



TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE



G.E. DOTT. VALERIO COLANDREA



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. **143/2023**



Promossa da:

C/



Creditore intervenuto



Udienza del 13/02/2024



RELAZIONE TECNICA



Napoli, 13/01/2024

L'Esperto Stimatore



Tel/fax:
Cellulare:

e-mail:
p.e.c.:

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:
Materia civile: n°



Ill.mo G.E. Dott. Valerio Colandrea, XIV Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli.

Premessa

Con provvedimento del giorno **10/08/2023**, la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. _____, con studio tecnico alla Via _____ (Na), iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n. _____ 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° **143/2023**, promossa da _____ c/ De _____ e _____ ed avente quale oggetto di pignoramento la **piena proprietà** dell'immobile sito in Napoli, nel Quartiere San Ferdinando, al **Vico D'Afflitto n.28, 2° piano**, destinato ad "abitazione popolare" ed identificato al N.C.E.U. di Napoli, alla sez. **SFE**, fg.1, part. **32**, sub **18** (ex sub 7), cat. **A/4**. Nella procedura risulta, altresì, intervenuta la società _____, per ulteriore credito.

Contestualmente, col medesimo provvedimento, veniva nominato l'Avv. _____, quale Custode giudiziario del bene oggetto di pignoramento.

Il giorno **10/08/2023**, 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 **05/09/2023**, l'Avv. _____, a mezzo raccomandata a/r e p.e.c., comunicava alle parti la data del primo accesso, fissato per il giorno 06/10/2023, alle ore 10.00, presso l'immobile oggetto della presente procedura.

In data **06/10/2023**, alle ore 10.00, così come regolarmente comunicato alla parte debitrice, dal Custode Giudiziario, la sottoscritta si recava, unitamente a quest'ultimo ed alla propria collaboratrice tecnica, presso i luoghi oggetto di pignoramento, riscontrando corrispondenza tra l'indirizzo riportato agli atti della procedura e l'ubicazione del cespite. All'accesso era presente il Sig. _____ nato a _____ il _____, terzo alla procedura, che permetteva l'accesso al bene ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali. Il Sig. _____ dichiarava che **l'immobile è occupato** dallo stesso, dalla moglie, dalla bambina neonata e dalla Sig.ra _____, nata a _____ il _____, assente in tal sede, in virtù di regolare **contratto di locazione**, intestato alla Sig.ra _____ e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di **Napoli 1** il **17/12/2021** al n.**19598/3T**, con durata dal **05/12/2021** al **04/12/2025**, per un canone locativo di **€ 350,00** mensili, così come preventivamente accertato dalla scrivente presso detto Ente (*Cfr. All. n.12 - Contratto di locazione*)¹; lo stesso dichiarava, altresì, che per il fabbricato in cui ricade il cespite oggetto di esecuzione,

¹ In merito, si precisa che la scheda di registrazione, allegata dalla scrivente alla propria nota informativa del 10/10/2023, fornita per mero errore di invio dall'Agenzia delle Entrate di Napoli 1, si riferisce ad altro immobile e, pertanto, non risulta corretta. Si allega alla presente relazione la scheda corretta.

sussiste un'amministrazione condominiale e forniva i contatti dell'amministratore.

Durante il sopralluogo, l'Esperto eseguiva, con l'ausilio della propria collaboratrice, un rilievo metrico e fotografico dell'appartamento pignorato, riscontrando alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (datata 30/03/1982); nonché un rilievo fotografico del fabbricato in cui il cespite ricade (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*).

Preventivamente all'accesso, in data 07/09/2023, la sottoscritta provvedeva ad richiedere, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli, copia dei certificati di residenza storica dei debitori, accertando che gli stessi non sono mai risultati residenti presso l'immobile pignorato (Cfr. All. n.3 - *Certificati debitori*).

Successivamente all'accesso, in data 09/10/2023, la sottoscritta provvedeva ad richiedere, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli, copia del certificato di residenza storica dell'intestatario del contratto, accertando che la stessa risulta residente presso il cespite in esame dal 04/05/2016 e che, unitamente alla stessa, risultano residenti il Sig. _____ e la propria famiglia, come accertato in sede di accesso (Cfr. All. n.3 - *Certificati locataria*).

Ulteriori indagini ed accertamenti venivano effettuati, altresì, dalla sottoscritta, presso Pubblici Uffici ed in particolare: presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 1, Direzione Provinciale Napoli 1, Direzione Provinciale Milano 2; il Comune di Napoli - Ufficio Servizi Demografici e Ufficio Tecnico Edilizia Privata; l'Ufficio Usi Civili della Regione Campania; l'Agenzia del Demanio della Provincia di Napoli; l'Ufficio Attività Produttive della Regione Campania nonché presso agenzie immobiliari (operanti sul territorio di Napoli), l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il portale www.quotazionimetroquadro.it, al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito.

In data **13/01/2024** la sottoscritta inviava copia del proprio elaborato tecnico alle parti, secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. c.p.c.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	5
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.....	13
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	18
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	19
QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	19
QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	25
QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	27
QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	28
QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	28
QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.....	29
QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	34
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.....	34

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 10/10/2023 (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, con riguardo all'immobile oggetto di esecuzione, identificato al N.C.E.U. di Napoli, alla sez. **SFE**, fg.1, part. **32**, sub **18**, cat. **A/4** (abitazione di tipo popolare), sito in Napoli, al **Vico D'Afflitto n.28**, 2° piano, si rappresenta che la stessa è sostituita dalla **certificazione notarile** della Dott.ssa _____, Notaio in Napoli, redatta in data 13/04/2023 e depositata in data 08/05/2023, contenente:

- le generalità anagrafiche dei debitori (Sig. _____, nato a _____ il _____ - c.f.: _____ e Sig.ra _____, nata a _____ il _____ - c.f.: _____);
- l'ubicazione ed i dati catastali dell'immobile pignorato;
- la quota pignorata (**per intero - 1/2 per ciascun debitore in comunione**);
- le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), relative all'immobile oggetto di esecuzione.

Non indica con precisione la Conservatoria dei RR. II. consultata ed il periodo esaminato, tuttavia, la stessa risale sino all'atto di **compravendita** del Notaio _____ del **07/05/1982**, rep. n.**2348**, racc. n.260, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 10/05/1982 ai nn.8693/6598, in favore dei danti causa, che si configura, pertanto, come atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*).

Detta certificazione, dunque, risulta **completa** ed è **garantita la continuità delle trascrizioni**.

Per la verifica richiesta la scrivente ha provveduto:

- ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizio Pubblicità Immobiliare Napoli 1:
 - l'elenco delle formalità del subalterno pignorato, verificando quanto riportato nella certificazione notarile (Cfr. All. n.2 - *Ispezione ipotecaria*);
 - l'atto di **compravendita** del Notaio _____ del **31/10/2006**, rep. n.**112667**, racc. n.16591, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 07/11/2006, ai nn.49560/22901, in favore dei debitori (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dei debitori*);
 - l'atto di compravendita ultraventennale citato nella certificazione in atti (Cfr. All. n.4.2 - *Atto 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 del bene ma non precisa se siano quelli storici. Per completezza, la scrivente, al fine di espletare correttamente il mandato ricevuto, ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizi Catastali (ex Territorio) (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*):

- la **visura catastale storica del cespite sub 18** (risalente fino al **30/03/1982**, data di costituzione del bene agli atti del Catasto), accertando che lo stesso deriva dal frazionamento, avvenuto nella suddetta data, dell'**ex sub 7**, come indicato anche nell'atto in favore dei debitori (e non sub 1 come riportato, invece, nell'atto ultraventennale) che, tuttavia, risulta ancora "acceso" agli atti del Catasto;
- la **planimetria catastale del cespite sub 18**, datata **30/03/1982** (data di costituzione del bene agli atti del catasto a seguito del suddetto frazionamento); la planimetria precedente, relativa all'ex sub 7, invece, non risulta estraibile in quanto "non leggibile";
- l'**estratto di mappa catastale terreni**, dal quale si evince che il fabbricato in cui ricade il bene, risulta regolarmente riportato in mappa e che la particella di terreno sulla quale lo stesso risulta realizzato, è identificata al C.T. del Comune di Napoli con fg.**198** part. **38** (come correttamente riportato nella visura del bene, alla voce "mappa terreni correlati");
- la **visura catastale storica della part 38**, che risulta essere un "*ente urbano*" dal 30/04/1962 e, pertanto, in quanto tale non ha intestatari.

In terzo luogo, l'Esperto rappresenta che il creditore procedente ha depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio degli esecutati. La sottoscritta, tuttavia, ha provveduto ad acquisirne una copia aggiornata presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli. Dallo stesso si evince che i debitori hanno contratto matrimonio in data **14/09/2005** (anteriamente l'acquisto del bene avvenuto in data **31/10/2006**), scegliendo il regime della **comunione dei beni** (Cfr. All. n.3 - *Certificati debitori e quesito n.14*).

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

L'immobile oggetto della presente procedura consta in un **appartamento** ubicato al 2° piano catastale, del fabbricato sito in Napoli, al **Vico D'Afflitto n.28**, destinato ad "**Abitazione di tipo popolare**" - **cat. cat. A/4**, identificato al N.C.E.U. di Napoli alla Sez. **SFE**, fg.1, part. **32**, sub **18** (ex sub 7), **cat. A/4** (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*), tuttavia, di fatto 1° piano, per la presenza di un piano rialzato ed il salto di quota esistente nella zona interessata (Cfr. All. n.8.1 – *Doc. fotografica*).



Fabbricato ed immobile interessato

Lo stesso risulta intestato ai debitori, Sigg. _____, nato a _____ il _____ e Sig.ra _____, nata a _____ il _____, per atto di **compravendita** del Notaio _____ del _____, rep. n.112667, racc. n.16591, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 1, in data 07/11/2006 ai nn.49560/22901 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dei debitori*); pertanto, in ordine al **diritto reale pignorato**, si rappresenta che il corrispondente diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (1/1 della proprietà) **corrisponde** a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto sopracitato.

Per quanto concerne i **confini**, l'immobile confina a: Nord e ad Ovest con proprietà aliena; a Sud con Vico D'Afflitto; ad Est con Vico Lungo Teatro Nuovo (Cfr. All. n.8.1 - *Rilievo planimetrico*).

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 tali procedure.

In ordine al numero di lotti vendibili, in considerazione dello sviluppo planimetrico del bene pignorato e della quadratura, 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 ed una sovrapposizione dei due elaborati:



Ortofoto



Mappa SOGEI



Sovrapposizione ortofoto e mappa SOGEI

Dall'esame delle stesse si evince che il fabbricato è regolarmente immesso in mappa ed insiste sulla particella **38** del fg **198** del N.C.T. di Napoli. Tale particella risulta essere un "ente urbano" dal **30/04/1962** (Cfr. All. n.5.6 – *Mappa catastale part 38*).

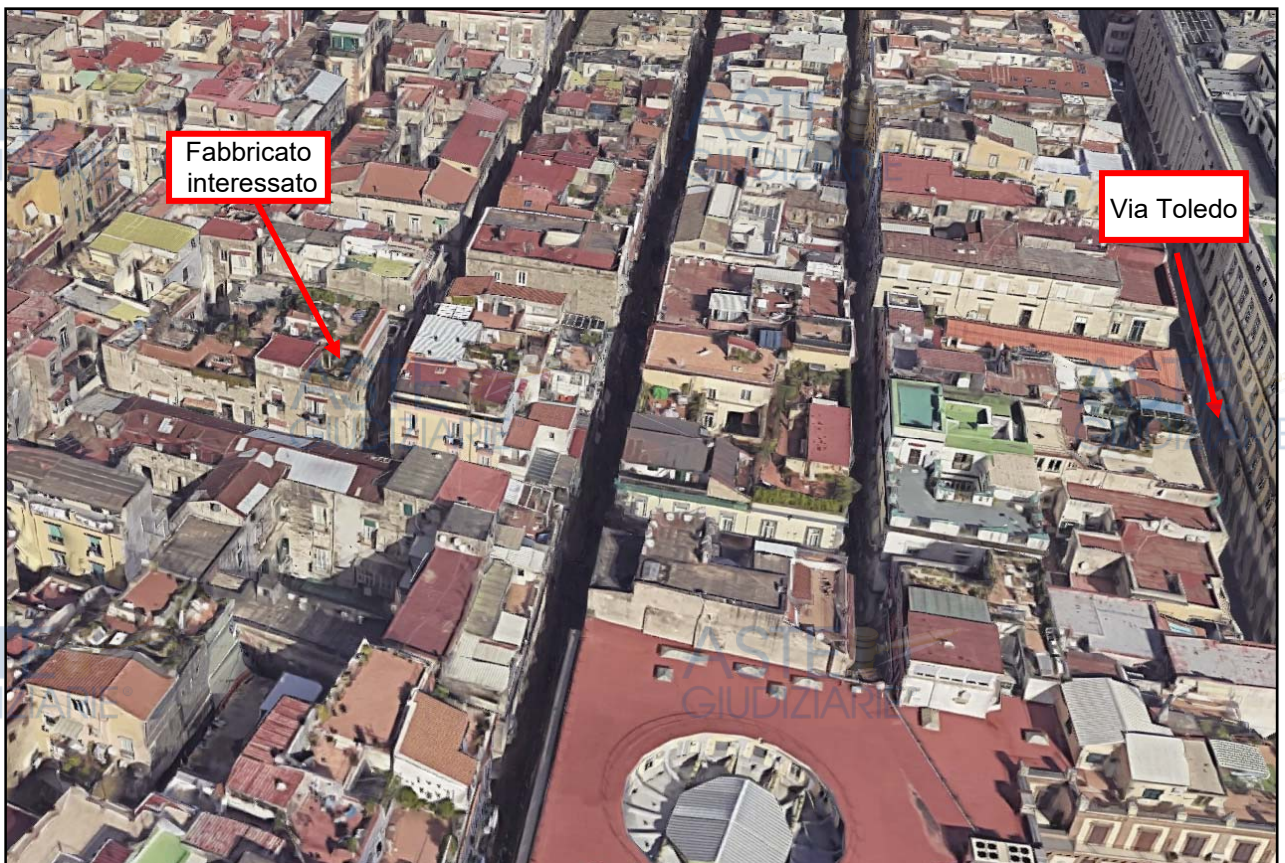
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il bene oggetto della presente procedura consiste in un immobile destinato ad "**Abitazione di tipo popolare**" - **cat. cat. A/4**, ubicato al 2° piano (catastale) del fabbricato di Vico D'Afflitto n.28, Quartiere San Ferdinando, Napoli.

L'EDIFICIO

Il fabbricato in cui ricade il cespite pignorato (Cfr. All. n.9 – *Doc. fotografica*):

- è un edificio in muratura, di epoca **preottocentesca**, ubicato ad angolo tra Vico D'Afflitto e Vico Lungo Teatro Nuovo, nella parte "bassa" dei Quartieri Spagnoli, nelle immediate vicinanze della principale Via Toledo;
- risulta riportato al N.C.T. di Napoli con foglio **198** part. **38**;
- presenta un unico accesso pedonale e carrabile, mediante un cancello in ferro, dal civico n.28 del Vico D'Afflitto;
- è costituito da 6 livelli fuori terra (piano terra e 5 livelli in elevazione), un cortile di ridotte dimensioni ed un'unica scala aperta;



Vista satellitare dell'area interessata



Fabbricato interessato

- presenta facciate caratterizzate da una **tinteggiatura vetusta e ampi e diffusi distacchi di intonaco e di tinteggiatura, con muratura di tufo a vista, in stato ammalorato;**
- nel complesso versa in stato di conservazione "**fatiscente**" soprattutto per l'esterno; la scala interna si presenta in normale stato di conservazione; si rinviene, dunque, almeno da un esame visivo, la necessità di lavori di manutenzione straordinaria, che possano avere un'incidenza sul valore commerciale del cespite oggetto della presente valutazione ([quesito n.12](#));
- non presenta portineria;
- presenta l'ascensore che, tuttavia, non permette di raggiungere il piano interessato;
- non presenta posti auto e/o moto, ancorchè nell'androne, al momento dell'accesso, si rinvenivano alcuni veicoli di proprietà aliena.

Per il fabbricato in esame, risulta istituita un'amministrazione condominiale e sussiste, probabilmente, un Regolamento di condominio, tuttavia, non fornito dall'amministrazione ([Cfr. All. n.10 - Richiesta doc. amministratore](#)). In merito ad eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.) e **parti comuni** a tutti gli immobili del fabbricato, da quanto potuto accertare durante il sopralluogo eseguito, risultano essere comuni unicamente l'ingresso e la scala del fabbricato ([Cfr. All. n.9 – Doc. fotografica](#)).

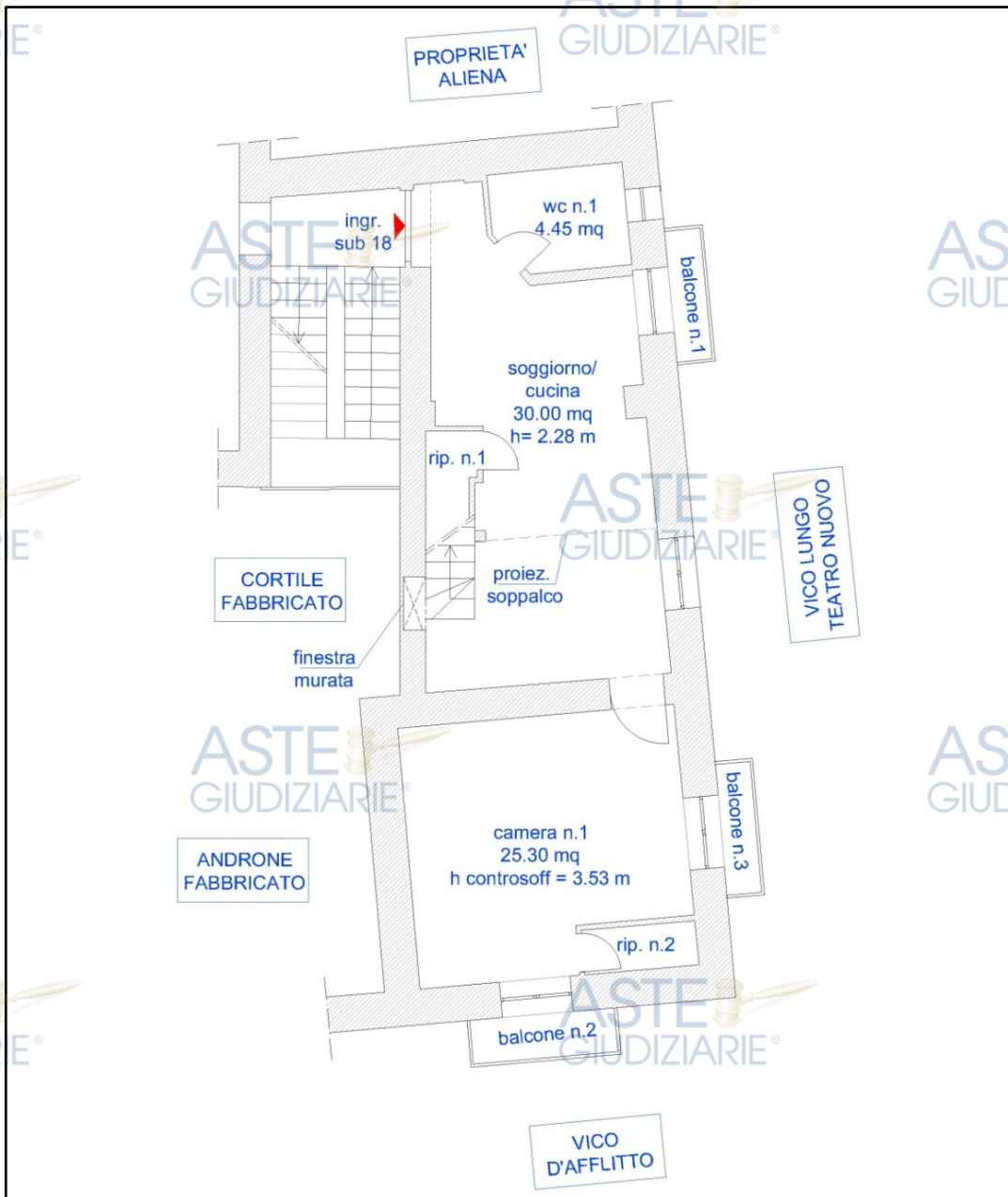
Per completezza si evidenzia che possono intendersi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/ 2012: *1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e 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 in esame, non contraddistinto da alcun interno (Cfr. All. n.8.1 - *Rilievo planimetrico e All. n.9 – Doc. fotografica*):

- è posto al 2° piano catastale del sopradescritto fabbricato ed ha accesso dalla porta posta a destra del pianerottolo, per chi vi sale; in merito al numero di piano, è d'uopo precisare che, stante il dislivello esistente tra il Vico D'Afflito ed il Vico Lungo Teatro Nuovo e la presenza di un piano rialzato, di fatto risulta essere un 1° piano per chi sale le scale del fabbricato;
- è contraddistinto al N.C.E.U. di Napoli alla sez **SFE**, fg.1, part. **32**, sub **18**, cat. **A/4**, cl. **6**, cons. **4 vani**, sup. cat. **65 mq**, rend. **€ 402,84** (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*);



Planimetria immobile pignorato



Planimetria immobile pignorato - soppalco





Foto immobile pignorato

- risulta costituito da due livelli, per la presenza di un piano soppalco realizzato senza titolo e da eliminare (Cfr. quesito n. 6 e n.12); al piano inferiore è presente l'ingresso/soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio di ridotte dimensioni sottoscala (destinato a lavanderia), un balcone ed una finestra prospicienti il Vico Lungo Teatro Nuovo, un bagno con vasca ed un'ampia camera da letto, con un ulteriore ripostiglio e due balconi, uno prospiciente il Vico Lungo Teatro Nuovo ed uno prospiciente il Vico D'Afflitto; mediante una scala è possibile accedere al piano soppalco, insistente su circa metà della superficie del soggiorno, al quale è presente un disimpegno, un'altra camera da letto con bucatura non lecita ed un locale wc di ridotte

dimensioni; per un totale di **superficie calpestabile interna** di circa **85,50 mq, non tutta lecita**;

- presenta un'altezza al di sotto del soppalco di 2,28 m ed al di sopra del soppalco di 2,07 m (altezze che non consentono l'abitabilità); nella camera da letto, sulla quale non insiste il soppalco ma nella quale è presente una controsoffittatura, l'altezza rilevata risulta essere circa 3,50 m;
- presenta una pavimentazione in gres, nel complesso in "buono" stato di conservazione, tuttavia, caratterizzata da **lesioni in alcuni punti**; le pareti risultano tinteggiate, anch'esse in "buono" stato di conservazione; gli infissi sono in pvc di colore legno, caratterizzati da napoletane marroni, in stato di conservazione "buono"; le porte interne sono in legno; la porta di ingresso è blindata;
- presenta finiture interne "normali";
- è dotato di impianto elettrico, idrico, gas ma non di riscaldamento;
- nel complesso versa in stato di conservazione "**buono**";
- risulta **occupato** da terzi alla procedura, in virtù di regolare contratto di locazione (Cfr. All. n.3 – *Certificati e All. n.12 – Contratto di locazione*).

Si evidenzia che dal sopralluogo effettuato, e da un confronto con la planimetria catastale dell'immobile, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - ex Agenzia del Territorio, e risalente al **30/03/1982**, sono emerse **molteplici difformità** di cui meglio al quesito successivo (Cfr. All. n.8.2 - *Planimetria delle difformità e quesito n.3*).

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.8.1 – *Rilievo planimetrico*), è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, quale somma della "superficie utile" (integrata delle murature esterne perimetrali fino alla misura massima di 50 cm e, in misura ponderata, di quelle esterne comuni, comunque sempre fino alla misura massima di 50 cm, con esclusione delle murature interne portanti), e della superficie "non residenziale" dell'area esterna dei balconi (Cfr. *Codice delle Valutazioni immobiliari*), come meglio indicato di seguito:

$$\begin{aligned} \text{Sup. comm.} &= 77,12 \text{ mq} + (1,75 \text{ mq} \times 0,30) + (2,33 \text{ mq} \times 0,30) + (1,75 \text{ mq} \times 0,30) = \\ &= 77,12 \text{ mq} + 0,52 \text{ mq} + 0,70 \text{ mq} + 0,52 \text{ mq} = \\ &\qquad\qquad\qquad \mathbf{78,86 \text{ mq}} \end{aligned}$$

- 77,12 mq = superficie "lorda" appartamento
- 1,75 mq = superficie "lorda" balcone n.1 e n.3
- 2,33 mq = superficie "lorda" balcone n.2
- 0,30 = coefficiente di omogeneizzazione per balcone

Si evidenzia che nella suddetta calcolazione **il piano soppalco e gli ambienti ivi soprastanti non sono stati considerati**, in quanto realizzati senza titolo ed in difformità ai parametri dettati dal D.M. (Sanità) 5 luglio 1975 (*"Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione"*), che prevede, per

un immobile abitabile, un'altezza minima interna di 2,70 m; pertanto, per lo stesso occorre prevederne la **rimozione** (Cfr. quesito n.6 e n.12).

Si rappresenta, altresì, che **la superficie commerciale computata risulta differente** da quella riportata nella visura catastale del bene, nella quale è indicata una superficie catastale di **65 mq** (Cfr. All. n.5.1 - *Visura catastale sub 18*).

Infine, si precisa che il suddetto immobile **risulta dotato** di **A.P.E.** (attestato di prestazione energetica), presentato in data 18/04/2016 e con scadenza al 18/04/2026, acquisito dalla scrivente presso l'Ufficio Attività Produttive della Regione Campania (Cfr. All. n.11 – *Attestato di Prestazione Energetica*)

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

Presso gli Uffici 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.

Si riporta di seguito l'identificazione catastale del bene in questione:

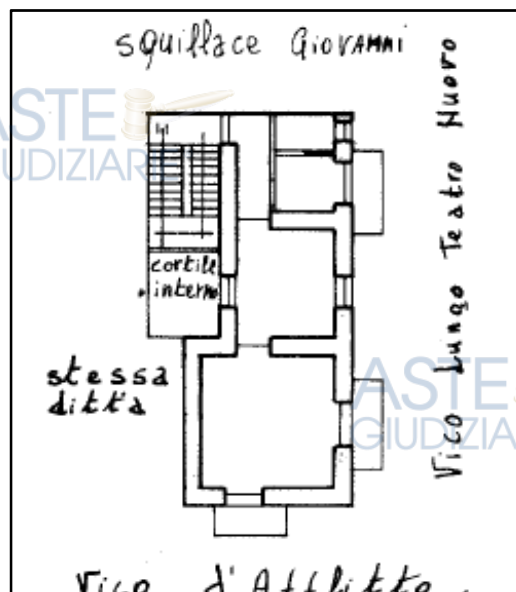
Immobile ad uso **abitazione popolare**

sez. **SFE**, fg.1, part. **32**, sub **18**, cat. **A/4**, cl. **6**, cons. **4 vani**, sup. cat. **65 mq**, rend. **€ 402,84**

(Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*).

Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	SFE	1	32	18	12		A/4	6	4 vani	Totale: 65 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 63 m ²	Euro 402,84
Indirizzo		VICO D'AFFLITTO Piano 2									

Stralcio visura catastale immobile pignorato



Planimetria catastale del 30/03/1982

Si ribadisce che la suddetta planimetria catastale **non risulta conforme** allo stato dei luoghi per le difformità di cui meglio in seguito.

Il bene **sub 18**, con gli attuali identificativi catastali, risulta costituito agli atti del N.C.T. di Napoli, solo in data **30/03/1982** (ed i dati risultano meccanizzati in visura da detta data), come nuovo subalterno. In realtà, invece, lo stesso deriva dal **frazionamento dell'ex sub 7**, in due "quartineti" (accatastati con schede n. 2417 e n.2418), come si evince dalla lettura dell'atto ultraventennale di **compravendita** del Notaio del **07/05/1982**, rep. n.**2348**, racc. n.260 (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*). Si precisa, tuttavia, che in detto atto viene indicato per mero errore, uale subalterno originario l'ex sub 1; infatti, da indagini eseguite dalla scrivente presso la banca dati del Catasto di Napoli ed, in particolare, da un elenco immobili del fabbricato, è stato accertato che:

- l'ex sub 1 (oggi soppresso), ubicato al piano terra del fabbricato, identificava un immobile di un vano, avente accesso dal Vico Lungo Teatro Nuovo;
- l'ex sub 7, invece, ubicato al piano secondo risulta un immobile di 5 vani (consistenza originaria); si precisa che lo stesso non è stato soppresso a seguito del frazionamento e risulta ad oggi ancora intestato alla *de cuius* Sig.ra _____, menzionata nell'atto ultraventennale;

La scrivente ha provveduto, dunque, a richiedere copia della planimetria dell'ex sub 7, tuttavia, la stessa non risulta estraibile in quanto "non leggibile".

Catasto: **Fabbricati**
 Comune di: **NAPOLI** Codice: **F839**
 Sezione urbana: **SFE** Foglio: **1** Particella: **32**
 Immobili individuati: **21**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	SFE/1	32	1	VICO LUNGO TEATRO NUOVO n. 60 Piano T	012	A05	07	1 vani	R.Euro:92,96	0037847	
<input type="radio"/>	SFE/1	32	4	VICO D'AFFLITTO n. 28 Piano T	012	C02	05	39 m ²	R.Euro:374,64		
<input type="radio"/>	SFE/1	32	5	VICO D'AFFLITTO n. 28 Piano T	012	C02	08	10 m ²	R.Euro:152,35		
<input type="radio"/>	SFE/1	32	6	VICO D'AFFLITTO n. 28 Piano 1	012	A04	06	4 vani	R.Euro:402,84		
<input type="radio"/>	SFE/1	32	7	VICO D'AFFLITTO n. 28 Piano 2	012	A04	06	5 vani	R.Euro:503,55		
<input type="radio"/>	SFE/1	32	8							Soppressa	
<input type="radio"/>	SFE/1	32	9							Soppressa	

Stralcio elenco immobili part 38

Per completezza, si precisa, altresì, che gli intestatari nel tempo, nella visura storica catastale, non risultano correttamente riportati, manca un passaggio intermedio (Cfr. All. n.5.1 - *Visura catastale sub 18*).

Il primo atto anteriore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento, avvenuta il **03/04/2023**, risulta essere l'atto di **compravendita** del Notaio del **07/05/1982**, rep. n.2348, racc. n.260, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 10/05/1982 ai nn.8693/6598 (Cfr. [All. n.4.2 - Atto 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, **dal 30/03/1982, non si sono verificate variazioni** (Cfr. [All. n.5.1 - Visura catastale sub 18](#)). Si evidenzia, difatti, che le variazioni interne riscontrate, oltre ad essere state eseguite in assenza di un regolare titolo edizio (Cfr. [quesito 6](#)), non risultano denunciate all'ufficio del Catasto e, dunque, anche comportando una notevole variazione della superficie interna del bene, l'attuale consistenza del cespite (4 vani), è rimasta invariata sin dal 30/03/1982;
- per quanto riguarda l'identificazione al Catasto Terreni, della particella di terreno sulla quale il fabbricato (in cui ricade il bene pignorato) è stato edificato, la stessa risulta essere la part. **38** del fg **198** del N.C.T. del Comune di Napoli e l'edificio risulta essere regolarmente riportato in mappa terreni; detta particella risulta meccanizzata al Catasto Fabbricati (C.F.) come "*ente urbano*" dal 30/04/1962 nella attuale consistenza (Cfr. [All. n.5.5 – Visura catastale part 38 e All. n.5.6 – Mappa catastale](#));
- in merito all'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto in favore degli esecutati del **31/10/2006** (Cfr. [All. n.4.1 - Atto in favore dei debitori](#)) con le risultanze catastali (Cfr. [All. n.5 – Dati catastali](#)), **non si riscontrano difformità quanto a particella e subalterno**, come si evince dalla lettura della visura storica catastale, acquisita dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, ex Territorio. Si riscontrano, invece, difformità con il negozio di acquisto ultraventennale del **07/05/1982** (Cfr. [All. n.4.2 - Atto ultraventennale](#)) nel quale il bene interessato, ancorchè già denunciato al Catasto con scheda n.2417, non viene indicato con l'attuale identificativo, bensì semplicemente come "quartinetto". Inoltre è d'uopo evidenziare che in detto atto viene **erroneamente** indicato quale immobile venduto quello "(...) *con ingresso dalla porta a sinistra per chi salendo le scale, giunge al piano (...)*", mentre l'immobile interessato è posto alla **destra** di chi salendo le scale, giunge al pianerottolo; In merito si precisa che la scheda riportata nell'atto (scheda 2417/82) corrisponde a quella riportata nella visura catastale e nella planimetria catastale del sub 18 ed i confini indicati nell'atto corrispondono a quelli accertati sui luoghi; la planimetria catastale di cui alla suddetta scheda corrisponde all'immobile pignorato sub 18.
I dati catastali identificano univocamente il bene in questione dal 30/03/1982;
- in merito alla **quota pignorata**, come già indicato nel quesito n.1, la stessa risulta pari a 1/1 della proprietà dei debitori, in virtù di atto **compravendita** del Notaio del

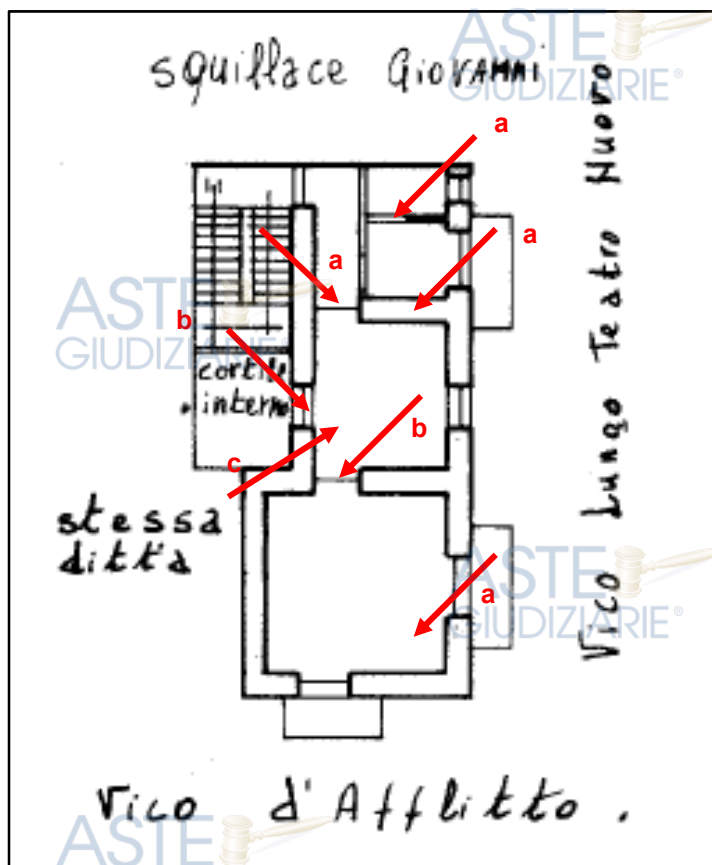
ASTE GIUDIZIARIE
31/10/2006, rep. n.112667, racc. n.16591, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli
1, in data 07/11/2006 ai nn.49560/22901, in favore dei debitori (Cfr. All. n.4.1 - Atto in favore dei debitori);

- in merito alle **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato 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** dell'immobile pignorato, si evidenzia che sono state accertate le seguenti **difformità** (Cfr. All. n.8.2 – *Planimetria delle difformità*):
 - a) eliminazione di muratura portante e tramezzi e realizzazioni di nuovi setti murari nel soggiorno
 - b) aperture e chiusure di varchi di accesso e di bucatore (chiusura finestra vicino scala, spostamento porta di accesso della camera da letto e apertura di bucatura nella camera da letto sul soppalco)
 - c) realizzazione di scala, soppalco e ambienti superiori
 - d) diversa sagoma dell'immobile (per diversa inclinazione della muratura)

Per un'immediata comprensione si riporta di seguito un confronto tra la planimetria redatta a seguito del rilievo eseguito e la suddetta planimetria catastale:



Planimetria stato dei luoghi del 06/10/2023



Planimetria catastale del 30/03/1982

Per le suddette variazioni, non si irrinvengono titoli edilizi autorizzativi, come dichiarato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli (Cfr. quesito n.6 e All. n.6 - *Comunicazione Uff. Tecnico*).

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 di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'Esperto Stimatore riporta di seguito un prospetto sintetico, per il bene pignorato, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti, inteso come **lotto unico**.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **abitazione popolare**, ubicata in Napoli, al Vico D'Afflitto n.28, 2° piano; è composta da: un ingresso/soggiorno con angolo cottura, balcone e ripostiglio, un bagno, un'ampia camera da letto con due balconi ed altro ripostiglio; mediante una scala è possibile accedere ad un soppalco, realizzato senza titolo e da eliminare, sul quale sono presenti: un disimpegno, un'ulteriore camera da letto ed un ulteriore locale wc; per un totale di circa **85,50 mq** di superficie calpestabile (non tutta lecita) e circa **80,00 mq** di superficie commerciale (lecita); confina a: Nord e ad Ovest con proprietà aliena; a Sud con Vico D'Afflitto; ad Est con Vico Lungo Teatro Nuovo; è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla sez. **SFE**, fg.1, part. **32**, sub **18**, cat. **A/4**, cl. **6**, cons. **4 vani**, sup. cat. **65 mq**, rend. **€ 402,84**; il descritto stato dei luoghi, per la parte lecita corrisponde pressappoco alla consistenza catastale, tuttavia, è difforme dalla planimetria

catastale del 1982 per **interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio** che risultano, in parte, **da sanare** con una pratica di Permesso a Costruire in sanatoria e Autorizzazione in sanatoria al Genio Civile ed in parte da eliminare; il bene versa in stato di conservazione **buono**; presenta pavimentazioni in gres (con qualche lesione), infissi in pvc color legno con napoletane in ferro, pareti tinteggiate ad eccezione dell'angolo cottura e dei bagni che presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica; le porte interne sono in legno; la porta di ingresso è blindata. Risulta realizzato ante 1935 e non si rinviene agli atti del Comune di Napoli il titolo edilizio autorizzativo o ulteriori pratiche; ricade in zona "A" - "*Insedimenti di interesse storico*" del P.R.G. del Comune di Napoli e risulta classificato come "*unità edilizie di base preottocentesche - originarie o di ristrutturazione a blocco*".

PREZZO BASE euro € **160.000,00 (prezzo a base d'asta)**

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

Dalla lettura della certificazione notarile presente agli atti e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli Servizi Catastale e Ufficio Pubblicità Immobiliare, è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (**03/04/2003 - 03/04/2023**) ed oltre:

- in data **31/10/2006** con atto del Notaio _____, rep. n. **112667**, racc. n.16591, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 07/11/2006 ai nn.49560/22901, i debitori Sigg. _____, nato a _____ il _____ e _____, nata a _____ il _____, acquistavano, in comunione dei beni, dai Sigg. _____, nata a _____ il _____ e _____, nato a _____ il _____, il bene oggetto di pignoramento **sub 18** (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dei debitori*). Si precisa che nel suddetto atto, viene **erroneamente** indicato quale immobile venduto quello "*(...) con ingresso dalla porta a sinistra per chi salendo le scale, giunge al piano (...)*", mentre l'immobile interessato è posto alla **destra** di chi salendo le scale, giunge al pianerottolo; tuttavia, la scheda riportata in detto atto (scheda 2417/82) corrisponde a quella riportata nella visura catastale e nella planimetria catastale del sub 18, i confini indicati nell'atto corrispondono a quelli accertati sui luoghi oggetto di esecuzione, la planimetria catastale di cui alla suddetta scheda corrisponde all'immobile pignorato sub 18;
- in data **07/05/1982** con atto di **compravendita** del Notaio _____, rep. n. **2348**, racc. n.260, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 10/05/1982 ai nn.8693/6598, i Sigg. _____, nata a _____ il _____ e _____, nato a _____ il _____, acquistavano, in comunione dei beni, dalla Sig.ra _____, nata a _____ il _____, uno dei due quartinetti in cui l'originario "*(...) appartamento di vecchissima costruzione e lesionato dal sisma (...)*", all'epoca identificato con

l'ex sub 7, era stato frazionato in data 30/03/1982, con scheda n.2417 (per il sub 18) e scheda n. 2418 per l'immobile adiacente sub 19 (Cfr. All. n.4.2 - Atto ultraventennale);

Oltre il ventennio, dalla lettura dell'atto ultraventennale si evince che (Cfr. All. n.4.2 - Atto ultraventennale):

- in data **14/11/1971**, con testamento del Notaio _____, pubblicato con verbale dello stesso Notaio in data 20/12/1971, l'immobile ex sub 7, fu trasferito dalla Sig.ra _____ alla Sig.ra _____ ;
- in data **26/06/1969**, con testamento del Notaio _____ pubblicato con verbale dello stesso Notaio in data 23/09/1969, l'immobile ex sub 7, fu trasferito dalla Sig.ra _____ alla Sig.ra _____ ;
- in data **30/10/1946**, con testamento del Notaio _____, pubblicato con verbale dello stesso Notaio in data 25/11/1946, l'immobile ex sub 7, fu trasferito dalla Sig.ra _____ alla Sig.ra _____ .

In merito agli intestatari del bene, riportati nella visura storica catastale, si rappresenta che gli stessi non risultano correttamente riportati (Cfr. All. n.5.1 - Visura catastale sub 18).

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 blocco" del P.R.G. del Comune di Napoli (Cfr. All. n.7 - Grafici di Inquadramento) risulta, nella sua precedente consistenza (ex sub 7) e nelle sue precedenti caratteristiche, con buona probabilità, **preesistente**, 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 ex sub 7, da cui deriva l'attuale bene pignorato sub 18, che risulta essere il **29/12/1939**, ancorchè la stessa non sia rilasciabile (Cfr. All. n.5 - Dati catastali).

Planimetrie disponibili

Data presentazione: **29/12/1939** Protocollo **1939 / 2658** **ultima planimetria in atti**

Interrogazione planimetria ex sub 7

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T300077	COMUNE NAPOLI SEZ URB SFE FGL 1 PART 32 SUB 7	04/09/2023	chiusa con errore		Planimetria non leggibile	A4

Esito richiesta planimetria ex sub 7

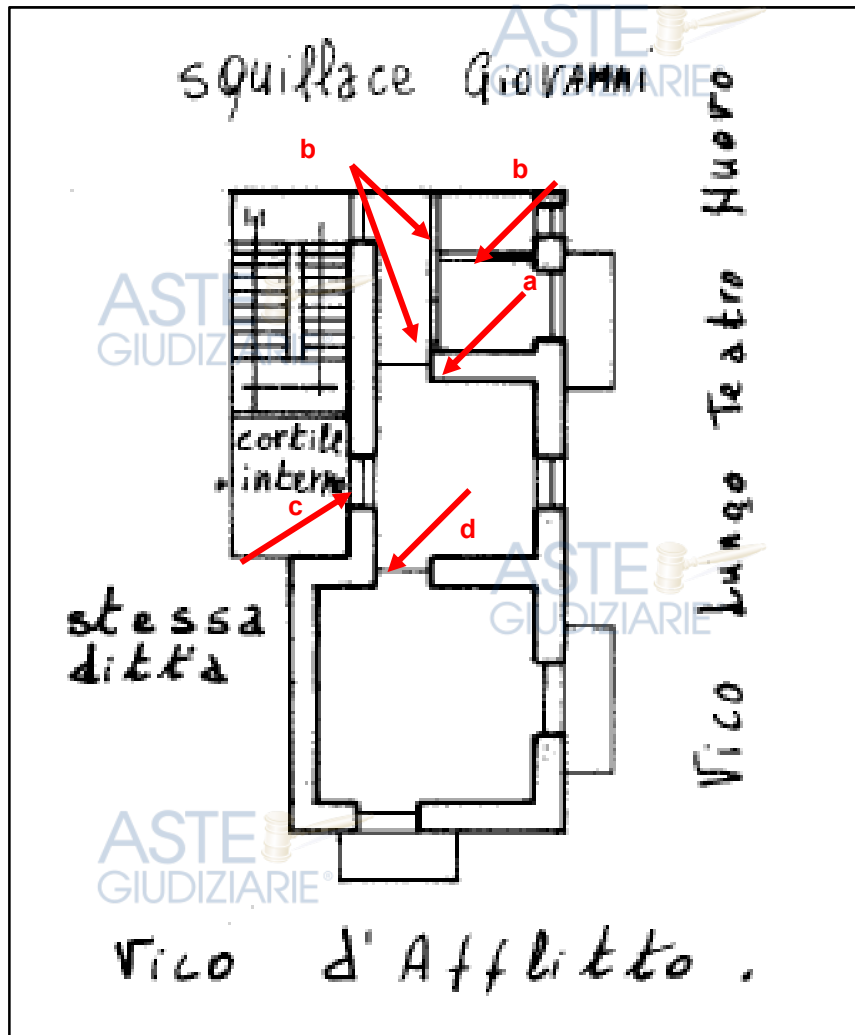
Ad ogni buon fine, la scrivente ha comunque provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli la verifica della sussistenza di un eventuale titolo urbanistico autorizzativo e di eventuali pratiche edilizie presentate nel tempo per il bene in esame; tuttavia, tale Ente in merito ad eventuali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

Pertanto, l'unico documento che comprova uno *status quo ante* del bene in questione, quale **sub 18**, risulta essere la planimetria catastale del **30/03/1982**, rispetto alla quale **lo stato dei luoghi non risulta conforme**, come descritto nel quesito n.3 della presente relazione, per la:

- eliminazione della muratura portante nel soggiorno
- eliminazione di tramezzi nel soggiorno e realizzazione di nuovi setti murari
- chiusura della finestra in prossimità della scala
- spostamento del varco di accesso alla camera da letto
- apertura di bucatura nella camera da letto presente sul soppalco
- realizzazione di scala, soppalco e ambienti superiori
- diversa sagoma dell'immobile per diversa inclinazione della muratura.



Planimetria stato dei luoghi del **06/10/2023**

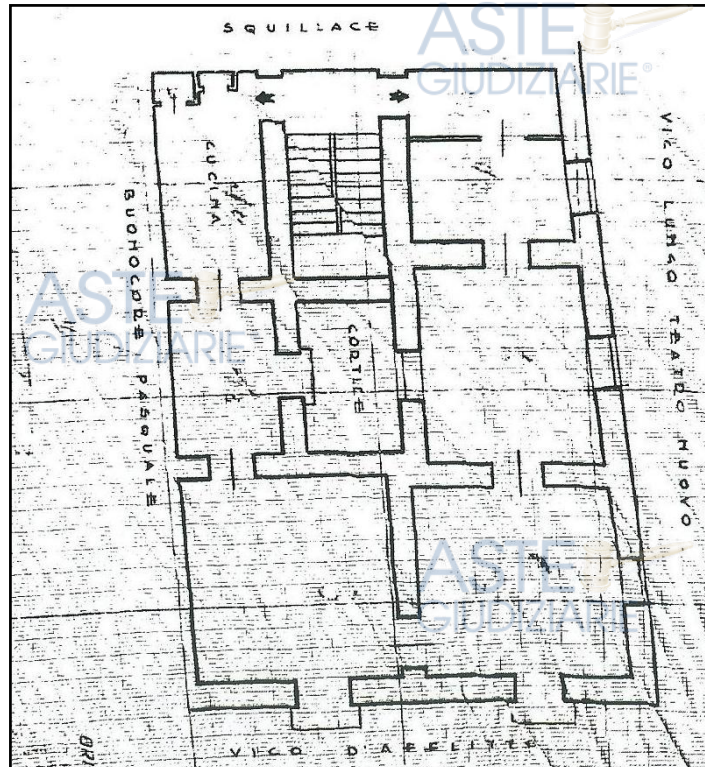


Planimetria catastale del 30/03/1982

In merito alle suddette difformità, non essendo state presentate pratiche edilizie (Cfr. All. n.6 [Doc. Ufficio Tecnico](#)), non è stato possibile accertarne l'epoca di realizzazione, tuttavia, le stesse risultano **solo in parte sanabili**, come meglio indicato di seguito.

Inoltre, è d'uopo evidenziare che è risultato necessario verificare, preliminarmente, anche la sanabilità **del frazionamento effettuato nel 1982**, ancorchè eseguito oltre il ventennio anteriore la trascrizione del presente pignoramento.

Per tale verifica ed al fine di ricostruire la planimetria originaria dell'intero piano "tipo" dell'edificio, la scrivente, non essendo reperibile la planimetria dell'ex sub 7, ha provveduto a visionare le planimetrie degli immobili posti ai piani superiori, rinvenendo il grafico catastale del 1939 di un immobile posto al terzo piano (non interessato dalla presente procedura), che ad ogni buon fine si riporta di seguito:

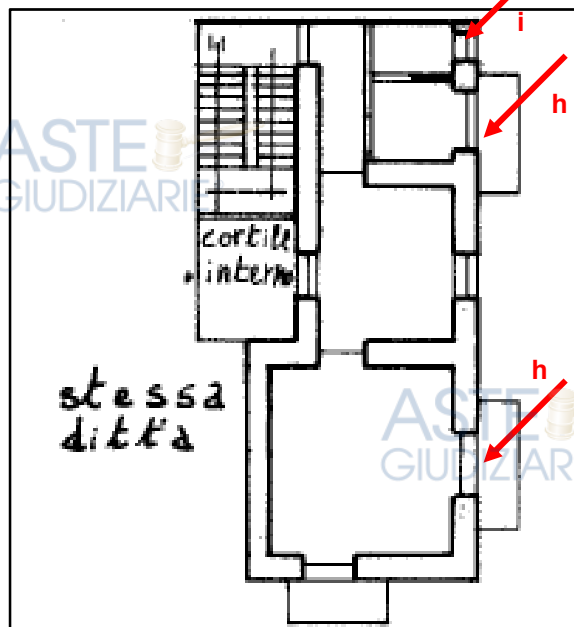


Planimetria originaria altro livello (3° piano)

Dall'esame di detta planimetria, è stato possibile accertare che **il frazionamento è avvenuto in maniera legittima**, ovvero lungo una muratura della maglia strutturale del fabbricato e, quindi, lo stesso **risulta sanabile**, come meglio indicato di seguito.

Tuttavia, è altresì emerso che il bene staggito si differenzia da detto immobile per alcune bucature ed, in particolare, per la presenza di:

- h) n.2 balconi su Vico Lungo Teatro Nuovo (ancorchè gli stessi si rinvergono anche per altri beni dell'edificio);
- i) un finestrino nel bagno (che non si rinviene invece per nessun immobile del fabbricato);



Planimetria immobile pignorato

Alla luce di quanto tutto sopra esposto, dunque, è possibile affermare la legittimità e la commerciabilità del bene pignorato, tuttavia, resteranno a carico del nuovo eventuale acquirente i costi per la **regolarizzazione urbanistica e catastale** del cespite, rispetto alle sopraelencate difformità, per la quale occorre prevedere quanto segue:

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

- le difformità di cui ai punti **a)**, **b)** e **d)**, nonchè il **frazionamento** eseguito nel 1982, risultano sanabili ai sensi degli artt .36 e 37 del DPR 380/2001, mediante:
 - un **Permesso di Costruire per accertamento di conformità** urbanistica ed edilizia per gli interventi realizzati in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, da presentarsi presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli;
 - l'**Autorizzazione sismica in sanatoria**, da presentarsi presso l'Ufficio del Genio Civile di Napoli, trattandosi di opere eseguite anche su strutture portanti.
- le difformità, invece, di cui al punto **c)**, **e)**, **f)** e **i)** avendo comportato un aumento di volume ed un'alterazione delle facciate, non risultano sanabili e per le stesse occorre prevederne il ripristino dello stato dei luoghi, mediante: la rimozione del piano soppalco, degli ambienti sovrastanti e della scala, nonchè la chiusura delle bucatore su vico d'Afflitto (del bagno al piano inferiore e della camera al piano superiore) e la riapertura della finestra all'interno del cortile, da eseguirsi con:
 - una pratica **CILA D (Comunicazione Inizio Lavori di Demolizione)**, da presentarsi presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli.

Per i costi relativi ai suddetti ripristini (oltre ai costi della pratica), la scrivente ha redatto apposito computo metrico, redatto secondo il Prezziario Regione Campania anno 2023, che si allega alla presente (Cfr. All. n.13 - *Computo metrico*).

- la difformità, invece, di cui al punto **g)**, è riconducibile, con buona probabilità ad un errore grafico di rappresentazione e può ritenersi trascurabile;
- per la difformità di cui al punto **h)**, invece, è possibile ipotizzare che dette bucatore risultassero originariamente delle finestre, e solo successivamente trasformate in balconi, come indicato nella planimetria catastale del bene staggito, ancorchè la tipologia degli stessi (realizzati con mensola in piperno), per l'immobile in esame, risulti di vetusta realizzazione.

Ad ogni buon fine non potendo accertare la data precisa di realizzazione degli stessi, tale circostanza sarà oggetto di opportune valutazioni in sede di stima (Cfr. [quesito n.12](#)).

Successivamente occorrerà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale del bene, presentando telematicamente una **pratica Docfa** presso l'Ufficio del Catasto di Napoli.

Si riportano di seguito delle tabelle riepilogative per le suddette regolarizzazioni ed i relativi costi:

CILA D E RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica antiabusivismo e successiva perizia giurata di avvenuta demolizione	€ 1.000,00
2	Diritti di segreteria	€ 140,00
3	Costo lavorazioni ripristino stato dei luoghi (comprensivi di va)	€ 13.500,00
4	Onorario per direzione lavori del tecnico	€ 1.000,00
TOTALE 1		€ 15.640,00

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica	€ 1.000,00
2	Diritti di segreteria	€ 840,00
3	Contributo di costruzione (al doppio perché in sanatoria) uguali a: costi di costruzione pari a: 10% dell'importo lavori + oneri di urbanizzazione pari a: 13,91 x 0,20 x Vvp	€ 3.000,00
TOTALE N.2		€ 4.840,00

AUTORIZZAZIONE SISMICA IN SANATORIA		
1	Tecnici abilitati per redazione pratica (progettista e collaudatore)	€ 2.000,00
2	Contributi d'istruttoria (doppi) (100 € x 2) Delibera G.R. n. 316/28/06/2012 e Regolamento Regionale n.4/2010 (art.12, comma 3)	€ 200,00
TOTALE N.3		€ 2.200,00

Si precisa che a tale importo sarà necessario aggiungere eventuali bolli e ammende, derivanti dall'autorizzazione sismica in sanatoria, non quantificabili prima dell'instaurazione della pratica.

DOCFA		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica e diritti	€ 450,00
2	Tributi Agenzia Entrate	€ 50,00
TOTALE N.4		€ 500,00

Si rappresenta che i suddetti costi (€ 23.180,00 = € 15.640,00 + € 4.840,00 + € 2.200,00 + € 500,00) verranno detratti dal prezzo di stima, in quanto rimarranno a carico dell'eventuale nuovo acquirente (Cfr. quesito n.12)

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 del debitore sia di proprietà, ovvero derivante dal titolo acquisito dalla scrivente, si evidenzia che il bene pignorato non risulta gravato da alcun peso (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 dagli occupanti (l'Amministratore, non ha fornito alcuna informazione), le stesse ammontano a **€ 26,00** mensili, per un totale di circa **€ 312,00**. Non sono state fornite dall'amministrazione condominiale informazioni in merito quote condominiali insolute (Cfr. All. n.10 – *Richiesta doc. amministratore*).

Infine, si precisa che:

- per quanto riguarda **la destinazione urbanistica del terreno** sul quale insiste il fabbricato, in cui ricade il bene in questione, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, è stato accertato che lo stesso, identificato al C.T. dalla particella **38, fg. 198**, nell'ambito della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno del 2004 (Cfr. All. n. 7 - *Grafici di inquadramento*):
- rientra, secondo la zonizzazione - Tav. 6, 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 blocco"**, regolamentate dall'art. **69** delle N.T.A. - parte II;
- non sussistono vincoli di carattere storico-artistico né paesaggistico;
- sussiste vincolo archeologico, di cui all'art.58 del P.R.G.;
- sussiste vincolo geomorfologico; l'area interessata ricade in zona "a bassa instabilità";
- ricade nell'ambito del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Napoli, nella "zona III - aree di tipo misto" (rientrano in questa classe "le aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; le aree agricole interessate da attività che impiegano macchine operatrici").

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

In merito allo stato di possesso dell'immobile pignorato, si rappresenta che al momento del sopralluogo, effettuato in data 06/10/2023, il bene risultava **occupato** dai familiari della Sig.ra _____, nata a _____ il _____, assente in tal sede, intestataria del **contratto di locazione**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di **Napoli 1**, il **17/12/2021**, al **n.19598/3T**, con durata dal **05/12/2021** al **04/12/2025**, per un canone locativo di **€ 350,00** mensili, così come accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Servizio Pubblicità Immobiliare e dal certificato di famiglia, acquisito dalla scrivente presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*, All. n.3 – *Certificati* e All. n.11 - *Contratto di locazione*).

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

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che:

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi **non sussistono altre procedure esecutive** (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*);
- b) dagli elenchi delle formalità, estratte dalla scrivente, dalla banca dati della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, sul bene oggetto di esecuzione risultano pendenti alla data del 30/08/2023 (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*):
 - la trascrizione del 03/04/2023 nn. 9714/7367 relativa al presente **pignoramento**;
 - l'iscrizione dell'**ipoteca volontaria** del 07/11/2006 nn.49561/19387 per **€ 320.000,00**, relativa alla concessione a garanzia di **mutuo fondiario** per **€ 160.000,00**, a favore di _____, con sede in _____, c.f. _____ e contro, tra l'altro, i debitori, **durata 30 anni**;
- c) non sussiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge; i debitori risultano regolarmente coniugati (Cfr. All. n.3 – *Certificati debitori*);
- d) non sussistono vincoli storico-artistici sul bene;
- e) sussiste vincolo archeologico ai sensi dell'art 58 della Variante al P.R.G. di Napoli per l'area in cui ricade il bene;
- f) sussiste vincolo geomorfologico, l'area ricade in zona a bassa instabilità (Cfr. All. n.7 - *Grafici di Inquadramento*);
- g) sussiste un'amministrazione condominiale e, con buona probabilità, un Regolamento di Condominio, tuttavia non fornito (Cfr. All. n.10 – *Richiesta doc. Amministratore*);
- 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, si rappresentano:
 - **eventuali oneri condominiali ordinari e straordinari insoluti negli ultimi due anni solari** antecedenti il trasferimento del bene, non comunicati dall'amministratore di condominio (Cfr. All. n.10 – *Richiesta doc. amministratore*);
 - i costi necessari per la **regolarizzazione urbanistica** delle difformità riscontrate (Cfr. quesito 6), mediante la presentazione di pratica di Permesso a Costruire in Sanatoria, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli e successiva Autorizzazione Sismica in Sanatoria (per sanare le difformità riscontrate, eseguite senza titolo autorizzativo, anche su strutture portanti), nonché mediante il ripristino dello stato dei luoghi (per gli interventi non sanabili), per un totale di circa **€ 22.680,00**;
 - i costi per la **regolarizzazione catastale**, per l'aggiornamento della planimetria, mediante la presentazione di pratica Docfa presso l'Ufficio del Catasto di Napoli, per l'aggiornamento della planimetria catastale, pari a **€ 500,00**.

Si precisa che tali costi (€ 22.680,00 + € 500,00) verranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta dell'immobile, come indicato nel presente quesito (Cfr. quesito n. 12).

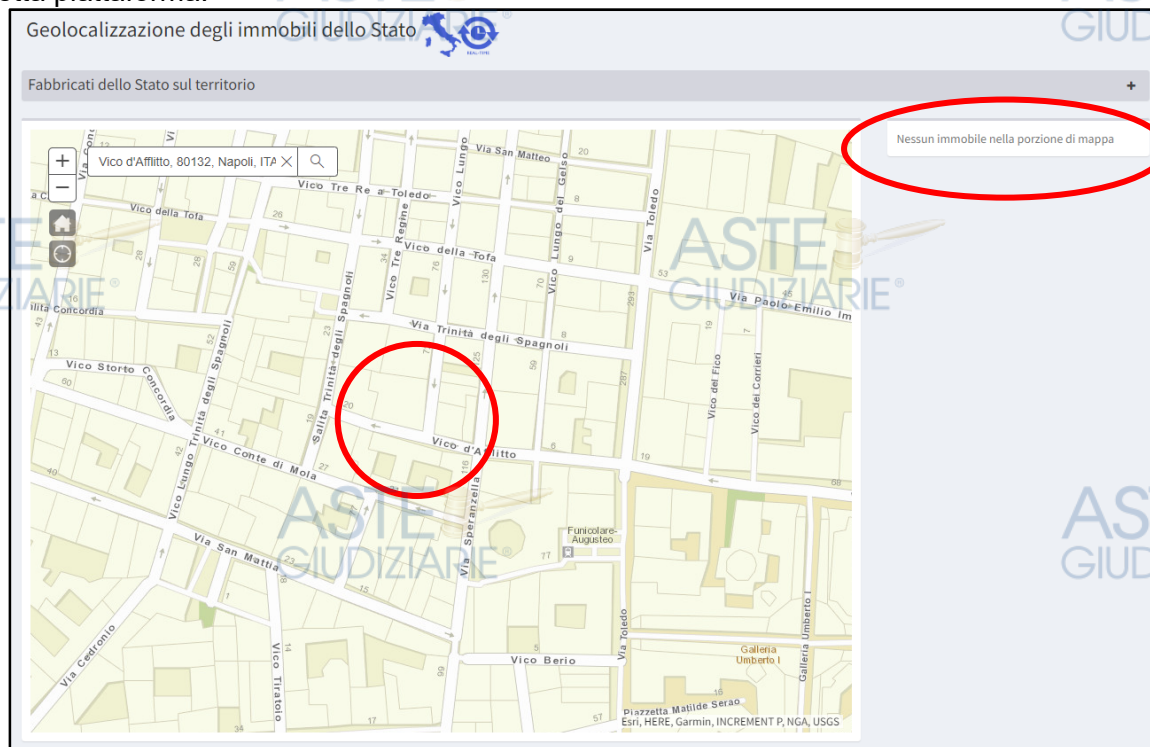
k) in riferimento ad eventuali **vincoli ed oneri**, che saranno cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura, si rappresentano:

- i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al pignoramento pari a € 294,00;
- i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al mutuo pari a € 35,00.

QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano 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.



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. **198** part. **38** che risulta essere un "ente urbano" dal **30/04/1962** (Cfr. All. n.5 - Dati catastali).

Per un'immediata lettura si riporta di seguito un estatto di mappa catastale:



Estratto di mappa catastale

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, dei debitori eseguiti, risulta essere di **proprietà per la quota 1/1 (quota pignorata)**, in virtù di all'atto di **compravendita** del Notaio del **31/10/2006**, rep. n. **112667**, racc. n.16591, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 07/11/2006 ai nn.49560/22901 (Cfr. All. n.4.1- [Atto in favore dei debitori](#)).

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 e le spese fisse di manutenzione delle parti comuni, come appreso dagli occupanti (Cfr. All. n.10 - [Richiesta doc. amministratore](#)), ammontano a circa **€ 26,00 mensili**, per un totale annuo di circa **€ 312,00**.

Non sono state fornite dall'amministrazione condominiale (nonostante i molteplici solleciti da parte della scrivente) morosità relative a oneri ordinari e spese straordinarie (Cfr. All. n.10 - [Richiesta doc. amministratore](#)).

Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso, relativi al cespite pignorato, l'unico procedimento giudiziario risulta essere il presente pignoramento e non sono state fornite ulteriori informazioni dall'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 bene potrà essere venduto, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la destinazione d'uso (residenziale), la categoria catastale (**A/4** - “abitazione di tipo **popolare**”), 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.14 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem. 2023 (ultimo aggiornamento);
- il portale www.quotazionimetroquadro.it, anno 2022 (ultimo aggiornamento).

La stima sintetica è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente nei quotidiani napoletani e sul web, 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 di Napoli, nonché avendo consultato le seguenti banche dati (Cfr. All. n.14 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem. 2023 (ultimo aggiornamento);
- il portale www.quotazionimetroquadro.it, anno 2022 (ultimo aggiornamento).

Si procede, di seguito, all'applicazione dei due criteri di stima per il bene in oggetto.

Stima analitica. Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria “**A/4**” ovvero “**abitazione popolare**”, per la quale le banche dati utilizzate come riferimento per la stima, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita “**B15 – Centrale/QUARTIERI SPAGNOLI-MORTELLE-CAVONE**” dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio di Napoli) non riportano specifici indicatori, si è fatto riferimento:

- all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), considerando immobili di categoria A/3 - “**abitazioni di tipo economico**”, i cui valori sono stati ragguagliati alla categoria A/4 - “**abitazioni di tipo popolare**”, applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,05% (Cfr. “Solo stime” – Dei Editore);

- al portale www.quotazionimetroquadro.it, nel quale sono menzionati unicamente i valori di immobili in condizioni "ordinarie" di mercato (e non di tipo "economico"), che sono stati, pertanto, ragguagliati applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,26 % (Cfr. "Solo stime" – Dei Editore).

Dunque, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, e per la categoria in questione, il **canone mensile** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **80,00 mq** (Cfr. quesito n.2), "libero" ed in uno stato di conservazione "normale" può:

- per l'O.M.I - I semestre 2023, essere compreso tra a € 340,00 e € 510,00, mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile simile al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", si aggira intorno a € 425,00 mensili;
- secondo il portale www.quotazionimetroquadro.it - anno 2022, aggirarsi intorno ai € 320,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", si aggira proprio intorno a € 320,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 370,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 4.440,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinaria per sfitti, 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 € 3.108,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, 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 2,5%, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 3.108,00 / 0,025 = € 124.320,00$$

Stima sintetica. Anche per tale metodo estimativo, non avendo banche dati relative ad immobili di categoria A/4 "abitazioni di tipo popolare", si è fatto riferimento, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, zona definita "**B15 – Centrale/QUARTIERI SPAGNOLI-MORTELLE-CAVONE**" - dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio:

- all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), considerando immobili di categoria A/3 - "abitazioni di tipo economico", i cui valori sono stati ragguagliati alla categoria A/4 - "abitazioni di tipo popolare", applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,05% (Cfr. "Solo stime" – Dei Editore);

- al portale www.quotazionimetroquadro.it, nel quale sono menzionati unicamente i valori di immobili in condizioni "ordinarie" di mercato (e non di tipo "economico"), che sono stati, pertanto, ragguagliati applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,26 % (Cfr. "Solo stime" – Dei Editore).

Pertanto, per la categoria in questione, **il valore a metro quadro** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale pari a **80,00 mq** (Cfr. Quesito n.2), "libero" ed in condizioni "normali" può:

- secondo l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, I semestre 2023, essere compreso tra 1.380,00 – 2.100,00 €/mq; 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 si aggira intorno a 1.700,00 €/mq;
- secondo il portale www.quotazionimetroquadro.it, anno 2022, aggirarsi intorno a 1.270,00 €/mq ed, in particolare, 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, si aggira proprio intorno a 1.270,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di 1.500,00 €/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:

$$V_{m2} = 1.500,00 \text{ €/mq} \times 80,00 \text{ mq} = \text{€ } 120.000,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile simile al bene 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), ovvero:

$$V_{m \text{ norm}} = (\text{€ } 124.320,00 + \text{€ } 120.000,00) / 2 = \text{€ } 122.160,00$$

(valore arrotondato di un immobile in condizioni "normali", "libero" e senza difformità)

Si precisa che tale valore a metro quadro, dedotto dalle banche dati ufficiali, relative a transazioni effettivamente avvenute, è stato poi confrontato con i prezzi proposti negli annunci di compravendita dalle Agenzie Immobiliari consultate, dai quali tuttavia si evincono prezzi piuttosto maggiorati, in considerazione del particolare momento attraattivo, turistico e di rivalutazione che sta interessando il centro della città di Napoli ed, in particolare, la zona dei Quartieri Spagnoli. In tale area, difatti, tali aspetti hanno comportato una redditività anche di immobili prima non considerati e/o svalutati, soprattutto a scopo turistico. Dunque, ancorchè gli stessi possano riguardare 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 e panorama, immobili con diversi servizi forniti - ascensore, guardiania, ecc.- o

immobili, con una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione) e proporre quindi prezzi di "vetrina" del libero mercato, che vanno poi ridotti di un 15-20%, non è possibile non considerare il particolare incremento attuale del mercato immobiliare di detta zona e, dunque, l'appetibilità del bene staggito.

Considerando, pertanto, gli opportuni deprezzamenti e/o incrementi per l'immobile in esame ed, in particolare, per:

- a) la presenza di un **contratto di locazione opponibile** alla procedura (- 10 %);
- b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- c) adeguamento per stato di occupazione (vedi voce "a");
- d) lo stato di conservazione dell'immobile che risulta essere "**buono**" (+ 25 %);
- e) la particolare poizione all'interno dei Quartieri Spagnoli (parte bassa) e la vicinanza alla principale Via Toledo (+ 20 %);
- f) lo stato di conservazione del fabbricato che risulta essere "**fatiscente**" (con esclusione della scala) e la mancanza di ascensore (- 10 %);
- g) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (0%);
- h) le spese condominiali insolute (non comunicate);
- i) il mancato accertamento della data di realizzazione dei balconi (- 5%);
- j) l'appetibilità del bene in considerazione del particolare momento attrattivo e turistico del mercato immobiliare del centro della città (+ 40%);
- k) gli oneri per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie per il bene in questione (€ 22.680,00);
- l) gli oneri per regolarizzazioni catastali per il bene in questione (€ 500,00);

si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a:

$$V_{m \text{ bene}} = \text{€ } 170.000,00$$

valore di mercato del cespite pignorato

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

- m) 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 acquisiti 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%** ovvero pari a:

V_{asta} = € 160.000,00

valore d'asta del cespite pignorato

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

LOTTO UNICO: ABITAZIONE POPOLARE VICO D'AFFLITTO N.28 - 2° PIANO - NAPOLI		
	superficie commerciale abitazione	80,00 mq
	valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione " normale ", libero e senza difformità secondo le banche dati ufficiali	ca € 120.000,00
	valore a €/mq	ca 1.500,00 €/mq
a)	presenza di contratto di locazione opponibile	- 10 %
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0%
c)	adeguamento per stato di occupazione	vedi voce "a"
d)	adeguamento per stato di manutenzione <u>immobile</u> " buono "	+ 25 %
e)	la posizione (parte bassa dei Quartieri Spagnoli) e la vicinanza alla Via Toledo	+ 20 %
f)	adeguamento per stato di manutenzione del <u>fabbricato</u> " fatiscente " e la mancanza di ascensore	- 10 %
g)	mancanza vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0%
h)	spese condominiali insolute	0
i)	mancato accertamento della data di realizzazione dei balconi	- 5 %
j)	Appetibilità del bene per il particolare momento attrattivo e turistico del mercato immobiliare del centro	+ 40 %
k)	oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica + Genio Civile (compresi i diritti)	€ 22.680,00
l)	oneri per la regolarizzazione catastale aggiornamento planimetria (compresi i diritti)	€ 500,00
	valore di mercato dell'immobile pignorato a netto delle decurtazioni	€ 170.000,00
	valore a €/mq	ca 2.150,00 €/mq
m)	la disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le modalità fiscali tra gli acquisiti 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	- 5 %

	obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;	
n)	prezzo base asta dell'immobile pignorato	€ 160.000,00
o)	cancellazione delle trascrizioni: pignoramento € 294,00 mutuo € 35,00	€ 329,00
p)	Attestazione di Prestazione Energetica	presente

Si precisa che il costo delle cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni non sono mai detratte dal valore di mercato del bene e che al valore di aggiudicazione occorre aggiungere, in ogni caso, il costo l'aggravio delle imposte di trasferimento.

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

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per intero.

Ad ogni buon fine, si evidenzia che stante la superficie del bene ed il particolare sviluppo planimetrico (Cfr. All. n.8.1 – *Rilievo planimetrico*), lo stesso non risulta comodamente divisibile in natura.

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, accertando che gli stessi hanno contratto matrimonio in data **14/09/2005** (anzitutto l'acquisto del bene avvenuto in data **31/10/2006**), scegliendo il regime della **comunione dei beni**;
- il certificato di **residenza storica** anagrafica del debitore, Sig. _____ accertando che lo stesso non è mai risultato residente presso l'indirizzo al quale è ubicato l'immobile pignorato;
- il certificato di **residenza storica** anagrafica della debitrice, Sig.ra _____, accertando che la stessa non è mai risultata residente presso l'indirizzo al quale è ubicato l'immobile pignorato.

ALLEGATI:

- Allegato n.1** **Verbale di accesso** del 06/10/2023
- Allegato n.2** **Documentazione ipocatastale**
- Elenco formalità immobile pignorato

Allegato n.3

Documentazione Uff. Servizi Demografici Comune di Napoli

- Estratto di matrimonio dei debitori
- Certificato di residenza storica del debitore
- Certificato di residenza storica della debitrice
- Certificato di residenza storica della occupante
- Certificato di stato di famiglia della occupante

Allegato n.4

Atti di trasferimento

- atto di **compravendita** del Notaio del **31/10/2006**, rep. n.112667, racc. n.16591, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 07/11/2006 ai nn.49560/22901 (Cfr. All. n.4.1- *Atto in favore dei debitori*)
- atto di **compravendita** del Notaio del **07/05/1982**, rep. n.2348, racc. n.260, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 10/05/1982 ai nn.8693/6598 (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*)

Allegato n.5

Dati catastali:

- Visura storica immobile pignorato
- Planimetria catastale dell'immobile pignorato
- Elenco immobili fabbricato part.38, fg. 198
- Esito ricerca planimetria catastale ex sub 7
- Visura storica particella di terreno 38, fg. 198
- Estratto di mappa di terreno N.C.T. part.38, fg. 198

Allegato n.6

Documentazione Ufficio Tecnico del Comune di Napoli

- Comunicazione Uff. Servizio Sportello Unico Edilizia Privata, prot. PG/2022/834993 del 17/10/2023 (nessuna documentazione rinvenuta)
- Comunicazione Uff. Servizio Sportello Unico Edilizia Privata, prot. PG/2022/827957 del 16/10/2023 (inesistenza pratiche edilizie)

Allegato n.7

Grafici di inquadramento

- Stralcio aerofotogrammetrico dell'area oggetto d'interesse
- 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 I parte
 - tav. classificazione tipologica e art. 69 delle Norme Tecniche d'Attuazione II parte
 - tav. vincolo archeologico e art. 58 delle Norme Tecniche d'Attuazione II parte
 - tav vincolo geomorfologico
 - Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Napoli
- Stralcio Tav. della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato n.8

Rilievo planimetrico dell'immobile pignorato e planimetria difformità

Allegato n.9

Documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei con
ottici

Allegato n.10

Richieste documentazione Amministratore

Allegato n.11

Comunicazione Uff. Attivita' Produttive Regione Campania

Allegato n.12

Contratto di locazione

Allegato n.13

Computo metrico per riproistino stato dei luoghi

Allegato n.14

Banca dati quotazioni immobiliari

- Valori Omi – Agenzia delle Entrate (II Sem 2022);
- Portale www.quotazionimetroquadro (anno 2022)
- Annunci di vendita

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 36 pagine (1 facciata) oltre n.38 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, 13/01/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto Stimatore

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®