

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. DOTT.SSA MARIA LUDOVICA RUSSO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G. N. 17/2020 + R.G. N. 439/2020

Promossa da:

FINO 2 SICURITISATION S.R.L.

C/

Udienza 13/04/2021

RELAZIONE TECNICA LOTTO N.1

Napoli, 12/03/2021

L'Esperto Stimatore
Arch. Federica Ruocco

Via R. Morghen n. 92 - 80129 Napoli
Tel/fax: 081.198.10.514 - mobile: 339.14.83.006
e-mail: archfedericaruooco@libero.it
p.e.c.: federica.ruocco@archiworlpec.it
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:
Materia civile: n°12117



ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo, XIV Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli.



Premessa

Con provvedimento del **15/09/2020** (notificato a mezzo p.e.c. in data 18/09/2020), la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. Federica Ruocco, con studio tecnico alla Via R. Morghen n° 92 (Na), iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n.10243 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. 12117, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n°**17/2020**, promossa da **Fino 2 Sicurisation s.r.l. c/**, avente quale oggetto di pignoramento la piena proprietà degli immobili siti in **Napoli**, rispettivamente alla **Via Salvator Rosa n. 181**, piano terra, contraddistinto al N.C.E.U. con sez. **AVV**, fg. **8**, part. **65**, sub **5**, cat. **C/3** (laboratori per arti e mestieri - BENE N.2).

Contestualmente, veniva nominato l'Avv. Loredana Basile, quale Custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento.

Il giorno **21/09/2020**, la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, mediante sottoscrizione con firma digitale dei quesiti posti dalla S.V.I. nel modulo di *Accettazione incarico e giuramento* e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche.

In data **30/09/2020**, l'Avv. L. Basile, a mezzo raccomandata a/r e p.e.c., comunicava alle parti la data degli accessi, fissati per il giorno 23/10/2020, alle ore 10.00, presso l'immobile sito in Via S. Altamura (BENE N.1).

In data **23/10/2020**, la sottoscritta, unitamente al Custode ed alla propria collaboratrice tecnica, si recava presso l'indirizzo indicato negli atti della procedura per il BENE n.2, cui il bene ricade. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile (datata 22/12/1939), preventivamente acquisita dall'Esperto, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli Servizi Catastali, si riscontravano **diverse difformità; in particolare l'immobile risultava fuso con più unità immobiliari adiacenti**, di proprietà aliena, mediante l'apertura di varchi di passaggio realizzati nelle murature, presentando in tal modo, oltre all'ingresso originario dal cortile del

Esecuzione Immobiliare R.G. n.17/2020 - LOTTO N.1



fabbricato, anche un secondo accesso dalla Via S. Rosa, mediante l'attraversamento del sub 1 (non oggetto di pignoramento), identificato dal civico n. 178 di detta via. In merito, si rappresenta che la scrivente ha effettuato le dovute indagini presso l'Ufficio del Catasto, di cui meglio al quesito n.6 (Cfr. [All. 5 - Dati catastali](#)). Il Sig. forniva, altresì, il nominativo dell'Amministratore di Condominio e si riservava di comunicarne i contatti.

In data **27/09/2020**, dovendo verificare lo stato di occupazione accertato durante l'accesso per il sub 5 (BENE N.2), la scrivente provvedeva ad eseguire le opportune indagini presso la Camera di Commercio I. A. A. di Napoli, accertando che il cespite interessato, unitamente agli altri immobili o porzioni di essi ai quali risulta fuso, risulta essere di fatto sede legale della società " s.r.l." con P. IVA come si evince anche dall'insegna presente all'ingresso del sopracitato subalterno 1 (Cfr. [All. n.3 - Visura occupante](#) e [All. n.9 - Doc. fotografica sub 5](#)).

In data **02/11/2020** a seguito dell'accesso effettuato presso il BENE N.2, la scrivente provvedeva a depositare presso gli uffici di cancelleria apposita nota informativa relativa alla verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c., ed allo stato di occupazione accertato (Cfr. [atti](#)).

In data **11/12/2020**, così come regolarmente comunicato alle parti, a mezzo raccomandata a/r e p.e.c., dal Custode nominato Avv. Loredana Basile, la scrivente si recava, unitamente a quest'ultimo ed alla propria collaboratrice tecnica, presso l'immobile BENE

Esecuzione Immobiliare R.G. n.17/2020 - LOTTO N.1



nonché il certificato di stato di famiglia degli stessi, confermando quanto poi accertato in sede di accesso (Cfr. All. n.3 - Certificati).

In data **14/12/2020**, la presente procedura veniva riunita alla procedura n. **439/2020**, promossa nei confronti del coniuge della debitrice Sig ed avente ad oggetto i medesimi immobili.

In data **18/12/2020**, a seguito dell'accesso effettuato presso il BENE N.1, la scrivente provvedeva, anche per tale bene, a depositare presso gli uffici di cancelleria apposita nota informativa, relativa alla verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c., ed lo stato di occupazione accertato.

Ulteriori indagini ed accertamenti venivano effettuati, altresì, dalla sottoscritta, presso Pubblici Uffici ed in particolare: presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1; il Comune di Napoli - Ufficio Servizi Demografici e Ufficio Tecnico; l'Istituto Autonomo Case Popolari di Napoli, l'Archivio Notarile di Napoli; l'Agenzia del Demanio della Provincia di Napoli; l'Ufficio Attività Produttive della Regione Campania, le due amministrazioni condominiali dei beni, nonché presso l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, il portale www.borsinoimmobiliare.it, ed agenzie immobiliari (operanti sul territorio di Napoli), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito.

In data **12/03/2021** la sottoscritta inviava copia del proprio elaborato tecnico alle parti, secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. c.p.c. redatta **unicamente per il BENE N.2 (LOTTO N.1)**, in ottemperanza a quanto disposto dall'**art. 54-ter, comma 1, del decreto-legge 17 marzo 2020 n.18**, che prevede la sospensione fino al 30/06/2021 delle procedure esecutive per gli immobili che risultino essere abitazione principale per i debitori, fornendo, tuttavia, risposta ai quesiti posti dalla S.V.I. per entrambi i beni, laddove le informazioni siano risultate comuni per la procedura.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate, la sottoscritta ha redatto, dunque, la presente relazione.

INDICE

| | |
|---|----|
| QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento..... | 7 |
| QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. | 7 |
| QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato..... | 15 |
| QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. | 17 |
| QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato..... | 17 |
| QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico | 18 |
| QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. | 19 |
| QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene..... | 19 |
| QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale..... | 20 |
| QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. | 24 |
| QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. | 24 |
| QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni..... | 25 |
| QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota..... | 30 |
| 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..... | 30 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Come indicato nella nota informativa depositata dalla scrivente presso gli uffici di cancelleria in data **02/11/2020** (Cfr. atti), si rappresenta quanto di seguito riportato.

In primo luogo, in merito alla documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita della procedura **R.G. n. 17/2020**, con riguardo agli immobili oggetto di esecuzione, siti in Napoli, rispettivamente alla Via Saverio Altamura n.16, scala "M", int. n.382, piano 4°-S1, N.C.E.U. sez. **AVV**, fg. **5**, part. **293**, sub **22**, cat. **A3** (abitazione di tipo economico - BENE N.1) ed alla Via Salvator Rosa n. 181, piano terra, N.C.E.U. sez. **AVV**, fg. **8**, part. **65**, sub **5**, cat. **C/3** (laboratori per arti e mestieri - BENE N.2), si rappresenta che la stessa è sostituita dalla **certificazione** del Dott. Notaio in Pavia, redatta in data 31/01/2020 e depositata in data 03/02/2020, contenente: le generalità anagrafiche della debitrice (Sig.ra nata il), l'ubicazione ed i dati catastali degli immobili pignorati (ancorché per il bene n.1 non venga indicata la via ed il numero civico e per il bene n.2, nella prima pagina, venga erroneamente indicato il sub 6, in luogo del corretto sub 5, riportato correttamente invece nella pagina successiva), la quota pignorata per ciascun bene (**1/1 piena proprietà**), la Conservatoria dei RR.II. consultata (Napoli 1) e le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), relative agli immobili oggetto di esecuzione. La stessa risale per il BENE N.1 sino all'**atto di compravendita** del Notaio del **19/02/1987**, rep. n.**11946**, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 25/02/1987 ai nn.4577/3482 e per il BENE N.2 sino all'**atto di compravendita** del Notaio **Carmelo Fisichella** del **01/02/1990**, rep. n.**77285**, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 07/02/1990 ai nn.2691/1821; detti atti, dunque, si configurano come atti ultraventennali *inter vivos* a carattere traslativo.

Dall'analisi di detta certificazione risulta garantita la continuità delle trascrizioni, tuttavia, in merito alla completezza, è d'uopo evidenziare che nella stessa viene riportato che la debitrice risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni mentre, **nell'estratto** per riassunto dal registro degli atti **di matrimonio con annotazioni a margine**, presente in atti e da una copia acquisita dalla scrivente in data 28/09/2020, **non è riportata alcuna annotazione**, ancorché detto matrimonio sia stato celebrato il **22/04/1972**, data alla quale il regime patrimoniale automaticamente applicato era quello della separazione dei beni (Cfr. All. n.3.1 - *Estratto di matrimonio*). Si evidenzia, altresì, che detta condizione di separazione viene dichiarata anche dalla debitrice, Sig.ra , negli atti di acquisto dei beni pignorati, avvenuti rispettivamente in data 19/02/1987 per il sub 22 (BENE N.1) ed in data 01/02/1990 per il sub 5 (BENE N. 2), acquisiti dalla scrivente (All. n.4 - *Atto in favore dell'esecutata ultraventennale*). **Detta circostanza risulta, tuttavia, superata da quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal medesimo Notaio per la procedura riunita n.439/2020**, di cui in premessa.

Per la verifica richiesta la scrivente ha provveduto:

- ad estrarre presso l'Ufficio Servizi Demografici di Napoli (All. n.3 - *Certificati*):
 - l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dei debitori;

- il certificato di residenza storico dei debitori;
- il certificato di stato di famiglia dei debitori;
- ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 ([All. n.2 - Ispezioni ipotecarie](#)):
 - l'elenco delle formalità del sub 22 (BENE N.1);
 - l'elenco delle formalità del sub 5 (BENE N.2);
- ad acquisire presso l'Archivio Notarile di Napoli:
 - l'atto di **compravendita** ultraventennale in favore della debitrice del Notaio del **19/02/1987**, rep. n.**11946**, relativo al sub 22;
 - l'atto di **compravendita** ultraventennale in favore della debitrice del Notaio del **01/02/1990**, rep. n.**77285**, relativo al sub 5 ([All. n.4 - Atto in favore dell'esecutata ultraventennale](#)).

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente in atti, si evidenzia che la certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali dei beni, riportando, nella prima pagina, per **mero errore materiale il sub 6** in luogo del corretto sub 5 (per il BENE N.2), e non indica se siano quelli storici; dunque, al fine di espletare con completezza la verifica richiesta, la sottoscritta ha provveduto:

- ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizi Catastali (ex Territorio) ([All. n.5 - Dati catastali](#)):
 - **la visura catastale storica del cespite sub 22** (risalente fino al **30/06/1987**, data dell'impianto di meccanizzazione);
 - **la planimetria catastale del cespite sub 22**, datata **02/05/1952** (data di costituzione del bene agli atti del catasto);
 - **la visura catastale storica del cespite sub 5** (risalente fino al **30/06/1987**, data dell'impianto di meccanizzazione);
 - **la planimetria catastale del cespite sub 5**, datata **22/12/1939** (data di costituzione del bene agli atti del catasto), rasterizzata a seguito di apposita richiesta della scrivente, in quanto inizialmente mancante in banca dati;
 - **gli estratti di mappa catastale terreni**, dai quali si evince che: il fabbricato, in cui ricade il bene sub 22, risulta riportato in mappa e che la particella di terreno sulla quale lo stesso risulta realizzato, è identificata al N.C.T. di Napoli con fg. **70** part. **361** e che il fabbricato, in cui ricade il bene sub 5, risulta riportato in mappa e che la particella di terreno sulla quale lo stesso risulta realizzato, è identificata al N.C.T. di Napoli con fg. **96** part. **712**;
 - **la visura catastale storica della part. 361**, che risulta essere un "*ente urbano*", dal 30/04/1962, data dell'impianto di meccanizzazione;
 - **la visura catastale storica della part. 712**, che risulta essere un "*ente urbano*", dal 30/04/1962, data dell'impianto di meccanizzazione.

Inoltre avendo constatato per il BENE N.2 che lo stesso risulta fuso con altre unità immobiliari

adiacenti non pignorate, la scrivente ha provveduto, altresì, ad interrogare:

- gli intestatari dei beni **sub 1**, **sub 7** e **sub 35** ed il relativo indirizzo.

In terzo luogo, come già sopraindicato, si rappresenta che il creditore procedente ha depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'esecutata (Cfr. All. n.3 - *Certificati e quesito n.14*). Dallo stesso si evince che la Sig.ra ha contratto matrimonio con il Sig. in data **22/04/1972** (data **antecedente** all'acquisto del bene pignorato, avvenuto in data **01/02/1990**) scegliendo il regime patrimoniale della **comunione** dei beni, in quanto a seguito della Legge del 19/05/75 n. 151 (Riforma del regime patrimoniale), non è stata apposta alcuna annotazione a margine. Ad ogni buon fine, la scrivente ha provveduto ad acquisire una copia aggiornata di detto estratto presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli (Cfr. All. n.3 - *Certificati*).

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

Gli immobili oggetto della presente procedura constano in **n.2 immobili** in Napoli e, precisamente (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*):

- **BENE N.2: "Laboratorio" – cat. C/3**, ubicato al piano terra, nel cortile del fabbricato di Via Salvator Rosa n. 181, identificato al N.C.E.U. di Napoli alla sez. **AVV**, fg. **8**, part. **65**, sub **5**. **Con riferimento unicamente al BENE n.2 (laboratorio – LOTTO N.1) si evidenzia quanto**

segue.

Il cespite sub 5 risulta di proprietà, per la quota di 1/1, dei debitori, Sig.ra , (Na) il e Sig. , nato a , per atto di **compravendita** del Notaio del **01/02/1990**, rep. n.**77285**, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 07/02/1990 ai nn.2691/1821, ancorché si ribadisce che in detto atto la debitrice dichiara di essere in regime di separazione dei beni e nella relativa visura catastale venga indicata quale unica intestataria del bene (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dell'esecutata ultraventennale e All. n. 5 - Dati Catastali*).

Pertanto, in ordine al **diritto reale pignorato** del bene, si precisa che il corrispondente diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (quota pari ad **1/1 della proprietà**) **corrisponde** a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto sopracitato.

Per quanto concerne i **confini** del BENE N. 2 (laboratorio), lo stesso confina: a Nord con sub 7 di proprietà aliena (Sig. , figlio dei debitori); a Sud con sub 1 di proprietà aliena (proprietà , ad Est con proprietà aliena (proprietà) e cortile fabbricato; ad Ovest con proprietà aliena (Cfr. All. n.8 - *Rilievo planimetrico e All. n.5 - Dati catastali*);

In ordine ad **eventuali difformità dei dati di identificazione catastale** riportati nell'atto di

pignoramento rispetto a quelli in atti al catasto, non sussistono difformità (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

In ordine ad eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità, si precisa che il bene oggetto di pignoramento **non risulta** interessato da procedure.

In ordine al numero di lotti vendibili, in considerazione del particolare sviluppo planimetrico del bene pignorato, della quadratura, nonché dell'ubicazione, si ritiene che lo stesso risulti **vendibile in un unico lotto**.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una sovrapposizione dei due grafici (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali* e All. n.7 - *Grafici di inquadramento*):



Figura n.1: Ortofoto



Figura n.2: Mappa SOGEI



Figura n.3: Sovrapposizione ortofoto - Mappa SOGEI

Dall'esame delle stesse si evince che il fabbricato è regolarmente immesso in mappa ed insiste sulla particella **712** del fg **96** del N.C.T. di Napoli. Tale particella risulta, dunque, un "ente urbano" dal 30/04/1962, data dell'impianto meccanografico (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

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

Il bene oggetto della presente relazione consiste in un immobile destinato a "laboratorio" (BENE

N.2: sub 5 - cat. C/3) ubicato al piano terra del fabbricato, sito in **Napoli**, alla **Via Salvator Rosa n. 181**, interno cortile.

L'EDIFICIO

Il fabbricato in cui ricade il cespite oggetto di esproprio (Cfr. All. n.9 - *Documentazione fotografica*):

- è un edificio in muratura, di epoca preottocentesca (Cfr. quesito n.6 ed All. n.7 - *Grafici di inquadramento*);



Figura n.4: Vista satellitare dell'area oggetto di perizia



Figura n.5: Prospetto fabbricato su Via Salvator Rosa civ. n. 181

- è costituito da 5 livelli fuori terra (piano terra e 4 livelli in elevazione) e presenta tre scale;
- presenta un unico accesso pedonale e carrabile dal civico n.181 di Via Salvator Rosa, che immette in un ampio cortile interno;
- non presenta servizio di portineria attivo;
- risulta riportato al N.C.T. di Napoli con foglio **96** part. **712**;
- non presenta la possibilità di parcheggiare auto; la sosta di moto potrebbe avvenire nel cortile;
- presenta facciate tinteggiate in stato di conservazione "scarso" e nel complesso si rinviene la necessità di lavori di manutenzione straordinaria, che possono avere un'incidenza sul valore commerciale del cespite oggetto della presente valutazione (Cfr. quesito n.12).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figure nn. 6 - 10: Foto fabbricato

Per detto edificio, risulta istituita un'amministrazione condominiale e sussiste un Regolamento di condominio (Cfr. All. n.10 - Doc. Amministratore). Lo stesso (Cfr. All. n.7 - Grafici di inquadramento):

- ricade, nell'ambito della zonizzazione Tav. 6, del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, adottato con deliberazione del C.C. n.16 del 24/04/1982, e divenuto esecutivo con decreto Sindacale n. 7384/86, nella **zona "A" – "Centro storico"**, regolamentata dall'art. **26** delle Norme Tecniche di Attuazione - parte I ed, in particolare, nell'ambito della classificazione tipologica, nelle **"Unità edilizie di base preottocentesche, originarie o di ristrutturazione a corte"**, regolamentate dall'art. **64** delle N.T.A. - parte II;
- ricade in zona sottoposta a vincolo archeologico, di cui all'art. **58** del P.R.G.;

- ricade in zona sottoposta a vincolo geomorfologico; l'area interessata ricade in zona "a bassa instabilità".

Per quanto concerne le **parti comuni** a tutti gli immobili del manufatto edilizio, così come dichiarato dall'amministratore di condominio "(...) *le parti di proprietà comune sono l'ex alloggio del custode e l'ex guardiola, oltre al cortile e parte dei lastrici solari (alcuni sono privati) (...)*" (Cfr. All. n.10 - Doc. Amministratore);

Per completezza si evidenzia che ai sensi dell'art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/2012, possono intendersi comuni 1) *tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;* 2) *le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;* 3) *le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche* (Cfr. art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/ 2012).

L'IMMOBILE

Il cespite oggetto di pignoramento BENE N.2 (laboratorio - sub 5) (Cfr. All. n.8 - Rilievo planimetrico, All. n.9 - Documentazione fotografica e All. n.5 - Dati catastali):

- è ubicato al piano terra del sopradescritto fabbricato e presenta un accesso dal cortile, ubicato a sinistra per chi vi entra; attualmente sussiste la possibilità di accedervi, altresì, dalla Via Salvator Rosa n. 178, tuttavia, detto ingresso è relativo al sub 1, di proprietà aliena, non oggetto di pignoramento;
- è riportato al N.C.E.U. di Napoli, alla sez. **AVV**, fg. **8**, part. **65**, sub **5**, cat. **C/3**, cl. **1**, cons. **60 mq**, rend. **€ 1.062,87**;
- **risulta fuso con l'immobile sub 1 e l'immobile sub 7** (di proprietà aliena), per la realizzazione di varchi di collegamento con detti immobili;
- è costituito da tre ambienti di dimensione diversa, per un totale di circa **60,50 mq** di superficie calpestabile interna;
- **non presenta un locale wc**;
- negli ambienti n.1 e n.2 presenta un'altezza interna di 3.04 m; l'ambiente n.3 presenta un'altezza di 4.70 m; l'ambiente n.1 presenta un solaio caratterizzato da volta a botte;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

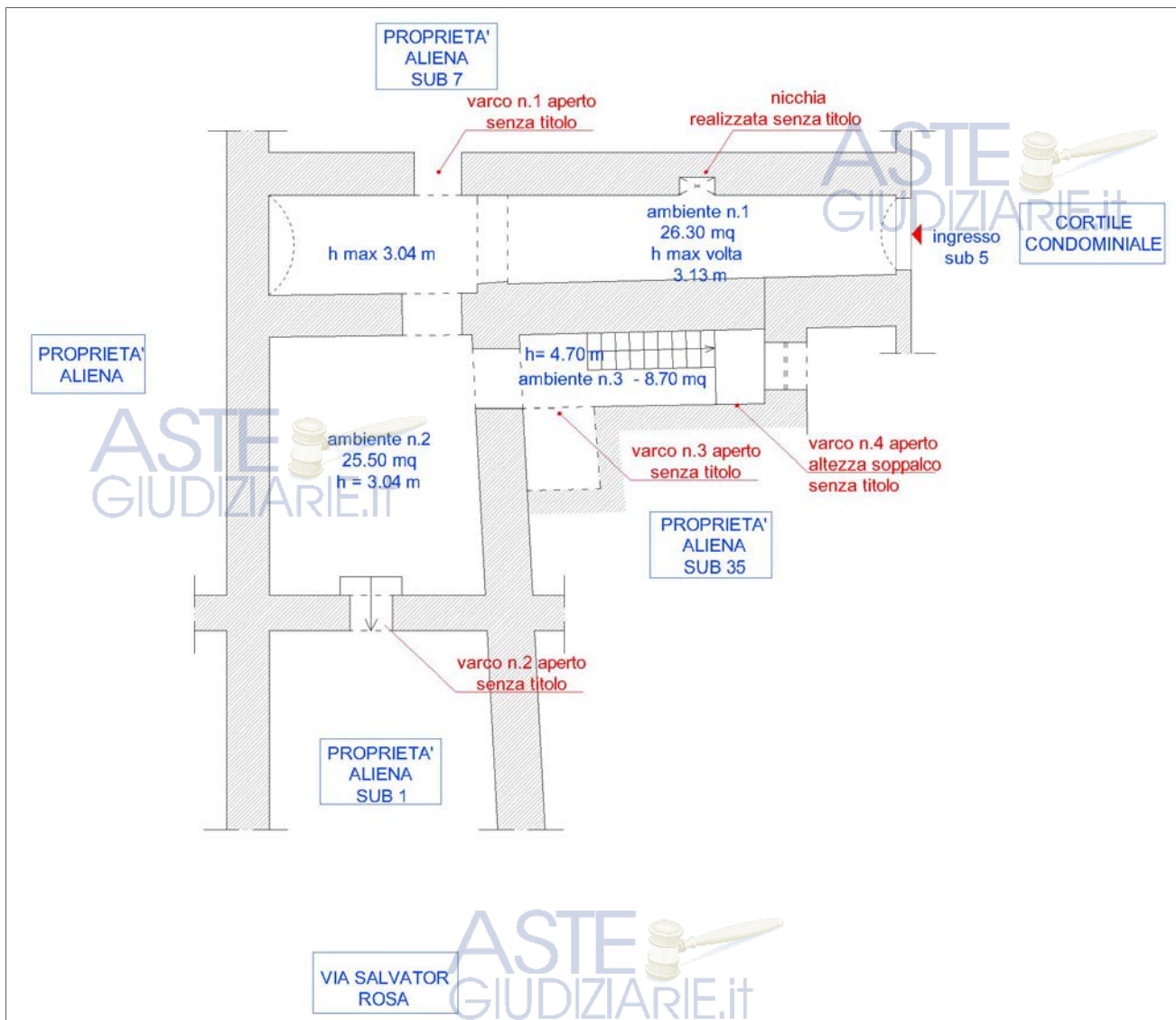


Foto n.11: Planimetria stato dei luoghi **sub 5** del **23/10/2020**

- presenta una pavimentazione in gres; e pareti tinteggiate; **l'unica bucatura** risulta essere la porta di ingresso che è in ferro; è presente un'apertura di ridotte dimensioni nell'ambiente n.3, posta ad un'altezza di circa 3 m;
- è dotato unicamente di impianto elettrico;
- nel complesso, versa in uno **stato di conservazione "normale"**, ancorché le numerose decorazioni in stucco presenti sulle pareti, non hanno consentito di accertare, al momento dell'accesso, lo stato di conservazione delle murature;
- al momento dell'accesso (effettuato dalla sottoscritta in data **23/10/2020**, congiuntamente al Custode), come già riportato in premessa, sui luoghi era presente il debitore, Sig. , che dichiarava di **occupare** l'immobile per lo svolgimento della propria attività artigianale di "decorazioni"; da ulteriori accertamenti eseguiti presso la camera di Commercio I. A. A. di Napoli e l'Agenzia delle Entrate di Napoli il bene, unitamente ai subalterni ai quali risulta fuso, risulta essere la sede legale della società "" con , come indicato nella visura camerale di detta ditta ed anche dall'insegna presente all'ingresso del sopracitato subalterno 1, ancorché allo stato attuale non sussista alcun contratto di locazione in

essere (Cfr. All.1 – Verbalì di accesso, All. n. 3 – Visura camerale società, All. n. 12 – Comunicazione A.E.);

- presenta alcune **difformità** con la **planimetria catastale** dell'immobile, risalente al **22/12/1939**, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - ex Agenzia del Territorio, per l'**apertura di alcuni varchi** di collegamento con i subalterni adiacenti e la realizzazione di una **nicchia** di ridotte dimensioni nell'ambiente n.1.

Si riportano di seguito alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione dell'immobile sub 5:



Foto nn.12 -16: Immobile pignorato **sub 5**

nonché alcune foto dei subalterni adiacenti non pignorati con i quali il sub 5 **risulta fuso**:

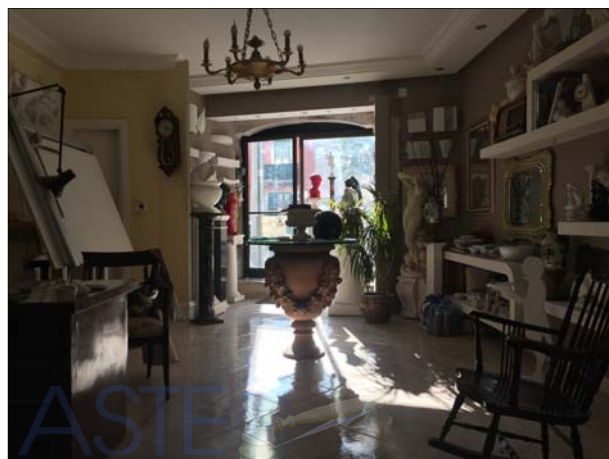


Foto nn.17, 18: **Sub 1 non pignorato** con accesso dal civ. n. 178 di Via S. Rosa



Foto nn.19, 20: Varco di ingresso aperto verso **sub 7 non pignorato**

Si riporta, infine un **confronto con la planimetria catastale datata 22/12/1939** (Cfr. All. n.8.2 - *Planimetria difformità e quesito n.3*) rispetto alla quale si evincono le sopracitate difformità e si evidenzia, altresì, un'errata rappresentazione grafica, relativamente alla dimensione dei vani nel catastale, di cui meglio in seguito:

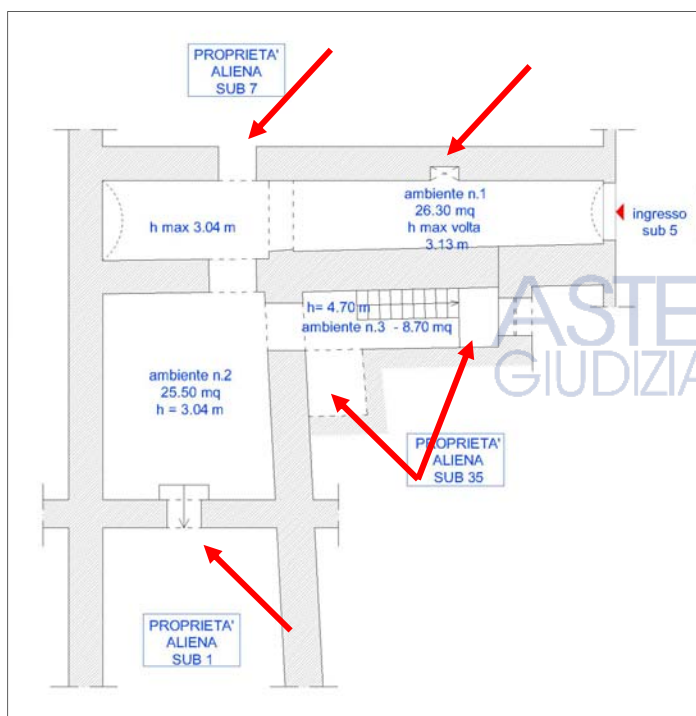


Foto n.21: Plan. Stato dei luoghi del **23/20/2020**

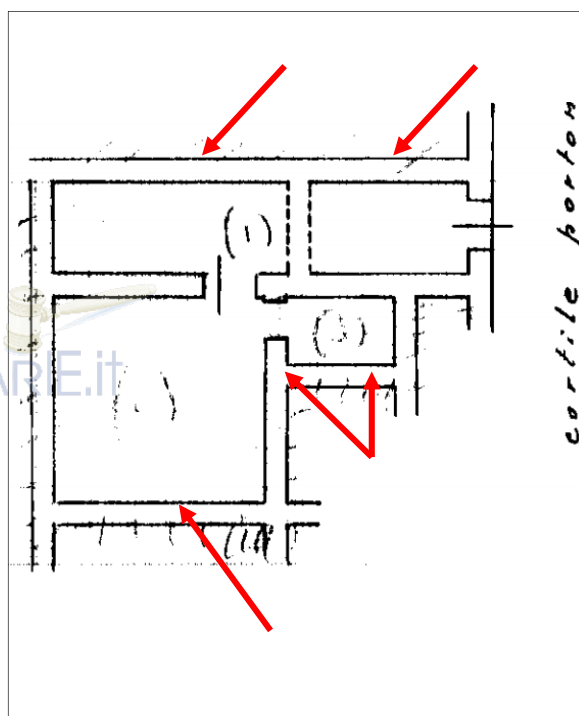


Foto n. 22: Plan catastale del **22/12/1939**

A seguito dei rilievi effettuati (Cfr. All. n.8 – *Rilievo planimetrico*), è stato eseguito il calcolo della **superficie commerciale** dell'unità immobiliare pignorata BENE N.2. La stessa, coincide con la "superficie lorda" del bene (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti ed in misura ponderata di quelle esterne e di quelle esterne comuni), in quanto non sussistono superfici "non residenziale", per le quali sarebbe stato necessario moltiplicare appositi coefficienti tabellati (in accordo a quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa); la superficie commerciale, dunque, risulta pari a:

Sup. comm. sub 5 = 79.30 mq

Si evidenzia che nella suddetta calcolazione, non sono stati presi in considerazione, ovviamente, i subalterni con i quali l'unità risulta fusa, per la quale occorre eseguire il ripristino dello stato dei luoghi, di cui meglio in seguito (Cfr. quesito n.6).

Si rappresenta, altresì, che l'immobile sub 5 **non risulta** dotato di **attestato di prestazione energetica** (Cfr. All. n.11 – *Inesistenza Ape*) e per l'acquisizione dello stesso si stima un costo pari a **€ 250,00**.

In merito ad eventuali dotazioni condominiali (casa portiere, posti auto comuni, giardini, ecc.), da informazioni assunte dall'amministratore di condominio "(...) *le parti di proprietà comune sono l'ex alloggio del custode e l'ex guardiola, oltre al cortile e parte dei lastrici solari (alcuni sono privati) (...)*" (Cfr. All. n.9 - *Documentazione fotografica* e All. n.10 - *Doc. Amministratore*).

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

Presso l'Ufficio del Catasto di Napoli, è stato possibile acquisire, per il bene pignorato, l'**estratto catastale storico**, dalla data di immissione dei dati del cespite nella banca dati del Catasto, all'attualità, nonché la relativa **planimetria catastale**.

- Immobile ad uso **laboratorio**

N.C.E.U. di Napoli, sez. **AVV**, fg. **8**, part. **65**, sub **5**, cat. **C/3**, cl. **1**, cons. **60 mq**, rend. **€ 1.062,87** (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*).

| Unità immobiliare dal 01/01/1992 | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|---------------------|------------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|-------------------------------|---|
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | |
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | AVV | 8 | 65 | 5 | 6 | | C/3 | 1 | 60 m ² | | Euro 1.062,87 L. 2.058.000 | |
| Indirizzo | | VIA SALVATOR ROSA n. 181 piano: T; | | | | | | | | | | |
| Notifica | | - | | | | | Partita | | 97475 | | Mod.58 | - |

Figura n.23: Stralcio visura catastale **sub 5**

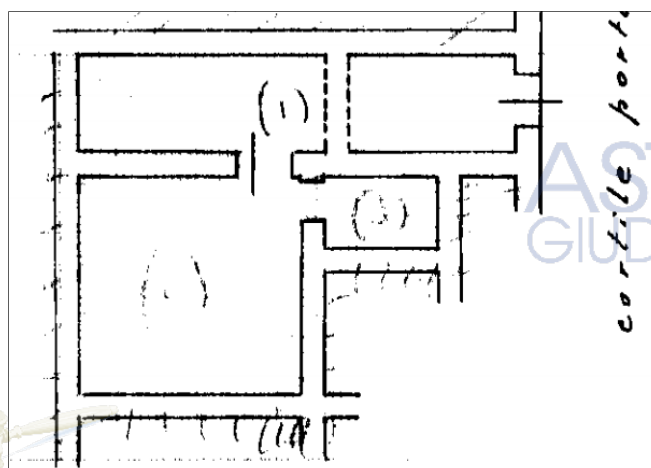


Figura n.24: Planimetria catastale **sub 5** del **22/12/1939**

Si ribadisce che la suddetta planimetria catastale **non è conforme** allo stato dei luoghi (Cfr. quesiti n.2 e n.6).

L'immobile **sub 5** risulta costituito in atti al Catasto dal **22/12/1939** con scheda n. **1165227** ed i dati dell'immobile risultano meccanizzati in visura dal 30/06/1987, data dell'impianto meccanografico.

In merito alla correttezza degli intestati riportati in visura, si evidenzia che il bene risulta intestato unicamente alla debitrice Sig.ra A. (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*)

* * *

Il primo atto anteriore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento, avvenuta il **16/01/2020** (come indicato anche nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c. presente in atti), risulta essere **all'atto di compravendita** del Notaio del **01/02/1990**, rep. n. **77285**, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 07/02/1990 ai nn.2691/1821 (Cfr. All. n.4 - *Atto in favore dell'esecutata ultraventennale*).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, è stato possibile accertare quanto segue:

- in merito alla **storia catastale** del bene pignorato e ad eventuali variazioni intervenute nel tempo, si precisa che per lo stesso **non si sono verificate variazioni** (Cfr. All. n.5 - *Visure catastali*). In particolare, l'attuale consistenza dei beni è rimasta invariata dal 22/12/1939, data di costituzione dello stesso; la fusione riscontrata durante l'accesso, difatti, non risulta autorizzata, né dichiarata all'Ufficio del Catasto ed occorre provvedere al ripristino dello stato dei luoghi (Cfr. *quesito n.6*). Per completezza, si evidenzia unicamente che in visura catastale viene indicata una consistenza catastale di **60 mq** a fronte dei circa **80 mq** calcolati a seguito del rilievo eseguito; tale circostanza può essere riconducibile con buona probabilità ad una diversa omogeneizzazione di qualche ambiente, magari destinato a "retrobottega" alla data del '39;
- per quanto riguarda l'identificazione al Catasto Terreni (C.T.), della particella di terreno sulla quale il fabbricato (in cui ricade il bene pignorato) è stato edificato, la stessa risulta essere la part.**712** del fg. **96** del Comune di Napoli ed il fabbricato risulta essere regolarmente riportato in mappa terreni; detta particella risulta meccanizzata al Catasto Fabbricati (C.F.) come "*ente urbano*" dal **30/04/1962** (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*);
- in merito all'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto del **01/02/1990** in favore degli esecutati (Cfr. All. 4.1 - *Atto in favore dell'esecutata ultraventennale*) con le risultanze catastali (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*), **non si riscontrano difformità quanto a particella e subalterno**, come si evince anche dalla lettura della visura storica catastale, acquisita dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, ex Territorio.
I dati catastali hanno identificato univocamente il bene in questione dal 22/12/1939;
- in merito alla **quota pignorata**, come già indicato nel quesito n.1, la quota risulta corretta (**1/1 della proprietà**), ancorché come già evidenziato la debitrice risulti coniugata **in comunione e non in separazione dei beni** (Cfr. All. 3 - *Estratto di matrimonio*);

- in merito alle **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dagli esecutati o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in **un momento successivo** rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, non sono state accertate variazioni;
- in merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella relativa planimetria catastale**, si ribadisce che **sono state riscontrate difformità** (Cfr. quesito n.6).

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione dell'avviso di vendita, l'Esperto Stimatore riporta di seguito un prospetto sintetico, per il bene pignorato, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti, intesi come **lotto unico**.

LOTTO UNICO: Proprietà per la quota di **1/1** di **laboratorio** in Napoli, alla Via Salvator Rosa n. 181, piano terra, interno cortile; è composto da tre ambienti, per un totale di circa **60,50 mq** di superficie calpestabile interna e **79.35 mq** di superficie commerciale; presenta un'altezza interna di circa 3,00 m negli ambienti n.1 e n.2 e 4,70 m nell'ambiente n.3; confina: a Nord con sub 7 di proprietà aliena; a Sud con sub 1 di proprietà aliena ad Est con proprietà aliena e cortile fabbricato; a Ovest con proprietà aliena; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. **AVV**, fg. **8**, part. **65**, sub **5**, cl. **1**, cons. **60 mq**, rend. **€ 1.062,87**. Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale (per una diversa calcolo della superficie) e **non è conforme** alla planimetria catastale del 1939 per l'apertura di varchi di collegamento con altri subalterni di proprietà aliena ed una nicchia nella muratura, per i quali occorre prevedere il **ripristino dello stato dei luoghi**; il bene versa in stato di conservazione **"normale"** e risulta **occupato** dai beni della società "

". Il fabbricato, in cui il bene ricade, risulta essere un'**unità preottocentesca** e, dunque, privo di licenza edilizia; ricade in zona **"A – "Centro storico"** del P.R.G. del Comune di Napoli ed, in particolare, nelle **"Unità edilizie di base preottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte"**.

PREZZO BASE euro 110.000,00 (prezzo a base d'asta)

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

Dalla certificazione notarile presente agli atti e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (Ex Territorio) e l'Archivio Notarile di Napoli, è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (**16/01/2000 - 16/01/2020**) ed oltre:

- in data **01/02/1990** con atto di **compravendita** del Notaio **Carmelo Fisichella**, rep. n.77285, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 07/02/1990 ai nn.2691/1821, la debitrice Sig.ra , nata a , acquistava dalla Sig.ra , nata a _____, il bene oggetto di esecuzione sub 5 (Cfr. All. n.4 - *Atto in favore dell'esecutata ultraventennale*);
- in data **06/08/1952** per *successione mortis causa* del Sig. la Sig.ra , nata a , ereditava il bene oggetto di esecuzione.

Si rappresenta che in merito alla situazione degli intestatari del bene, gli stessi non risultano correttamente riportati, in quanto l'immobile risulta intestato unicamente alla debitrice (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

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

L'immobile di cui alla presente procedura, ricadendo nell'ambito delle "Unità edilizie di base **preottocentesche** originarie o di ristrutturazione a corte" del P.R.G. del Comune di Napoli (Cfr. All. n. 7 - *Grafici di Inquadramento*) risulta, con buona probabilità, **preesistente**, nella sua attuale consistenza e nelle sue attuali caratteristiche (ad eccezione delle difformità descritte nei precedenti quesiti), **al 1935**, anno di entrata in vigore del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che prevede l'obbligo della Licenza Edilizia per i manufatti di nuova costruzione (e quindi anteriore al 31 ottobre 1942, data di entrata in vigore della Legge 1150 del 17 agosto 1942 "Legge Fondamentale dell'Urbanistica", che introduceva l'adozione dei P.R.G. e l'obbligo della Licenza Edilizia per tutto il territorio comunale). Tale condizione è avvalorata anche dalla data di accatastamento dell'immobile che risulta essere l'anno **1939** (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

Ad ogni buon fine, la scrivente ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli la verifica della sussistenza di un eventuale titolo urbanistico autorizzativo e di eventuali pratiche edilizie presentate nel tempo per il bene in esame; tale Ente in merito ad eventuali titoli autorizzativi e dichiarazione di agibilità ha dichiarato di **non aver rinvenuto alcuna documentazione** (Cfr. All. n.6 - *Documentazione Uff. Tecnico*).

Alla luce di quanto sopra esposto, dunque, si ritiene, che per l'immobile in questione sia garantita la legittimità e la commerciabilità.

L'unico documento che comprova uno *status quo ante* del bene risulta essere la planimetria catastale del **1939**, rispetto alla quale sussistono le seguenti difformità:

- a) apertura di un varco di collegamento con sub 7 (varco n.1) di proprietà aliena;
- b) apertura di un varco di collegamento con sub 1 (varco n.2) di proprietà aliena;
- c) apertura di n. 2 varchi nel sub 35 (non collegato) (varchi n.3 e 4) di proprietà aliena;
- d) realizzazione di una nicchia nell'ambiente n.1.

Si evidenzia, inoltre:

- e) la presenza, allo stato attuale di una finestra alta nell'ambiente n.3, con buona probabilità non riportata nel grafico catastale per la quota alla quale è posta;
- f) un'errata rappresentazione grafica delle dimensioni degli ambienti n.1 e n.3 che di fatto risultano avere una dimensione più allungata rispetto al grafico; tuttavia, in considerazione della maglia strutturale e da una lettura dei confini riportati nel catastale, non si riscontra alcun aumento di superficie.

Per un'immediata comprensione si riporta di seguito un confronto tra lo stato dei luoghi ed il grafico catastale.

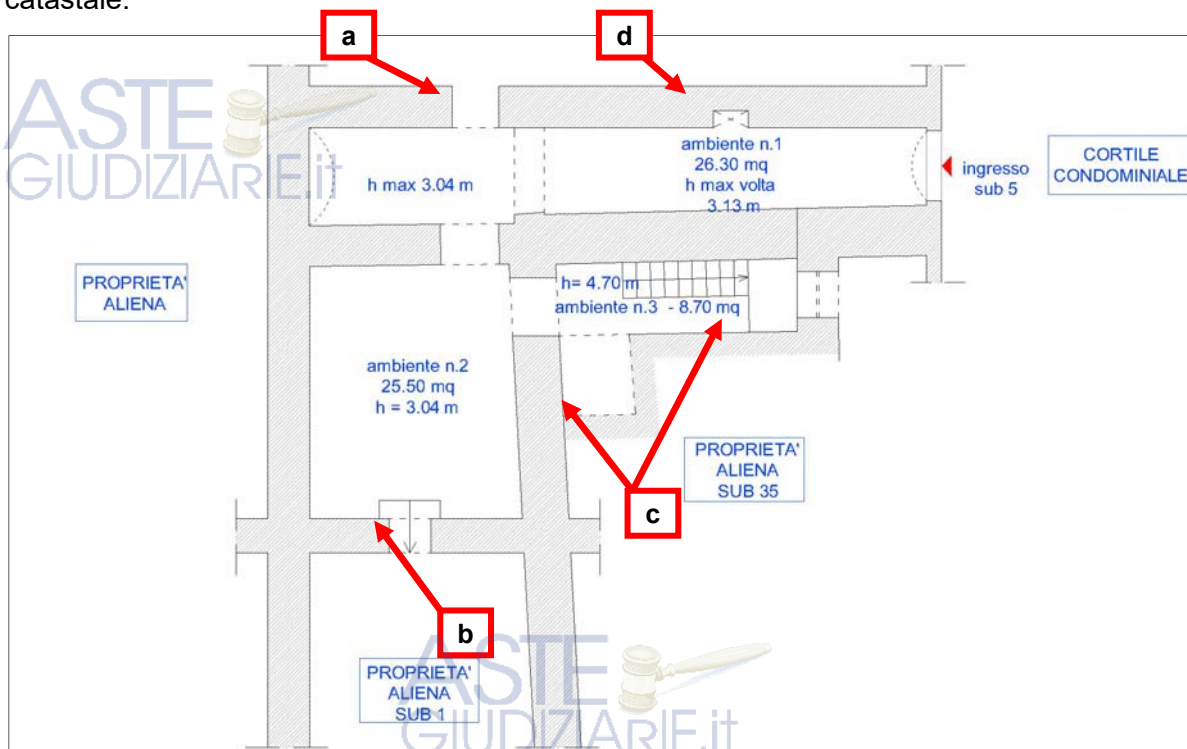


Figura n.25: Plan. stato dei luoghi **sub 5** del 23/10/2020

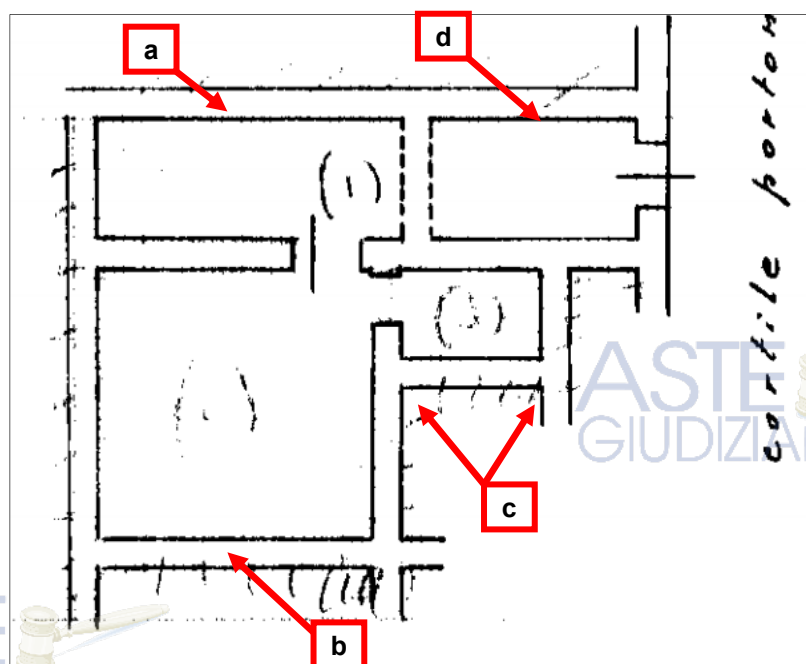


Figura n.26: Grafico catastale **sub 5** del 22/12/1939

In merito alle suddette difformità, non è stato possibile accertarne l'epoca di realizzazione, e ancorché gli stessi risultino sanabili urbanisticamente ai sensi dell'art 37 del DPR 380/2001, occorre prevederne il **ripristino dello stato dei luoghi**, mediante la chiusura dei varchi, **in quanto gli stessi rappresentano una fusione con proprietà aliene** e mediante la chiusura della nicchia, in quanto i costi per un'eventuale sanatoria (sanatoria Comune, sanatoria Genio Civile, pratica Catasto, ecc.) risulterebbero di gran lunga maggiori rispetto all'entità della lavorazione eseguita.

Dunque, i costi per tale ripristino ammontano a **€ 2.000,00**.

Non occorrerà procedere alla regolarizzazione catastale, in quanto, come sopra indicato, le suddette difformità non risultano denunciate all'Ufficio del Catasto e, dunque, non si riscontrano nel grafico catastale.

In merito alla verifica di **censo, livello o uso civico** e/o se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato dei debitori sia di proprietà (per la quota 1/1), ovvero derivante dal titolo acquisito dalla scrivente, si evidenzia che il lotto pignorato non risulta gravato da alcuno dei suddetti pesi (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

In merito all'**importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione delle parti comuni del fabbricato**, si precisa che da informazioni assunte dall'Amministratore di condominio, per il laboratorio (Cfr. All. n.10 - *Doc. Amministratore*):

- le spese comuni ammontano a **€ 28,00** a trimestre; per un totale annuo di **€ 112,00**;
- risultano quote ordinarie insolute per l'anno 2019 pari a **€ 265,17** (consuntivo)
- risultano quote ordinarie insolute per l'anno 2020 pari a: **€ 112,00** (n.4 trimestri)
- risultano quote ordinarie insolute per l'anno 2021 pari a: **€ 28,00** (n.1 trimestre)

Si evidenzia che seguito dell'accesso effettuato, è stata riscontrata la necessità di spese di manutenzione straordinaria per l'edificio in cui ricade il bene pignorato, tuttavia, a tutt'oggi non previste (Cfr. All. n.9 - *Documentazione fotografica*).

Infine, si precisa che:

- per quanto riguarda **la destinazione urbanistica del terreno** sul quale insiste il fabbricato, in cui ricade il bene in questione, come già indicato nel quesito n.2, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, è stato accertato che lo stesso, identificato al C.T. dalla particella n. **712**, fg. **96**, nell'ambito del P.R.G. del Comune di Napoli (Cfr. All. n. 7 - *Grafici di inquadramento*):
 - ricade, nell'ambito della zonizzazione Tav. 6, del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, nella **zona "A" – "Centro storico"**, regolamentata dall'art. **26** delle Norme Tecniche di Attuazione - parte I ed, in particolare, nell'ambito della classificazione tipologica, nelle **"Unità edilizie di base preottocentesche, originarie o di ristrutturazione a corte"**, regolamentate dall'art. **64** delle N.T.A. - parte II;
 - ricade in zona sottoposta a vincolo archeologico, di cui all'art. **58** del P.R.G.;
 - ricade in zona sottoposta a vincolo geologico; l'area interessata ricade in zona "a bassa instabilità";

- ricade nell'ambito del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Napoli, nella "zona IV - "aree di intensa attività umana"; rientrano in questa classe "le aree interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione, per una fascia pari a 30 mt per lato dal ciglio stradale, e di linee ferroviarie, per una fascia pari a 60 mt per lato dalla mezzeria del binario più esterno; le aree portuali e quelle con limitata presenza di piccole industrie".

QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In merito allo stato di possesso dell'immobile pignorato, si precisa che al momento del sopralluogo, effettuato in data 23/10/2020, sui luoghi era presente il debitore Sig. , che dichiarava di **occupare** l'immobile per lo svolgimento della propria attività artigianale di "decorazioni" (Cfr. All. n.1 - *Verbali di accesso*). Inoltre, in prossimità dell'ingresso del sub 1 (non pignorato) dal quale è possibile accedere, altresì, al bene pignorato dalla Via Salvator Rosa civ. n. 178, si rinveniva la presenza di un'insegna indicante la società "".



Foto n.27: Ingresso sub 1 non pignorato

La scrivente, dunque, per completezza, ha provveduto a richiedere, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli la verifica della sussistenza di eventuali contratti di locazione, sia a nome dei debitori, sia a nome della suddetta ditta, sia a nome dei proprietari degli immobili adiacenti al quale il cespite pignorato risulta fuso, rinvenendo unicamente un contratto di locazione, per la sopracitata ditta, stipulato con la Sig.ra , proprietaria del sub 1, risolto in data 01/11/2019 (data antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta il **16/01/2020**), dalla cui interrogazione, tuttavia, non si evince con precisione il subalterno locato (Cfr. All. n.12 - *Comunicazione A.E.*).

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

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto pignorato**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che per il bene oggetto di esecuzione:

- a) sussiste la trascrizione n.25887/18573 del 09/11/2020 relativa all'**ulteriore pignoramento** diverso da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo lotto pignorato, per l'intero, **riunito alla presente procedura** (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*);
- b) dagli elenchi delle formalità, estratte dalla scrivente dalla banca dati della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, risultano dunque pendenti, altresì (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*):
- la trascrizione del **16/01/2020** nn. 1004/759, relativa al presente **pignoramento**;
 - l'iscrizione dell'**ipoteca volontaria** del **17/06/2004** ai nn. 17162/3834 per **€ 133.716,00**, a favore della *Artigiancassa - Cassa per il Credito alle Imprese Artigiane S.p.A.*, con sede in Roma C.F. 01158450583, contro la Sig.ra , a garanzia di un **finanziamento** di € 100.000,00, per atto del Notaio del 14/06/2004, rep. n. 37523 (atto di avviso ex art. 498 in data 13/11/2020);
 - l'iscrizione della **ipoteca giudiziale** del **08/05/2018** ai nn. 12792/1778 derivante da decreto ingiuntivo per **€ 44.000,00** in favore di Fino 2 Securitisation s.r.l., con sede in Milano C.F. 09966400963 e contro la Sig.ra (per scoperto conto corrente e superamento successivo affidamento);
- c) da informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale, sussistono:
- due sentenze emesse dal Giudice di Pace di Napoli, nei confronti sia della debitrice sia del debitore, per morosità a saldo degli esercizi finanziari degli anni 2017 e 2018, nonché per la parcella di un legale, tuttavia, non rientranti negli ultimi due anni solari, secondo quanto previsto dall'art 63 disp.att.c.c.;
 - sussistono ulteriori due contenziosi promossi dal condominio, per recupero crediti, nei confronti di altri condomini;
- d) non sussiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale, i debitori risultano regolarmente coniugati (Cfr. All. n.3 - *Certificati*);
- e) non sussistono vincoli storico-artistici sui beni;
- f) sussistono vincolo archeologico e vincolo geomorfologico secondo il P.R.G. di Napoli (Cfr. All. n.7 - *Grafici di Inquadramento*);
- g) sussiste un'Amministrazione condominiale ed un Regolamento di Condominio;
- h) non sussistono **servitù** sul bene pignorato;
- i) non risultano provvedimenti di sequestro penale (Cfr. All. n.2- *Ispezioni ipotecarie*);
- j) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri che potrebbero restare a carico dell'eventuale nuovo acquirente, sussistono alla data odierna e con riferimento agli ultimi due anni solari, oneri condominiali **ordinari** insoluti pari a **€ 465,17**; in merito si evidenzia che suddetto importo potrà essere suscettibile di variazione, in quanto da ricalcolare al momento dell'eventuale trasferimento dell'immobile;
- k) in riferimento ad eventuali **vincoli ed oneri**, che saranno cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura, si rappresentano:
- i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al presente pignoramento pari a € 294,00;

- i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa all'ulteriore pignoramento pari a € 294,00;
- i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa all'ipoteca giudiziale pari a € 220,00.

Si precisa il costo delle cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni non sono mai detratte dal valore di mercato di un bene (Cfr. quesito n. 12).

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

Il lotto pignorato non ricade su suolo demaniale.

Dalle indagini effettuate dalla scrivente sulla piattaforma web "Open Demanio", che, come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 inerente il "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, è stato possibile accertare che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma.

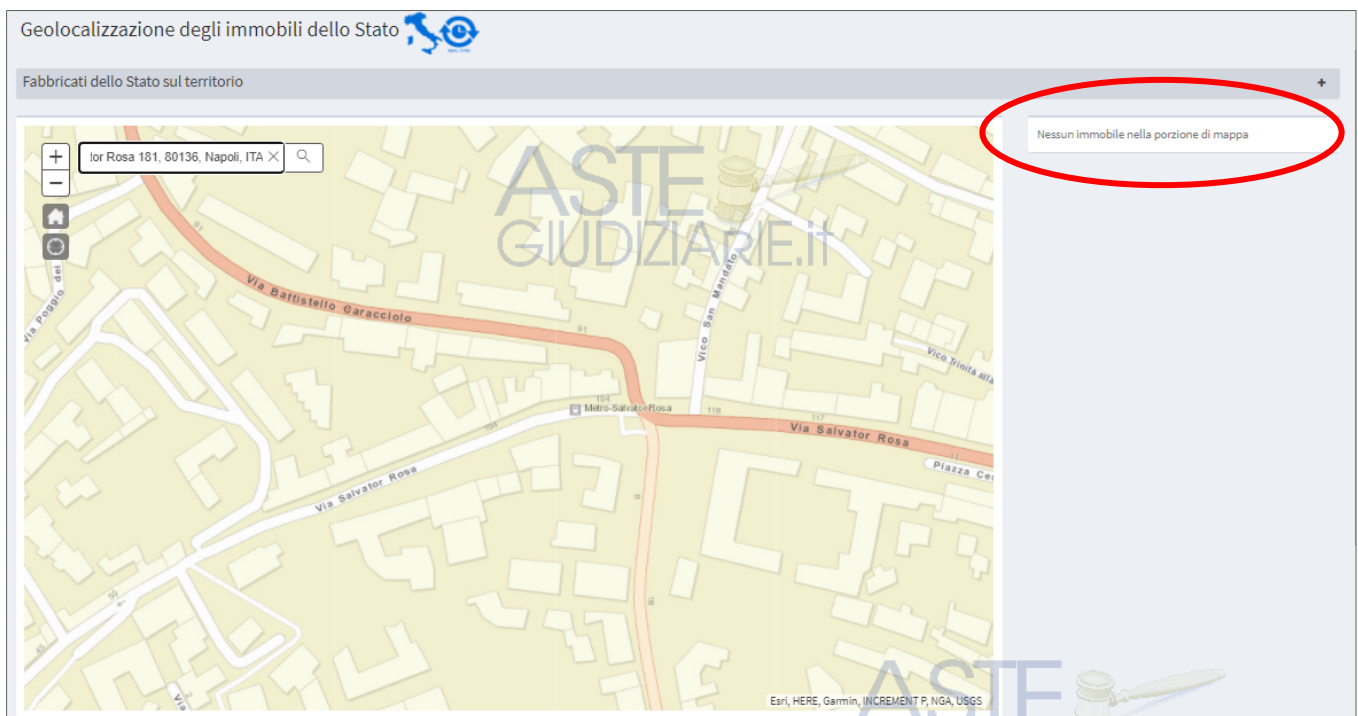


Figura n.28: Cartografia Open Demanio

Il fabbricato nel quale il bene è ubicato insiste sulla porzione di terreno identificata al N.C.T. del Comune di Napoli al fg. **96** part. **1712** che risulta essere un "ente urbano" dal **30/04/1962** (data dell'impianto meccanografico (Cfr. All. n.5 - Dati catastali).

Per un'immediata lettura si riportano di seguito un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale, nonché una sovrapposizione tra i due elaborati :



Figura n.29: Ortofoto

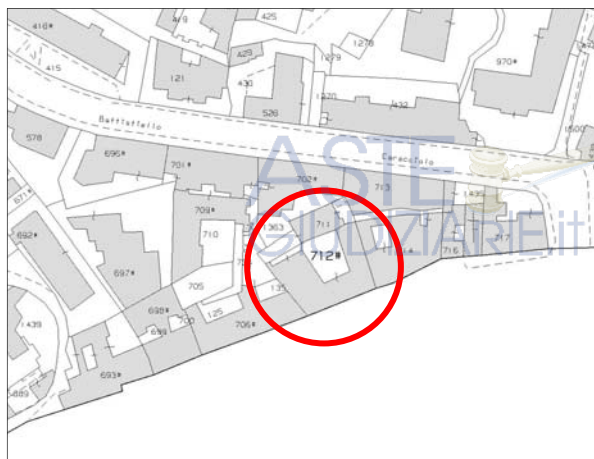


Figura n.30: Mappa SOGEI



Figura n.31: Sovrapposizione ortofoto- Mappa SOGEI

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico (Cfr. All. n. 5.1 - *Visura catastale*).

Il diritto sul bene risulta di proprietà, per la quota 1/1, dei debitori Sig.ra , (Na) il e Sig. , nato a, per **atto di compravendita** del Notaio del **01/02/1990**, rep. n.77285, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 07/02/1990 ai nn.2691/1821, ancorché in detto atto la Sig.ra abbia dichiarato di essere in separazione dei beni (Cfr. All. n.4 - *Atto in favore dell'esecutata ultraventennale*).

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

Per il bene pignorato, sussiste un'Amministrazione condominiale ed esistono spese fisse di manutenzione delle parti comuni pari a **€ 28,00 trimestrali**, come dichiarato dall'amministratore (Cfr. All. n.10 - *Doc. Amministratore*).

Sussistono **morosità** relative ad oneri **ordinari** pari a **€ 465,17** negli ultimi due anni solari.

Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso, relativi al cespite pignorato, sussiste il presente **pignoramento** (al quale è stata riunita la procedura R.G. n. 439/2020) e le sentenze emesse per i contenziosi promossi dall'amministrazione condominiale nei confronti dei debitori per morosità relative ad anni precedenti (Cfr. All. n.10 - Doc. Amministratore).

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Tenuto conto che lo scopo della stima é quello di determinare il prezzo di mercato, al quale il lotto potrà essere venduto, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la destinazione d'uso (produttiva), la categoria catastale (C/3 - "laboratori per arti e mestieri"), le caratteristiche intrinseche (tra cui n. piano, prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), estrinseche (tra cui stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze comuni) e contestuali (quali qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. n.13 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem. 2020 (ultimo aggiornamento);
- il portale www.borsinoimmobiliare.it, marzo 2021.

La stima sintetica è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili, comparse recentemente nei quotidiani di Napoli, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio di Napoli, oltre ad aver interpellato imprese di costruzioni, anch'esse operanti sul territorio, nonché avendo consultato le seguenti banche dati (Cfr. All. n.13 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem. 2020 (ultimo aggiornamento);
- il portale www.borsinoimmobiliare.it, marzo 2021

Si procede, pertanto, all'applicazione dei due criteri di stima per il lotto pignorato.

Stima analitica. Trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria "**C/3**" - "**laboratori per arti e mestieri**", per la quale la banca dati dell'OMI, per la particolare zona in cui si trova il lotto oggetto di esecuzione, definita "**C29 - Semicentrale/VOMERO ALTO, VIA CASTELLINO, PARCO OMODEO, VIA FONTANA, VIA CAVALLINO, VIA GIGANTE, VIA SAN**

DOMENICO" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, e la banca dati del portale www.borsinoimmobiliare.it, per la zona in questione, definita **"VOMERO ALTO, VIA CASTELLINO, PARCO OMODEO, VIA FONTANA, VIA CAVALLINO, VIA GIGANTE, VIA SAN DOMENICO"**, riportano specifici indicatori (Cfr. All. n.13 - Banca dati quotazioni immobiliari), il **canone** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **80,00 mq**, "libero" ed in uno stato di conservazione "normale", può:

- per l'O.M.I - I semestre 2020, essere compreso tra a € 350,00 e € 700,00 mensili, ed in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, si aggira intorno a € 525,00 mensili;
- secondo il portale www.borsinoimmobiliare.it, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, può aggirarsi intorno a € 350,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore locativo di € 435,00 mensili, per un immobile in condizioni "normali" e "libero", di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 5.220,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfiti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 3.654,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, per i centri di grande dimensione, tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83).

Tenuto conto della zona in cui l'immobile è situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 3 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 3.654,00 / 0,023 = € 121.800,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria **"C/3" - "laboratori per arti e mestieri"**, la banca dati dell'OMI, per la particolare zona in cui si trova il lotto oggetto di esecuzione, definita **"C29 - Semicentrale/VOMERO ALTO, VIA CASTELLINO, PARCO OMODEO, VIA FONTANA, VIA CAVALLINO, VIA GIGANTE, VIA SAN DOMENICO"** dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, e la banca dati del portale www.borsinoimmobiliare.it, per la zona in questione, definita **"VOMERO ALTO, VIA CASTELLINO, PARCO OMODEO, VIA FONTANA, VIA CAVALLINO, VIA GIGANTE, VIA SAN DOMENICO"**, riportano specifici indicatori (Cfr. All. n.13 - Banca dati quotazioni immobiliari), per cui, il **valore a metro quadro** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale pari a circa **80,00 mq**:

- secondo l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, I semestre 2020, può essere compreso tra 1.050,00 €/mq – 2.100,00 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un

immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", può aggirarsi intorno a 1.575,00 €/mq;

- secondo il portale *www.borsinoimmobiliare.it*, marzo 2021, per il livello ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", può aggirarsi intorno a 1.370,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di **1.470,00 €/mq**, per un immobile in condizioni "normali" e libero.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per un immobile in stato di conservazione "normale" e libero, è pari a:

$$V_{m2} = 1.470,00 \text{ €/mq} \times 80,00 \text{ mq} = \text{€ } 117.600,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile simile al lotto in esame ma in condizioni "normali" e "libero", si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico),

$$V_{m \text{ norm}} = (\text{€ } 121.800,00 + \text{€ } 117.600,00) / 2$$

ovvero pari al valore arrotondato di:

€ 120.000,00

(valore di mercato di un immobile in condizioni "normali" e "libero")

Si precisa che il valore a metro quadro, dedotto dalle banche date ufficiali, relative a transazioni effettivamente avvenute, è stato comunque confrontato con i prezzi proposti negli annunci di compravendita delle Agenzie Immobiliari consultate dalla scrivente per la zona interessata, ancorché non si siano riscontrati, nelle immediate vicinanze, annunci di fitto e vendita di locali aventi categoria "C3" : la categoria più comune risulta essere, difatti, la categoria "C1"; inoltre, quelli consultati, anche più distanti ma comunque ricadenti nello stessa zona, riguardano immobili che, seppur apparentemente simili al cespite pignorato, presentano caratteristiche differenti (per es. immobili ricadenti in complessi edilizi differenti da quello in cui è situato il bene pignorato; immobili in uno stato di conservazione differente da quello oggetto di stima; immobili con diversa esposizione ed accessibilità, immobili con diversi servizi forniti - ascensore, posto auto, guardiania, ecc.- o immobili, con categoria catastale non indicata negli annunci in questione). Considerando, tuttavia, che tali annunci mostrano prezzi di "vetrina" che normalmente vengono poi ridotti in fase di vendita anche di un 15-20% ed apportando, dunque, agli stessi gli opportuni decrementi, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali.

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, in particolare per:

- a) l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura (0%);

- b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (16/01/2020) (0%);
- c) adeguamento per stato di occupazione (deprezzamento compreso nella voce "d")
- d) lo stato di conservazione dell'immobile che risulta essere "**normale**", tuttavia privo del locale wc (- 5%);
- e) lo stato di conservazione del fabbricato che risulta essere "**scarso**" (- 3 %);
- f) l'assenza di portineria e/o guardiana e posto auto e/o moto (deprezzamento compreso in voce "e");
- g) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (nessuno);
- h) la presenza di spese condominiali insolute (€ 465,17);
- i) gli oneri per regolarizzazione edilizio-urbanistica - ripristino stato dei luoghi (€ 2.000,00);
- j) l'assenza di oneri per la regolarizzazione catastale
- si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a:

$$V_{m \text{ lotto}} = 115.000,00$$

valore di mercato del lotto pignorato

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- k) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
 - **le modalità fiscali** tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
 - la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 5%** , arrotondato, pari a:

$$V_{asta} = € 110.000,00$$

valore d'asta del lotto pignorato

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:



| LOTTO UNICO: LABORATORIO | | |
|---|---|----------------------|
| VIA SALVATOR ROSA N. 181 - PIANO TERRA | | |
| NAPOLI (NA) | | |
| | superficie commerciale lotto | 80,00 mq |
| | valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione "normale" e libero | € 120.000,00 |
| | valore a €/mq | ca 1.500,00 €/mq |
| a) | assenza di contratti di locazione | 0% |
| b) | assenza di diritti reali e personali di terzi | 0% |
| c) | adeguamento per stato di occupazione | - 5 % |
| d) | adeguamento per stato di manutenzione immobili "normale" e mancanza di locale wc | |
| e) | adeguamento per stato di manutenzione del fabbricato "scarso" | - 3 % |
| f) | assenza di guardiania e/o portineria e posto auto e/o moto | |
| g) | vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura | nessuno |
| h) | spese condominiali insolute alla data odierna | € 465,17 |
| i) | oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica | € 2.000,00 |
| j) | oneri per la regolarizzazione catastale | nessuno |
| | valore di mercato del lotto pignorato a netto delle decurtazioni | € 115.000,00 |
| | valore a €/mq | ca 1.400 €/mq |
| k) | la disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; | - 5% |
| l) | prezzo base asta del lotto pignorato | € 110.000,00 |
| m) | cancellazione delle trascrizioni: pignoramento n.1 € 294,00 pignoramento n.2 € 294,00 Ipoteca giudiziale (finanziamento) € 220,00 | € 808,00 |
| n) | attestazione di prestazione energetica | € 250,00 |

Si precisa che i costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento sono da ritenersi, in aggiunta al prezzo di mercato stimato.

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

L'immobile sub 5 (BENE N.2- LOTTO N.1) oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per la quota di **proprietà pari a 1/1**. Considerata la superficie ed il particolare sviluppo planimetrico dello stesso, se ne propone la vendita come **unico lotto**.

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.

Al fine di ottemperare al presente quesito, l'Esperto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli (Cfr. All. n.3 – Certificati):

- l'estratto per riassunto dal registro degli atti di **matrimonio** dei debitori, Sig.ra , accertando che gli stessi risultano coniugati dal **22/04/1972** (data **antecedente** all'acquisto del bene pignorato, avvenuto in data **01/02/1990**) in **comunione** dei beni;
- il certificato di **residenza storica** anagrafica dei debitori, accertando che gli stessi alla data di trascrizione del pignoramento di cui al R.G. 17/2020, avvenuta il **16/01/2020**, **non risiedevano** all'indirizzo al quale è ubicato il lotto pignorato BENE N.2;
- Il certificato di **stato di famiglia** anagrafica dei debitori;

ed inoltre, avendo constatato, al momento dell'accesso, che l'immobile risultava **occupato** e che in prossimità dell'ingresso del civico n. 178, dal quale è possibile accedere al bene interessato dalla Via S.Rosa, era presente un'insegna della società " ". La scrivente ha provveduto a richiedere:

- presso la Camera di Commercio I. A. A. di Napoli, una visura camerale di detta società, accertando che la stessa, avente quale amministratore unico il Sig. (figlio dei debitori) e P. IVA 07159231211, ha **sede legale in Via S. Rosa n. 181, senza indicazione del subalterno** (Cfr. All. n.3 - *Visura occupante* e All. n.9 - *Doc. fotografica sub 5*). Tuttavia, si evidenzia che detto amministratore risulta, intestatario del **sub 7** (non pignorato), al quale il bene pignorato risulta annesso;
- presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, la sussistenza di eventuali contratti di locazione sia a nome dei debitori, sia a nome della società, sia a nome dei proprietari del bene pignorato e di quelli annessi, rinvenendo l'esistenza di un contratto stipulato per la suddetta società, risolto in data 01/11/2019, con buona probabilità relativo all'immobile antistante **sub 1** (non pignorato) (Cfr. All. n.12 – *Comunicazione A.E.*).

ALLEGATI:

Allegato n.1 **Verbali di accesso del 23/10/2020 e del 11/12/2020**

Allegato n.2**Documentazione ipocatastale - lotto n.1**

- Elenco formalità immobile pignorato Sez **Avv**, fg **8**, part. **65**, sub **5** (estratta il 27/09/2020)
- Elenco formalità immobile pignorato Sez **Avv**, fg **8**, part. **65**, sub **5** (estratta il 08/03/2021)
- Nota di trascrizione del 09/11/2020 nn. 25887/18573 (ulteriore pignoramento)

Allegato n.3**Documentazione Uff. Servizi Demografici Comune di Napoli e Camera di Commercio I. A. A. Di Napoli**

- Estratto di matrimonio debitori
- Certificato di residenza storica debitori
- Certificato di stato di famiglia debitori
- Visura camerale società ""

Allegato n.4**Atto di trasferimento - lotto n.1**

- atto di compravendita del Notaio del 01/02/1990, rep. n.77285, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 07/02/1990 ai nn.2691/1821

Allegato n.5**Dati catastali - lotto n.1**

- Visura storica immobile pignorato sub 5;
- Planimetria catastale sub 5
- Intestatari sub 1 ed indirizzo (non pignorato)
- Intestatari sub 7 ed indirizzo (non pignorato)
- Intestatari sub 35 ed indirizzo (non pignorato)
- Visura storica particella di terreno fg. 96 part 712
- Estratto di mappa di terreno N.C.T. fg. 96 part. 712

Allegato n.6**Documentazione Ufficio Tecnico del Comune di Napoli - lotto n.1**

- Comunicazione prot. n. PG/2020/668970 del 12/10/2020 (inesistenza licenza e pratiche edilizie)
- Comunicazione prot. n. PG/2020/679219 del 15/10/2020 (impossibilità ricerca eventuali pratiche edilizie)

Allegato n.7**Grafici di inquadramento - lotto n.1**

- Stralcio aerofotogrammetrico dell'area oggetto d'interesse e stralcio mappa catastale
- Vista Satellitare e sovrapposizione con mappa catastale
- Stralcio del P.R.G. del Comune di Napoli:
 - tav. zonizzazione e art 26 delle Norme Tecniche d'Attuazione

- tav. classificazione tipologica e art 64 delle Norme Tecniche d'Attuazione
- tav. vincolo archeologico e art 58 delle Norme Tecniche d'Attuazione
- tav. vincolo geomorfologico
- stralcio Piano di Zonizzazione Acustica
- Stralcio Zonizzazione Agenzia delle Entrate

Allegato n.8 Rilievo planimetrico dell'immobile pignorato e planimetria difformità - lotto n.1

Allegato n.9 Documentazione fotografica e planimetrie con indicazione dei coni ottici - lotto n.1

Allegato n.10 Documentazione amministratore di condominio - lotto n.1

- Comunicazioni del 11/03/2021
- Comunicazione del 07/02/2021
- Riepilogo oneri insoluti
- Regolamento di condominio
- Sentenza n. 16902/20
- Sentenza n. 27485/20

Allegato n.11 Comunicazione Uff. Attivita' Produttive Regione Campania - lotto n.1

- Comunicazione PG/2020/0458564 del 02/10/2020

Allegato n.12 Comunicazione Agenzia Entrate per verifica contratti di locazione - lotto n.1

Allegato n.13 Banca dati quotazioni immobiliari - lotto n.1

- *OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*, I sem. 2020 (ultimo aggiornamento)
- portale *www.borsinoimmobiliare.it*, marzo 2021
- inesistenza annunci di vendita immobili simili

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di 32 pagine (1 facciata) oltre n.46 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Napoli, 12/03/2021

L'Esperto Stimatore
Arch. Federica Ruocco

