento dei locali igienici è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; le pareti non presentano lesionamenti verticali; i serramenti esterni presentano infissi di legno, con avvolgibili in pvc e/o tende veneziane oscuranti; gli infissi interni sono di legno tamburato, chiuse e/o con vetri.

Le pareti risultano attintate e non sono state rinvenute, in fase di sopralluogo, perdite, macchiature e/o muffe sulle stesse, tali da pregiudicare la salubrità degli ambienti, sebbene siano evidenti sulle partizioni orizzontali del soffitto dell'appartamento, tracce di infiltrazioni risalenti ad epoca pregressa.

Gli infissi sono risultati tutti in uso e con chiusure a chiave funzionanti.

L'appartamento è munito di triplo portoncino di ingresso blindato con serratura a mappa.

L'appartamento, sito al piano secondo, è dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario, impianto telefonico, ecc…); l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante boiler elettrico, posizionato su area coperta (locale bagno), di proprietà; non, è, presente impianto di riscaldamento ambientale nelle stanze.

E' presente impianto di condizionamento per il riscaldamento e/o raffrescamento della temperatura negli ambienti principali.

Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di scadente fattura, funzionanti ma privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione, non aderenti alle vigenti normative (con costi di adeguamento quantizzabili in **€ 3.000,00).**

All'ufficio tecnico del Comune di S. Giorgio a Cremano non risulta agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti, come non risulta esserne in possesso l'occupante dell'immobile.

Lo stato di conservazione è BUONO rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne è BUONO, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica allegata.

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data 06/02/2025, a parere dello scrivente, il bene pignorato NON necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai fini della vivibilità degli ambienti.

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Il sottoscritto, a maggior chiarimento di quanto già esposto ed al fine della corretta determinazione dello stato di manutenzione del cespite pignorato riporta schema riepilogativo indicante le condizioni rinvenute alla data del sopralluogo:

1	PAVIMENTI	OTTIMO
2	PARETI E SOFFITTI	BUONO
3	INFISSI	FUNZIONANTI
4	IMPIANTO ELETTRICO	FUNZIONANTE
5	IMPIANTO IDRICO E SERVIZI IGIENICO-SANITARI	FUNZIONANTE
6	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	PRESENTE
7	ACCESSI, SCALE E ASCENSORE	BUONO
8	FACCIATE, COPERTURE E PARTI COMUNI IN GENERE	BUONO

Onde garantire parametri oggettivi, nella determinazione dello stato di conservazione e manutenzione dello stabile, ai sensi dell'Art. 21 L 392-1978 si è tenuto conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:
1) pavimenti;
2) pareti e soffitti;
3) infissi;
4) impianto elettrico;
5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
6) impianto di riscaldamento;
nonché dei seguenti elementi comuni:
1) accessi, scale e ascensore;
2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

A margine di quanto precedentemente specificato e di quanto rilevato, in fase di sopralluogo, il sottoscritto può dichiarare che lo stato di conservazione è **BUONO** rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne può considerarsi BUONO.

Esiste condominio costituito, inerentemente alle spese comuni allo stabile in cui è allocato il cespite pignorato.

Non si ha riscontro di oneri condominiali insoluti.

Non esiste super-condomino per la gestione delle aree comuni delle aree comuni esterne allo stabile.

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, gas metano, ecc..) è di natura privata.

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Il sottoscritto, al fine di una più accurata descrizione dei luoghi, riporta quadro sintetico dello stato dei luoghi, ambiente per ambiente:

Ingresso:
si accede dalla scala che, partendo dalla porta d'ingresso ubicata al livello intermedio tra il primo e il secondo piano, smonta nell'ambiente de quo.
L'ambiente da accesso al corridoio e alla camera 1 e affaccia a nord e a sud.
La pavimentazione è in parquet e gli infissi sono in legno.
Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile bianca.
La superficie netta è di circa **21,00 mq** con altezza pari a 4,10 m.

Camera 1:
si accede dall'ingresso.
L'ambiente da accesso al terrazzo 1, ubicato ad ovest della camera, al w.c. 1 e al soppalco.
L'ambiente affaccia a nord e a sud.
Ha una superficie netta di circa **22,50 mq** ed un'altezza pari a 4,10 m nella zona non soppalcata, mentre nella zona soppalcata l'altezza è pari a 2,40 m.
La pavimentazione è in gress porcellanato e gli infissi sono in legno.
Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione della zona cucina rivestita con piastrelle.
Gli impianti sono in buono stato di conservazione.

soppalco:
si accede dalla camera 1.
Ha una superficie netta di circa **12,50 mq** ed un'altezza di 1,70 m.
La pavimentazione è parquet.
Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

w.c. 1:
si accede dalla camera 1.
L'ambiente ha una superficie netta di circa **4,00 mq** ed un'altezza pari a 2,40 m.
La pavimentazione è in piastrelle di gress porcellanato.
Gli impianti sono in buono stato di conservazione.

corridoio:
si accede dall'ingresso.
L'ambiente da accesso alla camera 2, camera 3, camera 4, camera 5 e al w.c.2.
Ha una superficie netta di circa **32,00 mq** con un'altezza media pari a 2,75 m,.
La pavimentazione è in parquet e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

Camera 2:
si accede dal corridoio e affaccia a sud.
Ha una superficie netta di circa **11 mq** con un'altezza media pari a 2,75 m.
La pavimentazione è in parquet e gli infissi sono in legno.
Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

Camera 3:
si accede dal corridoio e affaccia a sud.
Ha una superficie netta di circa **16 mq** ed un'altezza media di 2,75 m.
La pavimentazione è in parquet e gli infissi sono in legno.
Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

w.c. 2:
si accede dal corridoio.
L'ambiente ha una superficie netta di circa **4,00 mq** ed un'altezza media di 2,75 m.
La pavimentazione è in piastrelle di gress porcellanato.
Gli impianti sono in buono stato di conservazione.

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Camera 4:
si accede dal corridoio, affaccia a sud, e da accesso al w.c. 3.
Ha una superficie netta di circa **16 mq** con un'altezza media pari a 2,75 m.
La pavimentazione è in parquet e gli infissi sono in legno.
Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

w.c. 3:
si accede dalla camera 4.
L'ambiente ha una superficie netta di circa **3,50 mq** ed un'altezza media pari a 2,75 m.
La pavimentazione è in piastrelle di gress porcellanato.
Gli impianti sono in buono stato di conservazione.

Camera 5:
si accede dal corridoio, affaccia a sud sull'area di pertinenza, e da accesso al terrazzo 2.
Ha una superficie netta di circa **35 mq** ed un'altezza media pari a 2,75 m.
La pavimentazione è in parquet e gli infissi sono in legno.
Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

Terrazzo 1:
si accede dalla camera 1 e affaccia a ovest sull'area di pertinenza.
Ha una superficie di circa **25 mq**.
La pavimentazione è in cotto.

Terrazzo 2:
si accede dalla camera 5 e affaccia a est sull'area di pertinenza.
Ha una superficie di circa **80 mq**.
La pavimentazione è in cotto.

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Fotografie interne del bene pignorato



Rampa di ingresso immobile
in cui sono allocati i beni



Vista aree comuni antistanti il cespite



Vista locale camera 1 - soppalcato



Vista locale camera 1 - soppalcato

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Fotografie interne del bene pignorato



Vista area di ingresso



Vista locale camera 2



Vista locale camera 3



Vista locale camera 4 - cucina

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Fotografie interne del bene pignorato



Vista locale wc 2



Vista locale camera 5 - soggiorno



Vista locale camera 5 - soggiorno



Vista aree scoperte

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

QUESITO n. 3) Identificazione catastale del bene pignorato:

L'immobile, oggetto della procedura, è sito nel Comune di S. Giorgio a Cremano

L'immobile, oggetto della procedura, sito in S. Giorgio a Cremano alla via Manzoni n. 41, piano secondo, riportato in Nel N.C.E.U. del Comune di S. Giorgio a Cremano il bene è censito al

Foglio 2 P.lla 96 Sub 45 Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 10,5 vani Rendita: Euro 1.111,67

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerca storica catastale dei beni e ha riscontrato variazioni intervenute nel tempo, per fusione/frazionamento, presentate all'U.T.E. di S. Giorgio a Cremano in data antecedente al pignoramento e variazioni intervenute nel tempo per aggiornamento planimetrico presentate all'U.T.E. di Napoli.

La planimetria catastale, attualmente in atti, è raccolta all' ***Allegato n. 9).***

Non vi sono state variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

In visura, i dati toponomastici di indirizzo NON sono variati nel tempo.

I dati inerenti alla proprietà del cespite sono corretti.

Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:

La descrizione del bene, contenuta nel pignoramento, è conforme, catastalmente, a quella attuale.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene, anche se il sottoscritto segnala che il pignoramento è stato esteso ai beni originari, costituenti il bene pignorato, così distinti:

Abitazione di categoria A/2 di vani 8,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 116,** piano 2, 156 mq, rendita € 516,46;

Abitazione di categoria A/2 di vani 2,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 117,** piano 2, vani 2, 42 mq, rendita € 129,11

L'immobile, come attualmente configurato, deriva dalla fusione di due cespiti, come meglio specificati in precedenza, a seguito di una VARIAZIONE del 16/12/2009 Pratica n. NA1096536 in atti dal 16/12/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 98186.1/2009)

Il pignoramento, oggi, risulta iscritto sui beni originari, così individuati

- Abitazione di categoria A/2 di vani 8,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 116,** piano 2, 156 mq, rendita € 516,46;
- Abitazione di categoria A/2 di vani 2,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 117,** piano 2, vani 2, 42 mq, rendita € 129,11

e non sul bene oggi esistente, così individuato

- Abitazione di categoria A/2 di vani 10,5 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 45,** piano 2, superficie catastale 221 mq escluse aree scoperte 206 mq RC € 1.111,67

Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

La situazione reale dei luoghi, inerentemente all'appartamento, sito al piano secondo, è difforme a quella riportata nella planimetria catastale ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio di cui all'***Allegato n. 9)***, la disposizione degli spazi interni è conforme a quella attuale ma vi è la mancata graficizzazione del soppalco esistente (opera abusiva).

I confini del cespite riportato nella planimetria catastale risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di provenienza ed a quanto indicato nell'atto di pignoramento e la consistenza del cespite non risulta variata, rispetto a quanto riportato in precedenza.

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

QUESITO n. 4) Schema sintetico-descrittivo del lotto:

Piena ed intera proprietà di un appartamento di 10,5 vani ed accessori, sito in S. Giorgio a Cremano alla via Manzoni n. 41 (catastalmente n. 49), piano secondo e riportata al N.C.E.U. alla

Foglio 2 P.lla 96 Sub 45 Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 10,5 vani Rendita: Euro 1.111,67

Trattasi di n. 1 Appartamento su unico livello, sito al piano SECONDO dello stabile in cui è allocato**,** con accesso dalla porta ubicata sul lato sinistro, salendo dalla cassa scale, composto di 10,5 vani ed accessori.

L'immobile è dotato di aree scoperte, quali terrazzi pavimentati di ampia quadratura.

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava non arredato ma ben rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze, non allacciate ed in BUONE condizioni di manutenzione.

La destinazione è residenziale e le utenze sono di natura privata.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di acquisto per rogito Notaio Vincenzo PULCINI di Napoli del 13.12.2004, rep. 47516/10588, trascritto in data 04.08.2008 nn. 43868/28492.

lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 02.10.2025; Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.09.1935, per cui il cespite risulta regolare, urbanisticamente.

La situazione reale dei luoghi, inerentemente all'appartamento, sito al piano secondo, è difforme a quella riportata nella planimetria catastale ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio di cui all'***Allegato n. 9)***, la disposizione degli spazi interni è conforme a quella attuale ma vi è la mancata graficizzazione del soppalco esistente (opera abusiva).

Vi sono abusi da regolarizzare;

Il cespite pignorato non è dotato di pertinenze, oltre ai balconi/terrazzi a livello di proprietà, non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

La Superficie Lorda Vendibile ovvero la Superficie Commerciale è pari a mq 222,00 (arrotondato).

L'immobile, sebbene, sia sito in zona semicentrale, ha una buona viabilità di contorno, ben servita da mezzi di trasporto ed attività commerciali, fermate autobus e altri trasporti pubblici.

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di S. Giorgio a Cremano è emerso

- che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto dalla presente relazione, ricade in zona territoriale omogenea **A1,** (articolo 37 norme di attuazione variante al p.r.g. in vigore).

- che il fabbricato di Via Manzoni individuato al foglio 2 particella n. 96, unitamente al terreno su cui insiste, ricade nel vigente PRG in zona "A" – Aree edificate di carattere storico/ambientale- del vigente PRG ed è regolamentata dall'articolo 15 delle NTA dello stesso piano;

- che l'immobile ed il suolo di cui alla particella n. 96 sono sottoposti al vincolo di notevole interesse paesaggistico imposto con D.M. 28.03.1985 (pubblicato sulla G.U. n. 98 del 26.04.1985);

- che i cespiti de quibus sono sottoposti a vincolo monumentale di cui alla Parte Seconda – titolo I- dei Beni Culturali del Decreto legislativo n. 42 del
22.01.2004 (ex lege n. 1089/39);

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

- che l'immobile è interessato dal piano attuativo del Progetto di Catalogazione del Patrimonio Immobiliare di Interesse Storico Artistico ed Ambientale approvato con deliberazione di G.C. n. 260/2004;

- che l'immobile è interessato dal Piano attuativo di Zonizzazione Acustica approvato con deliberazione di C.C. n. 91/2000;

- che l'immobile in questione è già presente nel D.M. del 19.10.1976 (punto 23)- Approvazione dell'elenco delle Ville Vesuviane del XVIII secolo da restaurare (pubblicato sulla G.U. n. 5 del 07.01.1977);

- che agli atti del Comune di S. Giorgio a Cremano non risulta depositata alcuna certificazione di agibilità e/o abitabilità relativa all'appartamento di cui al subalterno n. 45;

- che l'immobile, individuato al subalterno n. 45, è oggetto di ordinanza dirigenziale di abusivismo edilizio n. 51 del 4.12.2013.

I lavori abusivi sono stati sanzionati ai sensi dell'articolo 31 comma 3 del DPR n. 380/ 01 e vi è verbale di accertamento di inottemperanza all'Ordinanza dirigenziale n. 51/ 2013 (protocollo n. 15472 del 10.06.2014)

- che agli atti del Comune non risultano rilasciate pratiche di condono edilizio per l'abitazione;

- che agli atti del Comune non si riscontrano C.I.L. – C.I.L.A. – S.C.I.A. assentite per l'unità residenziale de quo.

PREZZO BASE: € 856.000,00 (quota pari alla piena proprietà)

QUESITO n. 5*) Ricostruzione delle vicende traslative del bene pignorato:*

L'immobile, oggetto della procedura, ha subito, dalla data di trascrizione del pignoramento (**13.11.2024)** e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

al 13.11.2024 e dal 30.07.2008 di proprietà

[redacted]

Atto del 30/07/2008 Pubblico ufficiale PULCINI VINCENZO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 47516 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 28492.1/2008 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 05/08/2008

al 30.07.2008 e dal 16.05.1990 di proprietà

[redacted] proprietaria per 1/1)

Nel suddetto periodo sono intervenuti frazionamenti/fusioni catastali;

Inerentemente al sub **45** le variazioni registrate sono quelle appresso elencate:

in data 10.12.2010: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2010
Pratica n. NA1125907 in atti dal 10/12/2010
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 85728.1/2010)

in data 16.12.2009: VARIAZIONE del 16/12/2009
Pratica n. NA1096536 in atti dal 16/12/2009
FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 98186.1/2009)

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

I dati di cui alla partita originaria corrispondono all/agli intestatario/i dei beni.

Sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali prima della data di trascrizione del pignoramento.

Non sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali dopo la data di trascrizione del pignoramento.

La rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali è verificata.

QUESITO n. 6) verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico:

Precisazione circa la consistenza originaria:

Gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/degli esecutato/i, conseguito con l'atto trascritto a suo/loro nome.

Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate:

Gli identificativi catastali dell'immobile in questione non includono altre porzioni di diversa proprietà e/o comuni; non sussistono immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni:

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.09.1935, per cui il cespite risulta regolare, urbanisticamente.

L'immobile pignorato, individuato al subalterno n. 45, è oggetto di ordinanza dirigenziale di abusivismo edilizio n. 51 del 4.12.2013, inerente alla esecuzione dei seguenti lavori:

1. **Soppalco con travi in legno aventi dimensioni paria circa m.3.10x1.30, 2.83x2.56, 1.45x0.45. Tale soppalco realizzato all'interno dell'unità immobiliare costituita da un unico ambiente ha una superficie di mq.12.23 circa ed uno spessore di cm.14. L'altezza del piano di calpestio di detto soppalco dal soffitto è di m. 1.46 mentre l'altezza sottostante dello stesso dal pavimento dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento è di m. 2.27. A tale soppalco si accede da una scala in ferro. La parte sottostante del soppalco risulta rivestito con materiale cartongesso entro il quale sono stati inseriti alcuni faretti. Tale soppalco è pavimentato con materiale in legno ed è protetto da ringhiera in ferro.**

Tale manufatto abusivo non può, in alcun modo, essere sanato e, non essendo sanabile, non viene computato tra le superfici utili a servizio dell'immobile.

I lavori abusivi sono stati sanzionati ai sensi dell'articolo 31 comma 3 del DPR n. 380/ 01 e vi è verbale di accertamento di inottemperanza all'Ordinanza dirigenziale n. 51/ 2013 (protocollo n. 15472 del 10.06.2014) regolarmente notificato in data 25.08.2014 al [redacted]

Il provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio dello Stato, dei cespiti oggetto di pignoramento non risulta allo stato trascritto

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Il sottoscritto specifica che l'Ente ha dichiarato, espressamente, con nota n. 0052438/2025 del 01.10.2025 la non esistenza di interessi pubblici prevalenti.

Gli abusi riscontrati consistono, quindi, nella realizzazione/abbattimento di partizioni interne per una diversa disposizione degli spazi e/o realizzazione di soppalco abusivo con aumento di superficie.

Dichiarazione di agibilità:

Attualmente agli atti del Comune di S. Giorgio a Cremano non risulta depositata alcuna certificazione di agibilità e/o abitabilità relativa all'appartamento di cui al subalterno n. 45;

Previsione dello strumento urbanistico comunale:

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di S. Giorgio a Cremano è emerso

- che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto dalla presente relazione, ricade in zona territoriale omogenea **A1,** (articolo 37 norme di attuazione variante al p.r.g. in vigore).

- che il fabbricato di Via Manzoni individuato al foglio 2 particella n. 96, unitamente al terreno su cui insiste, ricade nel vigente PRG in zona "A" – Aree edificate di carattere storico/ambientale- del vigente PRG ed è regolamentata dall'articolo 15 delle NTA dello stesso piano;

- che l'immobile ed il suolo di cui alla particella n. 96 sono sottoposti al vincolo di notevole interesse paesaggistico imposto con D.M. 28.03.1985 (pubblicato sulla G.U. n. 98 del 26.04.1985);

- che i cespiti de quibus sono sottoposti a vincolo monumentale di cui alla Parte Seconda – titolo I- dei Beni Culturali del Decreto legislativo n. 42 del
22.01.2004 (ex lege n. 1089/39);

- che l'immobile è interessato dal piano attuativo del Progetto di Catalogazione del Patrimonio Immobiliare di Interesse Storico Artistico ed Ambientale approvato con deliberazione di G.C. n. 260/2004;

- che l'immobile è interessato dal Piano attuativo di Zonizzazione Acustica approvato con deliberazione di C.C. n. 91/2000;

- che l'immobile in questione è già presente nel D.M. del 19.10.1976 (punto 23)- Approvazione dell'elenco delle Ville Vesuviane del XVIII secolo da restaurare (pubblicato sulla G.U. n. 5 del 07.01.1977);

- che agli atti del Comune di S. Giorgio a Cremano non risulta depositata alcuna certificazione di agibilità e/o abitabilità relativa all'appartamento di cui al subalterno n. 45;

- che l'immobile, individuato al subalterno n. 45, è oggetto di ordinanza dirigenziale di abusivismo edilizio n. 51 del 4.12.2013.

- che agli atti del Comune non risultano rilasciate pratiche di condono edilizio per l'abitazione;

- che agli atti del Comune non si riscontrano C.I.L. – C.I.L.A. – S.C.I.A. assentite per l'unità residenziale de quo.

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Destinazione urbanistica del terreno:

In quanto alla destinazione urbanistica dell'area su cui sorge il bene oggetto di perizia, dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di S. Giorgio a Cremano è emerso che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto dalla presente relazione, ricade in zona zona "A" – Aree edificate di carattere storico/ambientale- del vigente PRG ed è regolamentata dall'articolo 15 delle NTA dello stesso piano - zona territoriale omogenea **A1, Centro Storico** (articolo 37 norme di attuazione variante al p.r.g. in vigore).

Lo stralcio della planimetria inerente alla zonizzazione del territorio comunale secondo la variante vigente del P.R.G., così come di seguito visualizzato, è raccolta nell'***Allegato n. 11***).



Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e di quelli risultanti nei registri immobiliari:

Il sottoscritto, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco dichiara che i dati catastali sono conformi a quelli risultanti nei registri immobiliari, ma che la planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al sub 29 non risulta conforme a quella reale pignorata ed allo stato reale dei luoghi.

La situazione reale dei luoghi è DIFFORME rispetto a quella riportata nella planimetria catastale

La disposizione degli spazi interni è conforme all'attualità ma non viene riportato il soppalco abusivo.

Istanze di condono presentate:

Non risultano istanze di condono inoltrate ai sensi della L. n°47/85, 724/94, 236/2003.

Nel suddetto stabile, sono state compiute opere in difformità ai detti titoli autorizzativi, ma non risultano mai state presentate istanze di condono per la regolarizzazione di opere abusive sull'immobile staggito.

Ordinanza di demolizione dell'immobile:

Ad oggi, è stata emessa alcuna Ordinanza di demolizione dell'immobile o di porzioni di esso, da parte dell'ente comunale e/o da altro ente ad esso sovraordinato, che si deposita in allegato.

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Costi da sostenere a carico dell'aggiudicatario:

Come già accennato, in precedenza, dal confronto tra la planimetria catastale in atti, inerente al sub 45, di cui all'***Allegato n. 9)*** e quella attuale, di cui all'***Allegato n. 10)***, **sono emerse** difformità.

La presenza delle succitate opere abusive non comporta una diversa sagoma esterna dell'immobile, rispetto a quella originaria ma gli abusi riscontrati possono essere regolarizzati.

I costi da sostenere, **per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, la demolizione delle opere abusive ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi,** sono stati decurtati dal prezzo di stima.

Vi sono, inoltre, costi da sostenere per l'adeguamento degli impianti.

I costi da sostenere da parte del futuro acquirente del bene possono, quindi, essere così riassunti:

Costi di regolarizzazione urbanistica:

La regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate risulta:

non attuabile (demolizione delle opere abusive, smaltimento dei materiali di risulta e conseguente ripristino dello stato dei luoghi), i cui costi sono quantizzabili in **€ 23.800,00** (I.V.A. compresa)

• oneri di istruttoria pratica da versare al Comune di S. Giorgio a Cremano:	€	300,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	3.500,00
• lavori per ripristino dello stato dei luoghi:	€	20.000,00
Totale	***€***	***23.800,00***

Costi per l'adeguamento dei libretti degli impianti tecnologici,

L'adeguamento dei libretti degli impianti tecnologici, in base alla situazione attuale degli ambienti è ottenibile mediante la semplice verifica degli stessi, stante la recente ristrutturazione e la rifazione parziale degli stessi, con conseguente rilascio di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione:

• adeguamento impianti tecnologici:	€	3.000,00
Totale	***€***	***3.000,00***

Esistenza di Attestato di Prestazione Energetica:

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi, per cui per la redazione dello stesso i costi possono prudenzialmente così stimarsi:

• rilievo ed elaborazione elaborati grafici:	€	250,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	250,00
Totale arrotondato	***€***	***500,00***

Detti oneri, per le determinazioni assunte nella stima degli immobili, sono detratti dal prezzo a base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

QUESITO n. 7) Stato di possesso attuale del bene:

Il bene pignorato è nel possesso giuridico del custode giudiziario nominato, nella persona dell'Avv. STEFANIA SCOTTO DI CICCARIELLO e nel possesso materiale del soggetto esecutato, nella persona del [redacted] curatore del fallimento [redacted] con studio in NAPOLI.

Il sottoscritto C.T.U. eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **06.02.2025.**

Il sottoscritto ha verificato che presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate non risultano, alla data odierna, atti privati di locazione inerenti all'immobile in oggetto.

Il sottoscritto esperto stimatore, benchè non sia presente contratto di locazione inerente all'immobile pignorato provvedeva a verificare la giusta indennità dovuta per la locazione del bene.

L'accertamento affidato al sottoscritto esperto estimatore in ordine alla verifica sulla congruità del canone di locazione, alla luce della sua opponibilità ai terzi, in ragione della sottoscrizione e registrazione prima dell'avvio della procedura esecutiva, è stata effettuata nel rispetto del disposto di cui all'art. 2923 c.c. che di seguito si trascrive "…in ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni…".

CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Al fine, poi, di verificare la congruità del canone è necessario procedere alla verifica di canoni per immobili analoghi.

Il sottoscritto, per la ricerca del reddito annuo, ha fatto riferimento ai dati riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari prodotta dall'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio nazionale, riportata all'***Allegato n. 16)*** e sulla base di contrattazioni reali (borsino immobiliare, riportati all'***Allegato n. 17),*** oltre che informarsi di persona sul volume di scambio delle compravendite presso mediatori immobiliari del luogo; l'esperto ha inoltre considerato le caratteristiche tipologiche e morfologiche del lotto di vendita e dei contesti in cui è ubicato.

I valori di locazione mensili €mq, alla data odierna, possono essere così sintetizzati:

Valori di locazione massimo OMI = 10,00 €/mq

Valori di locazione massimo Borsino Immobiliare = 9,78 €/mq

Valore medio desunto dalle indagini = 9,89 €/mq

Tale valore è stato detratto di una percentuale del 10% dovute alle contrattazioni a farsi, assumendolo pari a €/mq 8.90

Valore di locazione mensile del cespite = € 8,90 * mq 222,00 = € 1975,80

Valore di locazione annuo del cespite (arrotondato) = **€ 24.000,00**

Si desume, quindi, che secondo i parametri forniti dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio il più probabile valore del canone annuo di locazione, per un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, nella stessa zona ed in simili condizioni, è pari a **€ 24.000,00 annui**, con rate mensili pari ad **€ 2.000,00** ciascuna.

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Il sottoscritto, precisa che nel verificare la redditività di immobili analoghi sulla base delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, ha ritenuto di valutare l'intera superficie coperta dell'immobile, ed in quota le aree scoperte e le murature portanti.

Il sottoscritto specifica che i detti valori di locazione si riferiscono alla struttura nelle condizioni attuali e nello stato dei luoghi alla data odierna.

La determinazione del canone di locazione può essere effettuata tramite due distinti metodi di stima, il primo metodo (diretto) è il cosiddetto "metodo sintetico comparativo" che conduce alla definizione dell'affitto facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare; il secondo metodo (indiretto), considerato che l'affitto coincide con il reddito lordo di un immobile, consiste, invece, nel determinare il suo reddito in funzione del valore.

Il sottoscritto, quindi, per tale considerazione e per il fatto che il Metodo Comparativo è basato sul confronto fra il bene oggetto di analisi ed altri beni identici o simili a quello in oggetto, ha utilizzato tale metodo.

ANALISI DELLE PATTUIZIONI IN VIGORE

Non vi sono pattuizioni in vigore tra il/i soggetto/i pignorato/i ed soggetti estranei alla procedura.

A margine delle considerazioni su-esposte, dei rilievi effettuati, dello stato dei luoghi, delle valutazioni effettuate sull'attività di impresa, dell'analisi dell'andamento del mercato, degli approfondimenti esperiti, e delle informazioni desunte dai ricavi per l'anno 2024, il sottoscritto può asserire che non esiste alcun prezzo **inferiore di un terzo al giusto prezzo che si dovrebbe corrispondere per la locazione dello stabile.**

Assegnazione della casa coniugale:

Non si risponde a tale quesito, non ricorrendone le circostanze.

Dalla documentazione in atti e quella estratta presso gli uffici competenti, lo scrivente può affermare che nella procedura in epigrafe non risulta la presenza di altri interventi.

QUESITO n. 8) Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene:

Dallo studio dei documenti in atti, riportati nelle certificazioni notarili a firma del Notaio NICCOLO' TIECCO di Perugia (PG), depositata agli atti della procedura, degli atti traslativi di provenienza, reperiti dal sottoscritto, fino a quello ultraventennale, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi, il sottoscritto ha accertato che sui beni pignorati:

- **Non Pendono** trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originanti la presente procedura esecutiva.
- **Non risultano** trascrizioni di domande giudiziali e/o pendono procedimenti giudiziali civili che interessano, in parte o per l'intero i beni oggetto della procedura.
- **Non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- **Non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

- **Non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti.

- **Non risultano** provvedimenti di natura penale (sequestro o altro).

Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di S. Giorgio a Cremano (Edilizia Privata, Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di S. Giorgio a Cremano (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo), l'Ufficio degli Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

- **Non presentano** pesi o limitazioni d'uso;

- **Non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;

Inoltre, l'area su cui sorge l'intero fabbricato, in cui è allocato il bene pignorato:

- **Non rientra** nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera CC. N. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/1971;

- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico;

- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincolo di interesse idrogeologico;

- **Non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;

- **Non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;

- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico di cui all' art. 58 delle Norme di Salvaguardia.

- **Rientra** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.Lgs 42 del 22/01/2004 (Codice per i Beni Culturali ed Ambientali), come modificato ed integrato dal DLgs 156 del 24/03/2006;

- **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di S. Giorgio a Cremano tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli;

- **Non esistono** formalità o vincoli gravanti sui beni, che resteranno a carico dello/degli acquirenti, oltre a quelli già specificati.

Esiste condominio costituito, sebbene non si è a conoscenza di eventuali oneri insoluti.

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, riscaldamento, ecc..) è di natura privata.

La spesa riferita al consumo idrico è di natura privata.

Non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente riguardanti:

1)Domande giudiziali;
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;
5)Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Per quanto concerne eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, gli immobili pignorati non sono gravati da alcun vincolo specifico condominiale, né da vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui sono destinati, fatta eccezione a quanto disposto dall'art. 1117 c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione d'uso, così come pervenute al debitore esecutato, che, riportate nell'atto di acquisto e negli atti traslativi antecedenti, qui si intendono interamente trascritte.

In sintesi, vi sono oneri che resteranno a carico dei futuri acquirenti che possono così riassumersi:

1- oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica degli abusi riscontrati in fase di sopralluogo (ripristino dello stato dei luoghi), ammontanti ad € **€ 23.800,00**.

2- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 3.000,00.**

3- oneri occorrenti per la redazione dell'attestato di certificazione energetica, ammontanti ad **€ 500,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: ***€ 27.300,00***

QUESITO n. 9) verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non vi è stato alcun provvedimento di declassamento e/o ne è in corso pratica per lo stesso.

Non si è rilevata, sul suolo della città di Napoli, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come da scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI - Legge 16 Giugno 1927, n. 1766 – R.D. 26 Febbraio 1928, n. 332 – L.R. 17 Marzo 1981, n. 11 di cui all'***Allegato n. 15)***.

QUESITO n. 10) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo:

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico, come da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici per la Campania ed il Molise del 1.4.1928.

Il diritto sul bene pignorato del/i debitore/i è di piena proprietà della quota pari ad 1/1.

QUESITO n. 11) spese di gestione e manutenzione ed eventuali procedimenti in corso:

Vi è Condominio costituito.

L'impianto di riscaldamento ambientale dell'appartamento è alimentato a gas metano e le spese per l'utilizzo dello stesso sono di natura privata.

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

Non si ha evidenza di procedimenti giudiziari/contenziosi in corso, avviati dall'amministrazione condominiale nei confronti del/i debitorie/ esecutato/i

Non vi sono servitù attive e/o passive a favore di terzi

Non si è a conoscenza, allo stato, di oneri condominiali insoluti.

Allo stato nessuna certificazione attestante eventuali oneri condominiali insoluti è stata rilasciata dall'amministrazione condominiale.

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

QUESITO n. 12) valutazione del bene:

Il bene oggetto della perizia è ubicato in zona semicentrale del Comune di NAPOLI.

Al fine di ottenere una stima quanto più coerente possibile con il locale mercato immobiliare, la stessa è stata fatta precedere da una serie di indagini, appresso indicate.

Calcolo della superficie commerciale:

In accordo con le indicazioni dettate nei testi di bibliografia* il sottoscritto, per elaborare correttamente la stima del bene in oggetto, ha proceduto, in primis, alla determinazione della ***Superficie Lorda Vendibile*** ovvero della ***Superficie Commerciale***, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dallo scrivente dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: **D.P.R. n.138/98**, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma **UNI EN 15733/2011** – Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), come meglio specificato di seguito:

La superficie commerciale di un immobile si ottiene addizionando:

a) *la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine;*
b) *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.).*
c) *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;*

Il computo delle **superfici coperte lorde** viene effettuato con i seguenti criteri:

SUPERFICI PRINCIPALI

a) 100% delle superfici interne calpestabili – superficie utile netta calpestabile;
b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
c) 100% delle superfici dei muri perimetrali – calcolare fino allo spessore max di 50 cm;
d) 50% delle superfici dei muri perimetrali in comunione – calcolare fino allo spessore max di 25 cm;
e) 50% delle superfici delle pareti portanti interne;
f) 75% Mansarde – altezza media minima mt 2,40;
g) 35% sottotetti non abitabili (Mansarde) – altezza media minima ≤ a mt 2,40;
h) 80% soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) – altezza min ≥ mt 2,40;
i) 15% soppalchi non abitabili;
j) 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali);
l) 60% verande (senza finiture analoghe ai vani principali);
m) 60% Taverne e locali seminterrati abitabili - altezza media minima ≥ mt 2,40;

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

n) 35% locali accessori, collegati ai vani principali – altezza min ≥ mt 2,40;
o) 20% cantine, soffitte, locali accessori NON collegati ai vani principali – h media min mt 1,50;
p) 15% locali totalmente interrati NON abitabili – altezza media minima ≤ mt 2,40;
q) 15% locali tecnici – h min mt 1,50;
r) 45% Box (in autorimessa collettiva);
s) 50% Box – non collegato ai vani principali;
t) 60% Box – collegato ai vani principali;
u) 35% posti auto coperti (in autorimessa collettiva);
v) 20% posti auto scoperti;

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale per il calcolo delle murature perimetrali viene considerata al 100%.

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Si specifiche che per il calcolo della superficie commerciale, non potendosi provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni/locali commerciali, si potranno quindi considerare le murature portanti (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta max pari al 10%.

SUPERFICI DI ORNAMENTO

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

a) 25% dei balconi e lastrici solari – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
b) 35% dei balconi e terrazzi coperti (ossia chiusi su tre lati) e dei patii e porticati;
c) 35% terrazzi e logge – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
d) 40% terrazzi di attici (a tasca) – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
e) 25% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
f) 15% dei giardini di appartamento;
g) 10% dei giardini di ville e villini;
h) 10% corti e cortili – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

In base, alle misurazioni effettuate, il detto immobile, come descritto in precedenza, sviluppa una superficie complessiva utile netta di circa **mq 165,00**.

Infine, computando per intero la quota derivante dalle murature interne, nonché la metà dei muri perimetrali esterni ed interni e quelli confinanti con altre proprietà, (quota che in ogni caso non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne) si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale** dell'immobile in oggetto:

Superficie lorda vendibile = ***222,25 mq***

Appartamento composto di 10.5 vani ed accessori: S.c. ***222,00 mq (arrotondato)***

Per una precisa comprensione del calcolo su esposto si rimette la tabella riepilogativa che segue:

n. ord	*Declaratoria*	*Superficie interna utile (mq)*	*Superficie non residenziale (mq)*	*Superficie tramezzi interni (mq)*	*Superficie murature portanti (mq)*
1	Ingresso	21,00			
2	Camera 1	22,50			
3	Wc 1	4,00			
4	Corridoio	32,00			
5	Camera 2	11,00			
6	Camera 3	16,00			
7	Wc 2	4,00			
8	Wc 3	3,50			
9	Camera 4	16,00			
10	Camera 5	35,00			
11	Terrazzo 1		25,00		
12	Terrazzo 2		80,00		
	Totali	***165,00***	***105,00***	***10,80***	***44,50***

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Nel caso di specie la superficie commerciale è, quindi, così determinata:

n. ord	*Declaratoria*	*Superficie reale (mq)*	*Percentuale di Ponderazione (mq)*	*Superficie ponderata (mq)*	*Superficie commerciale (mq)*
a)	*Superficie netta calpestabile*	165,00	100%	165,00	165,00
c)	*Superficie pareti divisorie interne (non portanti)*	10,80	100%	10,80	10,80
c)	*Superficie non residenziale (terrazzi)*	105,00	25%	26,25	26,25
	Sommano A)	280,80		202,05	202,05
d)	*Superficie pareti portanti (max 10% di A)*	44,50	50%	22,25	20,20
	Totale	325,30		224,30	***222,25***

Metodologia di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, onde garantire una rispondenza quanto più fedele alla realtà, si è fatto ricorso ad un doppio metodo di stima:

1 - Una metodologia diretta, attuata attraverso **procedimento sintetico**-comparativo, basata sulla comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.

2 - Una metodologia indiretta, attuata attraverso **procedimento analitico** che ricerca il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

1) STIMA PER PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO DIRETTO

In primis, si è ricercato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento attraverso il metodo sintetico comparativo diretto, consistente nella individuazione dei valori unitari, espressi dal libero mercato immobiliare per beni ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quelli da stimare.
Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la forma del mercato, il livello del prezzo, la tipologia edilizia, la dimensione, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria.
Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto presi in considerazione sono meglio specificati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione

- *Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.*
- *Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.*

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

- *Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.*
- *Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.*
- *Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.*

Caratteristiche di posizione

- *Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.*
- *Eventuale panoramicità.*
- *Luminosità.*
- *Prospicienza.*
- *Altezza dal piano stradale.*

Caratteristiche tipologiche

- *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.*
- *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonchè dei vincoli di destinazione e di modificazione.*
- *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.*
- *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.*
- *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.*
- *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi*

Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadro di superficie lorda.

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso assimilabili, utilizza la formula:

Valore immobiliare: Vm = Pm x Sc

Dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato nel mercato (Pm) e la Superficie commerciale del bene oggetto di stima (Sc).

Si desume, quindi, che qualunque valutazione non può prescindere dalle indagini di mercato.

Indagini specifiche di mercato:

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo, mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio, la seconda sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate (OMI – Agenzia del Territorio e BORSINO IMMOBILIARE);

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

In primis, si è ricercato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento attraverso il metodo sintetico comparativo diretto, consistente nella individuazione dei valori unitari, espressi dal libero mercato immobiliare per beni ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quelli da stimare.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la forma del mercato, il livello del prezzo, la tipologia edilizia, la dimensione, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria.

E' stata condotta, inoltre, una indagine sul campo (presso agenzie immobiliari, amministratori di condomini e custodi di fabbricati) e sono stati consultati specifici siti internet delle reti che offrono servizi di intermediazione immobiliare, con lo scopo di ottenere dati storici di riferimento per le compravendite immobiliari effettuate, per immobili simili, nella stessa zona.

Le indagini hanno riguardato beni aventi **stesse caratteristiche**, stessa **tipologia**, simile **ubicazione** del bene oggetto della procedura.

Non si sono rivenuti in atti comparabili riferiti ad immobili aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di stima.

Onde consentire di individuare, quindi, un prezzo di vendita del bene quanto più vicino alla realtà ed evitare di falsare la stima, non avendo rinvenuto in banca dati comparabili reali, corrispondenti a quello oggetto di stima, si è confrontato il valore di mercato ricavato con le predette indagini sul campo con le quotazioni immobiliari fornite dall'**Agenzia del Territorio** ***(Allegato n. 16)***

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA	
Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	**SEMICENTRALE**	**RESIDENZA**	**ABITAZIONI CIVILI**		***3000,00 €/mq***

e dal **Borsino Immobiliare** ***(Allegato n. 17)***

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA	
BORSINO IMMOBILIARE	**SEMICENTRALE**	**RESIDENZA**	**ABITAZIONI CIVILI**		***3581,00 €/mq***

Dalla comparazione, quindi, di tutte le indagini effettuate si è potuto ricavare un valore unitario medio di ***3.290,50 €/mq***.

Valore unitario reale di mercato

Al fine di trasformare il valore unitario ricavato in **valore unitario reale,** riferito univocamente all'unità immobiliare che si sta valutando, bisogna considerare una serie di fattori (correttivi) che influiscono sul valore stesso del bene, che sono relativi a:

- Caratteristiche estrinseche ambientali;
- Caratteristiche intrinseche legali;
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio;
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Le caratteristiche analizzate sono di seguito tabellate (*Rif. L. 27 luglio 1978, n. 392; Circolare Min. LLPP 26 marzo 1966, n. 12480; TCM 17 luglio 2008; D. Lgs. 19agosto 2005, n. 192; DM 16 marzo 2011; G. Di Stefano, 2016; F. Paglia e P. Carvelli, 2012*).

Il sottoscritto specifica che, anche se il bene oggetto di procedura è classificato catastalmente, come abitazione di tipo popolare, la stessa, nella realtà può qualificarsi come abitazione di tipo comune.

Si riporta, quindi, l'elenco dei parametri cui si è fatto riferimento per correggere la quotazione media di mercato in base alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della procedura:

1)

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE AMBIENTALI			
K 1	ZONA RESIDENZIALI OMI	CENTRALE	1,40
		SEMICENTRALE	**1,10**
		PERIFERICA	0,90
		SUBURBANA	0,80
K 2	STATO AMBIENTALE AREE CIRCOSTANTE	OTTIMO	1,20
		BUONO	**1,10**
		MEDIO	1,00
		DEGRADATO	0,80
K 3	INQUINAMENTO	ASSENTE	1,20
		MEDIO	**1,00**
		ALTO	0,90

2)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE LEGALI			
K 4	STATO AL ROGITO	**LIBERO**	**1,10**
		OCCUPATO DI FATTO	0,90
		OCCUPATO CON REGOLARE CONTRATTO	0,80
K 5	TAGLIO SUP. COMMERCIALE	INFERIORE o = 45 mq	1,20
		COMPRESO TRA 45 e 100 mq	1,10
		MAGGIORE DI 100 mq	**1,00**

3)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
K 6	TOTALE PIANI	1	1,00
		2	0,95
		3	**0,90**
		4 ED OLTRE	0,85
K 7	ESTETICA	BUONA	1,10
		MEDIA	**1,00**
		PESSIMA	0,90
K 8	VETUSTA'	MENO DI 20 ANNI	1,15
		TRA 20 E 50 ANNI	1,00
		OLTRE 50 ANNI	**0,90**

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

K 9	MANUTENZIONE	**BUONO**	**1,05**
		DISCRETO	1,00
		SUFFICIENTE	0,95
		MEDIOCRE	0,90
		SCARSO	0,80
K 10	PARCHEGGI	BUONO	1,05
		MEDIO	**1,00**
		PESSIMO	0,95
K 11	CENTRALITA'	BUONO	1,20
		MEDIO	**1,05**
		SCARSO	0,90
K 12	ASCENSORE	PRESENTE	1,00
		ASSENTE (dal 1° al 6° - 0,05 per piano)	**0,90**

4)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
K 13	TIPOLOGIA	LUSSUOSO	1,15
		SIGNORILE/MEDIO	**1,00**
		ECONOMICO	0,90
K 14	ESPOSIZIONE	PANORAMICO	1,15
		LUMINOSO	**1,05**
		POCO LUMINOSO	0,95
K 15	MANUTENZIONE	OTTIMA	1,15
		BUONA	**1,00**
		SUFFICIENTE	0,95
		DA RINNOVARE	0,90
		DA RISTRUTTURARE	0,80
K 16	PIANO	ATTICO	1,05
		INTERMEDIO	1,00
		ULTIMO	**0,97**
		PRIMO	0,90
		TERRA - RIALZATO	0,85
K 17	RIFINITURE	DI PREGIO	1,00
		SUFFICIENTI	**0,90**
		MEDIOCRI	0,85
		SCARSE	0,75
K 18	IMPIANTI	FUNZIONANTI – CON CERTIFICAZIONE	1,30
		FUNZIONANTI – SENZA CERTIFICAZIONE	**0,95**
		DA RIPRISTINARE	0,75
		NON FUNZIONANTI/DA SOSTITUIRE	0,65
		ASSENTI	0,50
K 19	RISCALDAMENTO	**AUTONOMO**	**1,10**
		CENTRALIZZATO	1,00
		ASSENTE	0,90
K 20	SUP. NON RESIDENZIALI	**PRESENTI**	**1,10**
		ASSENTI	0,90

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

K 21	FUNZIONALITA'	**BUONA**	**1,10**
		ASSENTI	0,90

Una volta individuati i parametri di riferimento e i coefficienti di correzione, gli stessi si moltiplicano tra loro, al fine di attenere un coefficiente unico:

K1x K2x K3x K4x K5x K6x K7x K8x K9x K10x K11x K12x K13x K14x K15x K16x K17x K18x K19x K20x K21
=
KG pari a 1,2400

A questo punto, riprendendo il valore unitario medio, precedentemente desunto e moltiplicandolo per il fattore di correzione ottenuto si avrà il prezzo di mercato riferito all'immobile, cercando di far combaciare la stima quanto più possibile al reale valore di mercato.

Per cui si avrà € ***3.290,50*** x ***1,2400*** = **4.080,22** €/mq circa

Calcolo del valore reale di mercato dell'immobile:

Moltiplicando il valore unitario medio, così ottenuto, per la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene il valore dell'immobile in questione:

Appartamento in oggetto: Valore bene = S.c. * V.u. = 222,00 mq * 4.080,22 €/mq = **€ 905.808,84**

Come già accennato in precedenza, onde ricercare un valore di mercato del bene quanto più oggettivo possibile si è proceduto a comparare il valore precedentemente desunto con quello estrapolato attraverso un secondo criterio di stima.

Il secondo criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile al valore di mercato è quello del *sistema della capitalizzazione dei redditi*.

1) STIMA PER PROCEDIMENTO INDIRETTO - CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato. I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula V = Bf /r
occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile.

Si ottiene espletando la formula Bf = RIt – spese di parte padronale.

Il reddito lordo totale (RIt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 5%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Viene determinato il saggio di capitalizzazione ordinario mediante un procedimento analitico.

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni: $r = rm + \Sigma A - \Sigma D$

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad appartamenti aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima

Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, in sostanza, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, è risultato essere pari al 4,0%.

Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Il valore indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano.

A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

Valori attribuiti

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti: - 0,20%
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale : - 0,20%
Disponibilità di spazi a parcheggio: - 0,10%
Qualità ambiente esterno: - 0,25%

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE
Panoramicità: - 0.15%
Quota rispetto al piano stradale : + 0,00%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria : - 0,35%
Suscettibilità di trasformazioni : - 0,20%
Grado di finiture interne: - 0,35%
Età dell'immobile: + 0,00%

Valore finale del saggio di capitalizzazione

r = 4 - 0,20 – 0,20 - 0,10 - 0,25 - 0,15 + 0,00 - 0,35 – 0,20 - 0,35 + 0,00 = 2,40 %

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

DETERMINAZIONE RIt

Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per immobili di tale genere, e con una simile vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di S. Giorgio a Cremano, vedi ***Allegato n. 16)*** al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

Si precisa che il prezzo di mercato per la locazione di una unità immobiliare simile a quella pignorata, per ubicazione e caratteristiche, è pari a circa ***€ 2.000,00.***

Considerando, quindi, come base il prezzo pari a **€ 2.000,00** mensili si determinerà infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce - Rn - per il saggio r di capitalizzazione finale:

Canone annuo Totale = € 2.000,00 al mese x 12 = € 24.000,00 (RtI)
Calcolo Bf = RtI – spese: Bf = 24.000,00 – 5% = € 22.800,00
(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = € 22.800,00 /0,0240 = **€ 950.000,00 (diconsi euro NOVECENTOCINQUANTAMILA/00)**

VALORE DEL BENE:

Dalla comparazione dei due metodi di stima, precedentemente esplicitati, si può concludere, in tutta serenità, che il valore di mercato del cespite in oggetto è assumibile nella media aritmetica dei due risultati, ovvero:

METODO 1 – Procedimento Sintetico Comparativo per confronto diretto - **€ 905.808,84**

METODO 2 – Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - **€ 950.000,00**

½ (€ 905.808,84+ € 950.000,00)

€ 927.904,42 (euro novecentoventisettemilanovecentoquattro/42)

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

1- ammontanti ad € **€ 23.800,00**.

2- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 3.000,00.**

3- oneri occorrenti per la redazione dell'attestato di certificazione energetica, ammontanti ad **€ 500,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: ***€ 27.300,00***

sicchè il valore dell'intero cespite si riduce a:

€ 927.904,42 - € 27.300,00 = € 900.604,42

€ 900.604,42

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Considerate, infine, le particolari condizioni di vendita del bene oggetto della procedura, a tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- mancata reperibilità dei grafici allegati alla originaria licenza edilizia;
- riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto,** decurtazione imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27/06/2015, convertito in legge n. 132 del 06/08/2015.
- **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame il sottoscritto ritenendo che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva di valore dell'ordine del 5% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

€ 855.574,20

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il bene oggetto della procedura, a base d'asta si possa indicare il seguente valore:

LOTTO UNICO: valore a base d'asta* = *€ 856.000,00

Il sottoscritto specifica che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

QUESITO n. 13) valutazione quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:

Il sottoscritto dichiara che per la conformazione dell'abitazione, per lo stato dei luoghi rilevato e per tutto quanto sopra descritto, il bene in oggetto non è comodamente divisibile**.**

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà in capo agli esecutati.

QUESITO n. 14) certificato di stato civile:

Il sottoscritto non ha provveduto ad estrarre certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, in quanto il debitore esecutato è una **persona giuridica.**

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

BIBLIOGRAFIA:

- ***Come si stima il valore degli immobili***, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- ***Guida alla stima delle abitazioni***, di A Prestinenza Puglisi e L. Prestinenza Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
- ***Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani***, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.

II) CONCLUSIONI:

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, con studio professionale in Napoli ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 02.10.2025.

Tanto ai sensi della Tecnica, della Verità e della Giustizia.

Il C.T.U.



Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

ALLEGATI:

1) Certificazione notarile;
2) Ispezioni ipotecarie;
3) Titolo di provenienza debitore esecutato;
4) Titolo di provenienza dante causa;
5) Stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona con individuazione dello stabile;
6) Stralcio fotografico aereo-satellitare della zona con individuazione dello stabile;
7) Estratto di Mappa - Vax catastale;
8) Visura catastale storica SUB 45;
9) Planimetria catastale originaria SUB 45;
10) Elaborato grafico attuale degli immobili;
11) Stralcio PRG Comune di Quarto;
12) PRG – Norme di attuazione
13) RUEC
14) Certificazione ente comunale
15) Scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI;
16) Quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio;
17) Quotazioni immobiliari fornite dal Borsino Immobiliare;
18) Documentazione rilasciata dall'ente comunale;
19) Corrispondenza varia, con attestazione di spedizione copia della relazione alle Parti.

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959