

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V SEZIONE CIVILE**

**G.E. DOTT. GUGLIELMO MANERA**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G. N. 508/2019**

Promossa da:  
**INTRUM ITALY S.P.A.**  
**C/**

[REDACTED]

creditore intervenuto  
**AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE**

[REDACTED]  
Udienza del 24/10/2022

**RELAZIONE TECNICA**

Napoli, 24/09/2022

L'Esperto Stimatore  
Arch. Federica Ruocco



[REDACTED]  
Tel/fax: 081.198.10.51  
Cellulare: 339.14.0311  
e-mail: federica.ruocco@inter  
p.dic. federica.ruocco@archiwerdipac  
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli  
[REDACTED]

## RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo G.E. Dott. Guglielmo Manera, V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli.

### Premessa

Con provvedimento del **15/07/2020**, la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. Federica Ruocco, con studio tecnico **[REDACTED]**, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli **[REDACTED]** C.T.U. del Tribunale di Napoli, in **[REDACTED]**, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n°**508/2019**, promossa da **Intrum Italy S.p.A. c/ [REDACTED]** e nella quale risulta intervenuta l'Agenzia delle Entrate - Riscossione di Napoli, avente quale oggetto di pignoramento la **piena proprietà** dei seguenti appartamenti, siti in Napoli, nel Quartiere Mercato, alla **Via Amerigo Vespucci n.78**, scala "A", così meglio identificati (Cfr. atti):

- BENE N.1 - abitazione civile, 7° piano, int. 71,  
N.C.E.U. sez. **MER**, fg. **8**, part. **582**, sub **13**, cat. **A/2**
- BENE N.2 - abitazione civile, 2° piano, int. 21,  
N.C.E.U. sez. **MER**, fg. **8**, part. **582**, sub **7**, cat. **A/2**

di seguito indicati, rispettivamente, come LOTTO N.1 e LOTTO N.2.

Contestualmente, col medesimo provvedimento veniva nominato **[REDACTED]** quale Custode giudiziario del bene pignorato.

Il giorno **20/07/2020** la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, mediante sottoscrizione con firma digitale dei quesiti posti dalla S.V.I. del modulo di *Accettazione incarico e giuramento* e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche.

In data **07/09/2020** il Custode, a mezzo raccomandata a/r e p.e.c., comunicava alle parti la data degli accessi, fissati per il giorno 17/09/2020 alle ore 10.00, presso i cespiti oggetto di esecuzione.

In data **17/09/2020**, così come regolarmente comunicato a mezzo raccomandata e p.e.c. dal Custode, la scrivente si recava unitamente **[REDACTED]** ed alla propria collaboratrice tecnica, presso i luoghi oggetto di pignoramento. Sui luoghi, tuttavia, non era presente la parte debitrice e non risultava possibile accedere ai cespiti. Dopo aver atteso circa un'ora gli ausiliari si riservavano di fissare un ulteriore accesso.

In data **01/10/2020**, così come nuovamente comunicato alla parte debitrice dal Custode, la scrivente, unitamente alla propria collaboratrice tecnica **[REDACTED]**, si recava presso gli immobili pignorati per eseguire un secondo accesso. Anche in tal sede, stante l'assenza della parte debitrice, non risultava possibile visionare i beni. Gli ausiliari, pertanto,

rilasciavano presso i cespiti interessati apposita missiva contenente i riferimenti della procedura e si riservavano di fissare un ulteriore accesso.

In data **23/02/2021** veniva fissato un terzo accesso, tuttavia non eseguito, in quanto a seguito dell'avviso inviato dal Custode e notificato dall'Ufficiale Giudiziario ai sensi di cui all'art. 140 c.p.c., il debitore e gli eventuali occupanti risultavano "irreperibili".

In data **27/02/2021** veniva emesso dal G.E. apposito **ordine di liberazione** degli immobili, tuttavia non eseguito.

In data **03/01/2022**, [redacted] nominato quale nuovo Custode dei beni, l'Avv. Mariangela Zaccagnino.

In data **27/03/2022** decedeva il debitore ed in data **06/05/2022** si costituiva nella presente procedura uno dei figli, [redacted] Sig. De Vivo Maurizio, nella qualità di erede del debitore, a mezzo del proprio legale [redacted] Avv. Daniela Turilli.

In data **22/06/2002** veniva fissato nuovamente un terzo accesso per il giorno **05/07/2022**, tuttavia rinviato per contagio da covid-19 da parte dell'erede costituito, come comunicato dal proprio legale.

In data **02/08/2022**, a seguito di accordi intercorsi con [redacted] per le vie brevi ed a mezzo p.e.c., veniva eseguito l'accesso presso i cespiti pignorati. Sui luoghi era presente il figlio del debitore, [redacted], che permetteva l'accesso ai beni ed il loro regolare svolgimento delle operazioni peritali, nonché il proprio legale, [redacted] Avv. Daniela Turilli, il Custode Avv. M. Zaccagnino, la collaboratrice tecnica dell'Esperto, [redacted] Avv. Sergio Antis, per nome e per conto di un ulteriore figlio, [redacted] Sig. Paolo De Vivo, non costituito e non presente in tal sede ed il proprio tecnico [redacted] Alfonso Piccirilli. Durante il sopralluogo, l'Esperto procedeva, con l'ausilio della propria collaboratrice tecnica, nel rilievo metrico e fotografico sia dell'appartamento posto al 2° piano, contraddistinto dal sub 7 (LOTTO N.2), riscontrando lievi difformità con la planimetria catastale dell'immobile (datata 23/10/1975), preventivamente acquisita dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli Servizi Catastali; sia dell'appartamento posto al 7° piano e contraddistinto dal sub 13 (LOTTO N.1), riscontrando per quest'ultimo, invece, una sostanziale conformità rispetto alla relativa planimetria, anch'essa estratta dalla scrivente e datata 23/10/1975. In merito allo stato di occupazione, il [redacted] dichiarava che l'immobile **sub 7** (LOTTO N.2), risulta **occupato** dalla zia [redacted] (terza alla procedura), non presente in tal sede, in assenza di un contratto, in quanto parente; mentre l'immobile **sub 13** (LOTTO N.1), risulta **occupato** occasionalmente dalla madre, [redacted] [redacted] comproprietaria non eseguita. Il [redacted] forniva, altresì, informazioni circa l'ammontare delle quote condominiali dei cespiti oggetto di esecuzione (Cfr. All. "A" - *Verbali di accesso e atti*).

Successivamente all'accesso, al fine di verificare lo **stato di occupazione** degli immobili, la scrivente ha provveduto ad acquisire presso la banca dati dell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente (ANPR), messa a disposizione dal Comune di Milano, il certificato di residenza storico dell'occupante nonché il certificato di stato di famiglia

della stessa, accertando quanto dichiarato in sede di sopralluogo, ed i certificati di residenza storico del debitore e del coniuge, dai quali si evince che gli stessi non hanno mai risieduto presso i cespiti in esame. Successivamente detti certificati venivano acquisiti anche dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli (Cfr. All. "C" - *Certificati debitore e coniuge* e All. n.4 - *Certificati occupante*).

In data **03/08/2022** la scrivente provvedeva a depositare presso gli uffici di cancelleria apposita nota informativa, al fine di informare il G.E., circa la completezza della documentazione in atti e lo stato di occupazione accertato durante l'accesso (Cfr. atti).

In data **10/09/2022**, a seguito di apposita disposizione del G.E., la scrivente provvedeva a quantificare l'ammontare dell'indennità di occupazione dei cespiti in esame (Cfr. atti).

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 e Direzione Provinciale Napoli 1; il Comune di Napoli - Ufficio Servizi Demografici, Ufficio Tecnico Edilizia Privata; Comune di Ottaviano - Servizi Demografici; lo studio del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, l'Archivio Notarile di Napoli; l'Ufficio Usi Civici 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.

In data **24/09/2022** la scrivente, inviava copia del presente elaborato tecnico, relativo ai **due beni**, meglio identificati come lotto n.1 e lotto n.2, **fornendo, tuttavia, risposta unica ai quesiti relativi ad informazioni comuni ai due beni e per la procedura.**

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

**INDICE**

Quesito 1.A..... pag. 5

Quesito 2.A..... pag. 8

Quesito 3.A..... pag. 8

Quesito 4.A..... pag. 8

Quesito 1.B..... pag. 9

Quesito 2.B..... pag.19

Quesito 3.B..... pag.20

Quesito 4.B..... pag.21

Quesito 5.B..... pag.23

Quesito 1.C..... pag.24

Quesito 2.C..... pag.25

Quesito 3.C..... pag.25

Quesito 1.D..... pag.27

Quesito 2.D..... pag.29

Quesito 1.E..... pag.30

Quesito 2.E..... pag.32

Quesito 3.E..... pag.35

Quesito 4.E..... pag.35

Quesito 1.F..... pag.36

Quesito 2.F..... pag.36

Quesito 1.G..... pag.37

Quesito 2.G..... pag.45

Quesito 3.G..... pag.46

Elenco allegati..... pag.46



Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

- 1.A) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

In primo luogo, in merito alla documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita, con riguardo agli immobili oggetto di esecuzione, siti in Napoli, alla **Via Amerigo Vespucci n.78**, scala "A", così meglio identificati:

- BENE N.1 - abitazione civile, 7° piano, int. 71,  
N.C.E.U. sez. **MER**, fg. 8, part. **582**, sub **13**, cat. **A/2**
- BENE N.2 - abitazione civile, 2° piano, int. 21,  
N.C.E.U. sez. **MER**, fg. 8, part. **582**, sub **7**, cat. **A/2**

si rappresenta che la stessa è sostituita dalla:

- **certificazione** della **Notaia Maria Pantaleone Balice**, **Notaio Tommaso** (CB), redatta in data 03/09/2019 e depositata in data 06/09/2019, contenente: le generalità anagrafiche del debitore **Sig. De Vivo Salvatore**, nato a Ottaviano (Na) il 24/04/1931 e deceduto in data **07/07/2022**, l'ubicazione ed i dati catastali degli immobili pignorati, la quota pignorata (**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; detta documentazione, tuttavia, non indicava la trascrizione del pignoramento contro il coniuge del debitore, comproprietaria del bene ancorché non debitrice, né indicava le eventuali verifiche ipocatastali eseguite sullo stesso;
- **certificazione integrativa** del medesimo **Notaio**, redatta in data 08/07/2020 e depositata in data 10/07/2020 (a seguito del provvedimento di integrazione del G.E. del 12/06/2020), contenente, tra l'altro, l'avvenuta trascrizione del pignoramento anche in danno del coniuge del debitore **Sig.ra De Stefano Assunta**, nata a Napoli il **07/05/1930** e le verifiche ipocatastali eseguite.

La stessa risale:

- per il BENE N.1 – sub 13:  
sino all'atto di **compravendita** del **17/05/1984** del **Notaio Giuseppe di Trardo** rep. n. **7025**, racc. n. 1235, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, il 14/06/1984 ai nn. 14091/11096 (Cfr. All. n.1.5 – *Atto in favore dell'esecutato*)

*ultraventennale sub 13);*

- per il BENE N.2 – sub 7:

sino all'atto di **compravendita** del **25/10/1995** del **Notaio [redacted]**, rep. n.**36314**, racc. n.9140, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, il 08/11/1995 ai nn. 18567/12420. In merito a tale atto, tuttavia, si evidenzia la sussistenza della trascrizione della **domanda giudiziale di revoca atti del 21/01/2002 nn. 1747/1338 a favore di Banca di Roma S.p.A.** (poi Capitalia S.p.A. ed oggi Unicredit S.p.A.) e contro i precedenti proprietari; nonché la trascrizione della **sentenza di accoglimento revocatoria** del **07/01/2005** nn.334/228, come meglio indicato nella certificazione notarile in atti (*Cfr. All."B" – Certificazione notarile e All. n.2.5.2 – Atto ultraventennale sub 7*).

Detti atti si configurano come atti *inter vivos* ultraventennali, a carattere traslativo e, dunque, la documentazione ex art. 567 c.p.c, risulta **completa** ed è **garantita la continuità delle trascrizioni**.

Si evidenzia unicamente che nell'atto **[redacted]** debitamente acquisito dalla scrivente per il controllo richiesto, il bene sub 13 - LOTTO N.1 (ed in realtà anche il sub 7 – LOTTO N.2 ivi menzionato) viene identificato con la particella **145**, in luogo della attuale particella **582**, riportata invece nelle visure catastali dei beni. Tale circostanza è dovuta, con buona probabilità, alla costituzione del Catasto Fabbricati avvenuta nell'anno 1984, a seguito della quale vengono affidate al N.C.E.U. le procedure di voltura degli edifici, in precedenza trattate con gli strumenti del N.C.T. Inoltre, con tale atto viene trasferito anche un **box auto** definito "annesso" all'immobile interessato sub 13, tuttavia, identificato con distinto subalterno (sub 40) e non oggetto del presente pignoramento.

Infine, per completezza, si rappresenta che agli atti della procedura risulta debitamente eseguito l'avviso ai creditori iscritti ex art 498.

Per la verifica richiesta la scrivente ha provveduto:

- ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 1:
  - l'elenco delle formalità gravanti sul debitore **[redacted]** (*Cfr. All. "B.1" – Ispezioni ipotecarie debitore*);
  - l'elenco delle formalità gravanti sul coniuge del debitore **[redacted]** (*Cfr. All. "B.2" – Ispezioni ipotecarie coniuge comproprietaria*);

per il BENE N.1 – sub 13:

- l'elenco delle formalità del sub 13 part **582** (e non 145 di cui all'atto ultraventennale) fg 8 sez MER, alla data del 28/09/2020 e del 02/08/2022 (*Cfr. All. n.1.3 – Ispezioni ipotecarie sub 13*);

per il BENE N.2 – sub 7:

- l'elenco delle formalità del sub 7 part **582** fg 8 sez MER, alla data del 28/09/2020 e del 02/08/2022 (*Cfr. All. n.2.3 – Ispezioni ipotecarie sub 7*);

- ad acquisire presso lo studio [redacted] per il BENE N.1– sub 13:
  - l'atto di **compravendita** del **17/05/1984** rep. n.7025, racc. n.1235, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, il 14/06/1984 ai nn.14091/11096, in favore del debitore ultraventennale (Cfr. All. n.1.5 – *Atto in favore dell'esecutato ultraventennale sub 13*);
- ad acquisire presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli: per il BENE N.2 – sub 7:
  - l'atto di **vendita** del **06/02/2006** [redacted] rep. n.81612, racc. n.32078, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, il 07/02/2006 ai nn.4352/2026, in favore del debitore (Cfr. All. n.2.5.1 – *Atto in favore dell'esecutato sub 7*);
  - l'atto di **compravendita** del **25/10/1995** [redacted] rep. n.36314, racc. n.9140, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, il 08/11/1995 ai nn. 18567/12420, atto ultraventennale (Cfr. All. n.2.5.2 – *Atto ultraventennale sub 7*).

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente in atti, si evidenzia che la certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali e quelli storici dei beni; tuttavia, al fine di espletare con completezza il mandato ricevuto, la sottoscritta ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizi Catastali (ex Territorio):

per il BENE N.1– sub 13 (Cfr. All. n.1.4 – *Dati catastali sub 13*):

- la **visura catastale storica del cespite sub 13**, risalente fino al **30/06/1987**, data dell'impianto meccanografico (e dunque non riporta la precedente particella 145 che identificava il bene prima del 1984);
- la **planimetria catastale del cespite sub 13**, datata **23/10/1975** (data di costituzione del bene agli atti del catasto);

per il BENE N.2 – sub 7 (Cfr. All. n.2.4 – *Dati catastali sub 7*):

- la **visura catastale storica del cespite sub 7**, risalente fino al **30/06/1987**, data dell'impianto meccanografico;
- la **planimetria catastale del cespite sub 7**, datata **23/10/1975** (data di costituzione del bene agli atti del catasto);

per il fabbricato (Cfr. All. "D" – *Dati catastali fabbricato*):

- l'**estratto di mappa catastale terreni**, dal quale si evince che l'edificio, in cui ricadono i beni, risulta correttamente riportato in mappa e che la particella di terreno sulla quale lo stesso risulta realizzato, è identificata al N.C.T. di Napoli con part. **145** del fg. **145** ed alla stessa risulta aggraffata l'area cortilizia circostante;
- la **visura catastale storica della part. 145 fg 145**, che risulta essere un "*ente urbano*", dal 31/12/1992, per variazione di ufficio.

Firmato Da: DI INCONFERENZA Emesso Da: ADI IBADEC S D A N.C.C.A. 3 Serie#: 74099644411719579



**2.A) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti)**

I titoli di acquisto dei beni in favore del debitore, non risultavano presenti agli atti; pertanto, la sottoscritta ha provveduto ad acquisirne una copia rispettivamente:

- per il BENE N.1– sub 13:  
 presso lo studio [redacted]. Trattasi di atto di **compravendita** del **17/05/1984** rep. n.7025, racc. n. 1235, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, il 14/06/1984 ai nn.14091/11096 (Cfr. All. n.1.5 – *Atto in favore dell'esecutato ultraventennale sub 13*);
- per il BENE N.2 – sub 7:  
 presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli. Trattasi di atto di **vendita** del **06/02/2006** del [redacted] rep. n.81612, racc. n.32078, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, il 07/02/2006 ai nn.4352/2026 (Cfr. All. n.2.5.1 – *Atto in favore dell'esecutato sub 7*).

**3.A) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:**

- a) **estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;**
- b) **visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.**

L'estratto per riassunto dal registro degli atti di **matrimonio** dell'esecutato, risultava già depositato in atti, tuttavia, la scrivente ha provveduto ed acquisirne una copia aggiornata (alla data del conferimento dell'incarico) presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli. Dallo stesso si evince che il debitore, [redacted] ha contratto matrimonio con la Sig.ra De Stefano Assunta in data 03/06/1982 (precedentemente all'acquisto dei beni pignorati, avvenuto il **17/05/1984** per il sub 13 ed il **06/02/2006** per il sub 7), data alla quale il regime patrimoniale automaticamente applicato era quello della separazione dei beni; tuttavia, nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio con annotazioni a margine acquisito, non è riportata alcuna annotazione e, pertanto, è da intendersi che per gli stessi, ai sensi della L. 19/05/75 n.151 (ovvero in mancanza di un espressione di volontà diversa), sia stato applicato, dopo tale data, automaticamente il regime patrimoniale della **comunione dei beni** (Cfr. All. "C.1" - *Estratto di matrimonio*).

**4.A) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine**

cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Agli atti della procedura sono presenti (Cfr. All. "B.3" e "B.4" - *Certificazioni notarili*):

- la **certificazione notarile** [redacted], redatta in data 03/09/2019 e depositata in data 06/09/2019);
- la **certificazione integrativa** [redacted], redatta in data 08/07/2020 e depositata in data 10/07/2020 (a seguito del provvedimento di integrazione del G.E. del 12/06/2020).

Pertanto, la sottoscritta non ha proceduto a predisporre l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative dei beni pignorati né l'elenco delle relative formalità pregiudizievoli, a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **29/07/2019**. Tuttavia, per un immediato riscontro, la scrivente ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Napoli 1:

- l'elenco delle formalità gravanti sul debitore [redacted] (Cfr. All. "B.1" - *Ispezioni ipotecarie debitore*);
- l'elenco delle formalità gravanti sul coniuge del debitore [redacted] (Cfr. All. "B.2" - *Ispezioni ipotecarie coniuge comproprietaria*);  
per il BENE N.1 - sub 13:
- l'elenco delle formalità del sub 13 part **582** (e non 145 di cui all'atto ultraventennale) fg 8 sez MER, alla data del 28/09/2020 e del 02/08/2022 (Cfr. All. n.1.3 - *Ispezioni ipotecarie sub 13*);  
per il BENE N.2 - sub 7:
- l'elenco delle formalità del sub 7 part **582** fg 8 sez MER, alla data del 28/09/2020 e del 02/08/2022 (Cfr. All. n.2.3 - *Ispezioni ipotecarie sub 7*);

riscontrando quanto riportato nelle certificazioni.

- B -

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

**1.B) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:**

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;
  - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
  - tutti i riferimenti catastali attuali;
  - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descrive le ulteriori caratteristiche dei beni.

I beni di cui alla presente relazione, meglio identificati come "LOTTO N.1" (BENE N.1-sub 13) e "LOTTO N.2" (BENE N.2 – sub 7), consistono in due immobili destinati ad abitazioni di tipo civile (cat. catastale A/2), ubicati rispettivamente al **7° piano** ed al **2° piano** della scala "A" del fabbricato sito in Napoli, nel Quartiere Mercato, alla **Via Amerigo Vespucci n.78**. Si riporta di seguito una vista satellitare con l'indicazione dell'edificio interessato:



Vista satellitare dell'area oggetto di perizia

I sopradescritti dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, **corrispondono** a quelli indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. ed identificano univocamente i beni in questione. Per quanto concerne i titoli ultraventennali si evidenzia che negli stessi, per ciascun cespite, viene indicata la part **145** del catasto terreni, in quanto tali documenti risultano precedenti alla costituzione del catasto fabbricati (avvenuta nel 1984), a seguito del quale, al fabbricato interessato è stata assegnata la part **582** (cfr. All. 1.4 – *Dati catastali sub 13 e n.2.4 Dati catastali sub 7*).

### Il fabbricato

L'edificio in cui ricadono i beni oggetto di esecuzione (Cfr. All. n.1.2 - *Documentazione*

fotografica sub 13 e All. n.2.2 - Documentazione fotografica sub 7):

- è un edificio in cemento armato, realizzato agli inizi degli **anni '70**, costituito da n.10 piani fuori terra, un piano seminterrato e da due scale "A" e "B";

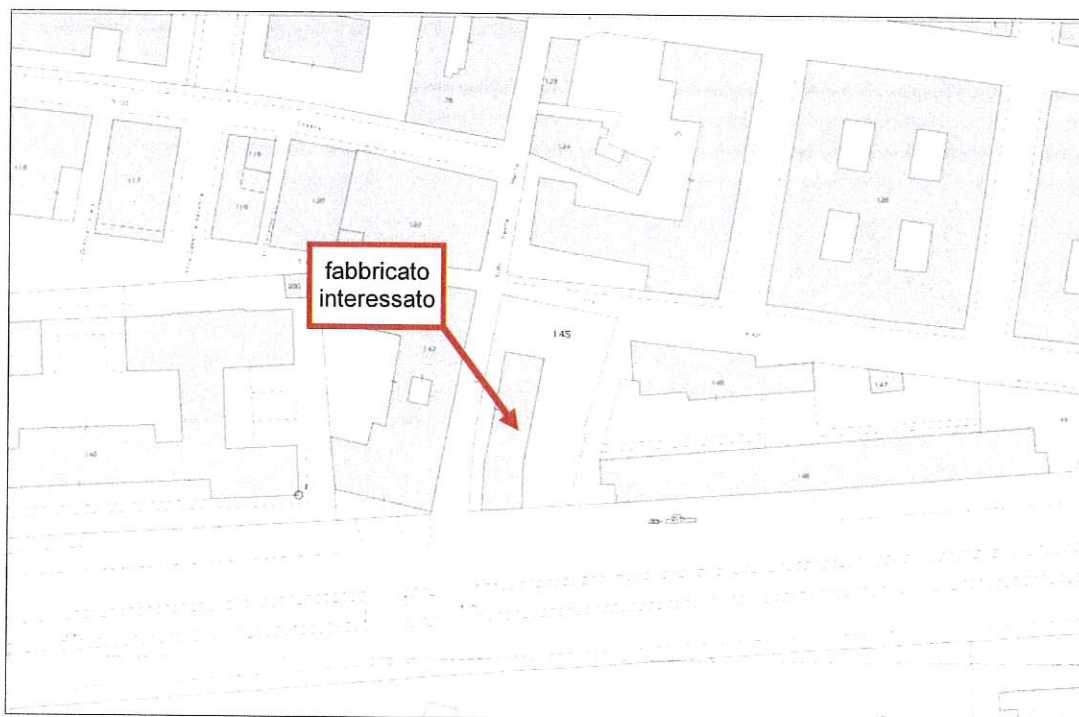


Foto fabbricato interessato

- presenta un accesso principale, pedonale e carrabile, dal civico n.78 di Via Amerigo Vespucci ed un accesso carrabile secondario, posteriore, dalla Via Luigi Serio, ancorché privo di numero civico;
- presenta un ascensore per ciascuna scala e la portineria che, tuttavia, risulta non utilizzata;
- rientra, 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. "E" – *Grafici di inquadramento*):

- secondo la zonizzazione –Tav. 6, nella zona "A" - "**Centro storico**", di cui all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione - parte I ed, in particolare, nell'ambito della classificazione tipologica, nelle "**Unità edilizie di recente formazione**", regolamentate dall'art. 124 delle N.T.A. - parte II;
- ricade in area sottoposta a vincolo art. 142 DLGS 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- non risulta sottoposto a vincoli di carattere storico-artistico;
- non risulta sottoposto a vincolo archeologico, di cui all'art. 58 del P.R.G.;
- non risulta sottoposto a vincolo geomorfologico di cui alla Tav.12 del P.R.G.;
- non risulta sottoposto a rischio frana;
- rientra, nell'ambito del P.Z.A. (Piano di Zonizzazione Acustica) - L. 447/95 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 mezzera del binario più esterno; le aree portuali e quelle con limitata presenza di piccole industrie*;
- risulta regolarmente riportato in mappa al N.C.T. del Comune di Napoli e la particella sulla quale lo stesso insiste, è contraddistinto con foglio **145** part. **145** (Cfr. All. "D" – *Dati catastali fabbricato*), come di seguito indicato:



Estratto mappa terreni

- ricade, nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli, nella zona

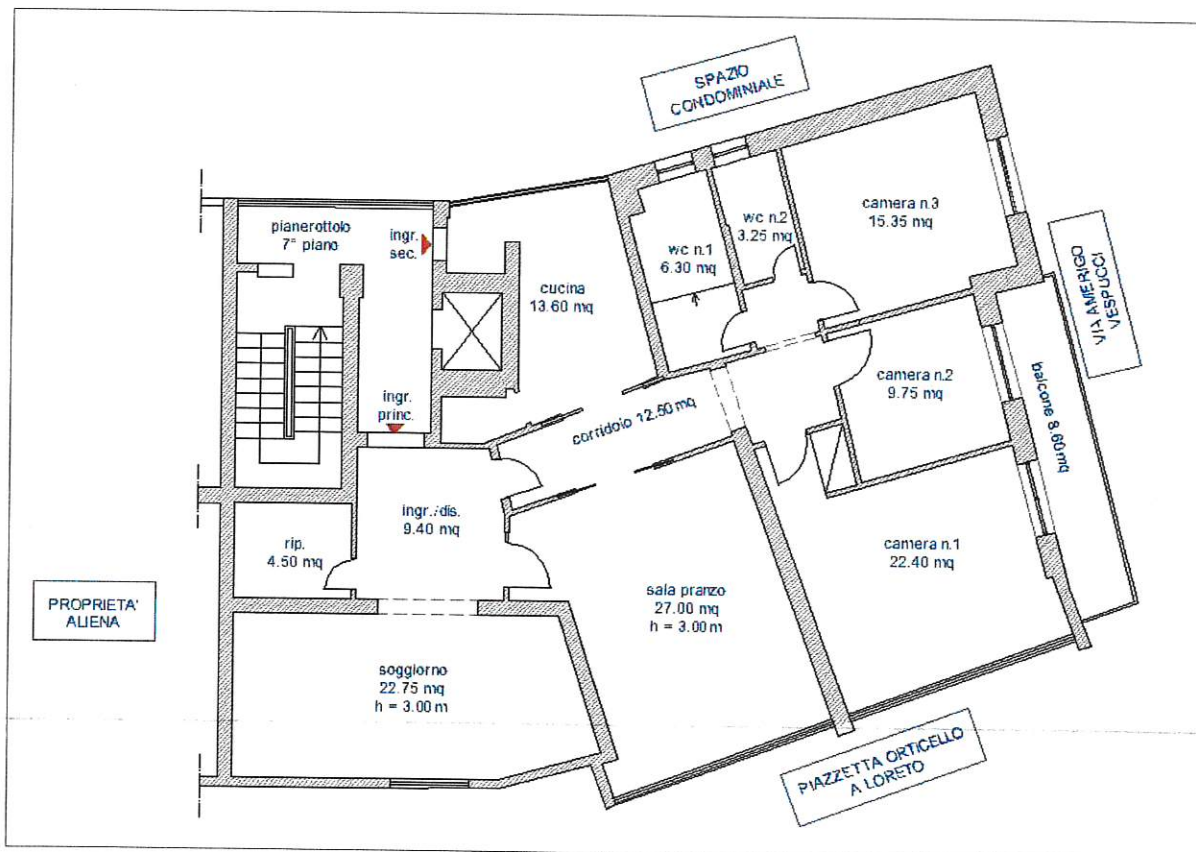
**"C23" - "Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE"** (Cfr. All. "E" - Grafici di inquadramento);

- versa in stato di conservazione **"scarso"**, per lo stato in cui versano le facciate che presentano diffusi **distacchi di intonaco**, una tinteggiatura vetusta e divelta e diffuse macchie di umidità giallastro-marroni; nonché per lo stato dei balconi e dell'area cortilizia; pertanto, **si riscontra la necessità di lavori di manutenzione straordinaria**, che avranno un'incidenza sul valore commerciale del cespite oggetto della presente valutazione;
- sussiste un Amministratore di Condominio e, con buona probabilità, un Regolamento di condomino, tuttavia, non fornito (Cfr. quesito "2.D").

**Il cespite pignorato sub 13 (LOTTO N.1)**

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, meglio identificato come LOTTO N.1, di cui alla presente relazione (Cfr. All. n.1.1 - Rilievo planimetrico sub 13 e All. n.1.2 - Documentazione fotografica sub 13):

- consta in un'abitazione di tipo civile (cat. "A/2"), ubicata al 7° piano del sopradescritto fabbricato, contraddistinta dall'int.71;
- presenta due accessi (uno principale ed uno secondario) ed è costituito da: un ingresso/disimpegno, un ripostiglio, un soggiorno, una sala pranzo, una cucina, un corridoio con disimpegno, tre camere da letto (di cui due con balcone in comune prospiciente la Via A. Vespucci di circa 8.60 mq) e due locali wc, per un totale di circa **147,00 mq** di superficie calpestabile interna;



Planimetria appartamento sub 13 - stato dei luoghi del 02/08/2022

- presenta un'altezza interna di 3.00 m;
- presenta una pavimentazione in gres; gli infissi sono in alluminio di color argento e sono caratterizzati da tapparelle in plastica; le pareti risultano tinteggiate ad eccezione della cucina e dei locali wc che presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno ed in legno e vetro quella della cucina; le porte di ingresso (quella principale e quella secondaria) sono in ferro;
- è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento; non sono presenti split;
- nel complesso, versa in stato di conservazione "**normale/scarso**" per la presenza di evidenti macchie di umidità nel parapetto di una camera da letto ed in prossimità della porta della cucina, nonché per la vetustà degli infissi; presenta finiture "normali";
- al momento dell'accesso (effettuato dalla sottoscritta in data 02/08/2022, congiuntamente al Custode), come già riportato in premessa, a detta del figlio del debitore, risultava **occupato occasionalmente** dalla madre e coniuge del debitore, [REDACTED]
- presenta una sostanziale conformità con la **planimetria catastale** dell'immobile, risalente al **23/10/1975**, a meno dell'ampliamento dei varchi di accesso della cucina, del soggiorno e della sala pranzo;
- è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Napoli, alla sez. **MER**, fg. **8**, part. **582**, sub **13**, cat. **A/2** (abitazione civile), cl.**8**, cons.**8** vani, sup. cat. **165** mq, tot. rendita cat. € **1.528,71** (Cfr. All. n.1.4 – *Dati catastali sub 13*). I dati catastali riportati presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), in termini di foglio, particella e subalterno, identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati riportati nel titolo di acquisto in favore del debitore, nell'atto di pignoramento e nella documentazione ipocatastale;
- confina a Sud con Via A. Vespucci, a Nord con scala del fabbricato e proprietà aliena, ad Ovest con Piazzetta Orticello a Loreto e ad Est con cortile condominiale;
- non risulta dotato di Attestato di Certificazione Energetica (oggi A.P.E) (Cfr. All. n.1.6 – *Comunicazione Uff. Attività Produttive*).

Per un'immediata conoscenza del bene oggetto di esecuzione, si riportano di seguito alcune fotografie:





Foto immobile pignorato **sub 13**

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.1.1 - *Rilievo planimetrico sub 13*), è stato eseguito il calcolo della **superficie commerciale** del cespite pignorato, 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), nonché della superficie "non residenziale" del balcone, debitamente omogeneizzata (in accordo a quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa), come di seguito riportato:

$$\begin{aligned} \text{Sup. comm.}_{\text{sub 13}} &= 166,20 \text{ mq} + (8,60 \text{ mq} \times 0,30) = \\ &= 166,20 \text{ mq} + 2,58 \text{ mq} = \end{aligned}$$



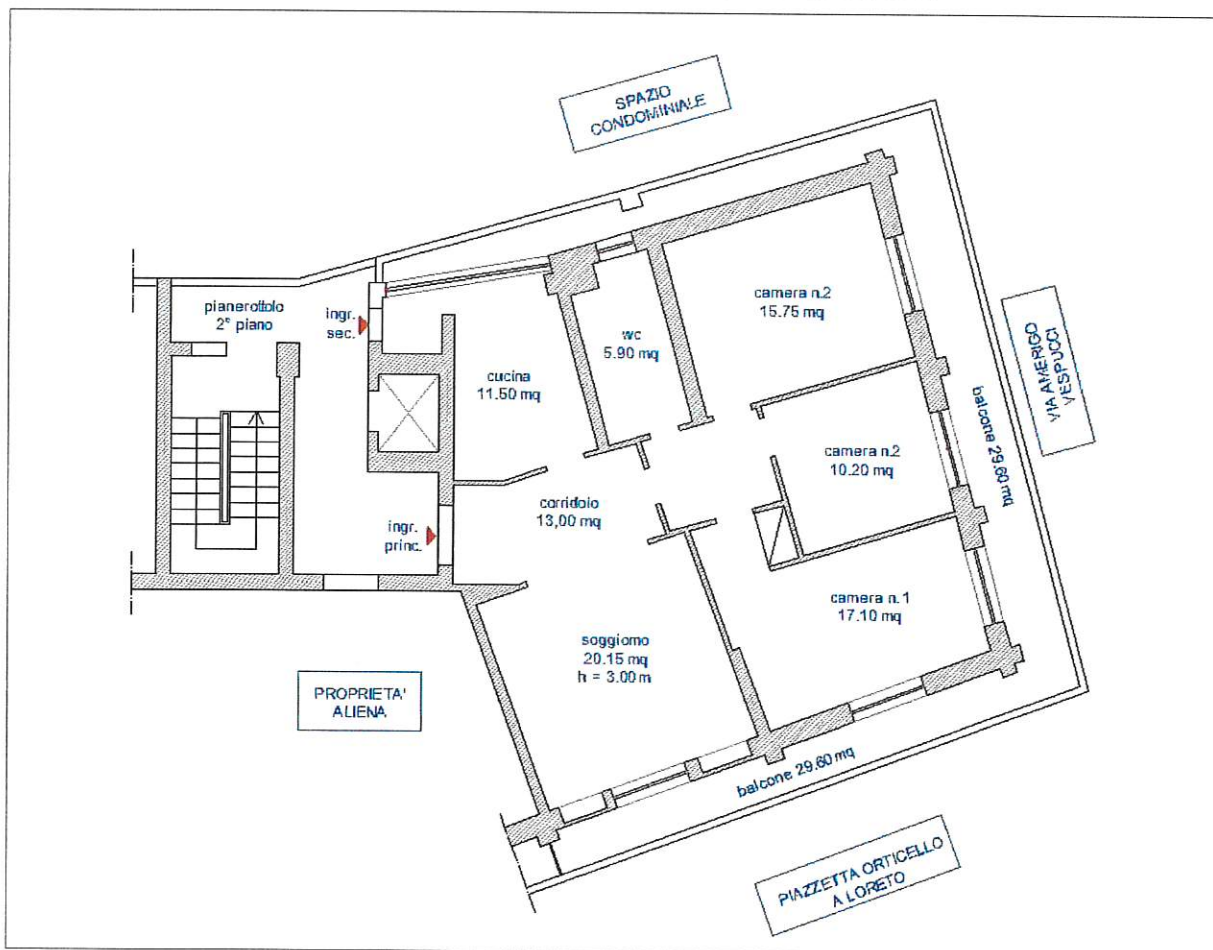
**Sup. comm. sub 13 = 168,78 mq**

- 166,20 mq = superficie "lorda" abitazione
- 0,30 = coefficiente di omogeneizzazione per balcone

**Il cespite pignorato sub 7 (LOTTO N.2)**

L'altro bene oggetto di esecuzione immobiliare, meglio identificato come LOTTO N.2, di cui alla presente relazione (Cfr. All. n.2.1 - *Rilievo planimetrico sub 7* e All. n.2.2 - *Documentazione fotografica sub 7*):

- consta in un'abitazione di tipo civile (cat. "A/2"), ubicata al 2° piano del sopradescritto fabbricato, contraddistinta dall'int.21;
- presenta due accessi (uno principale ed uno secondario) ed è costituito da: un soggiorno, una cucina, un corridoio suddiviso in due disimpegni, tre camere da letto (con balcone in comune con il soggiorno e la cucina, prospiciente l'area cortilizia del fabbricato, la Via A. Vespucci e la Piazzetta Orticello a Loreto di 29,60 mq) ed un locale wc, per un totale di circa **95,00 mq di superficie calpestabile interna**;



Planimetria appartamento **sub 7** - stato dei luoghi del **02/08/2022**

- presenta un'altezza interna di 3.00 m;
- presenta una pavimentazione in gres; gli infissi sono in alluminio di color argento e sono caratterizzati da tapparelle in plastica; le pareti risultano tinteggiate ad eccezione della

cucina e del locale wc che presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno ed in legno e vetro quella della cucina; le porte di ingresso (quella principale e quella secondaria) sono in ferro;

- è dotato di impianto idrico, elettrico e gas; è presente uno split in una camera da letto; non è presente il riscaldamento;
- nel complesso, versa in stato di conservazione **"normale/scarso"** per la presenza di evidenti macchie di umidità negli intradossi dei solai di diversi ambienti e dei balconi e per il distacco, in più punti, delle piastrelle del parapetto del balcone, nonché per la vetustà degli infissi; presenta finiture "normali";
- al momento dell'accesso (effettuato dalla sottoscritta in data 02/08/2022, congiuntamente al Custode), come già riportato in premessa, a detta del figlio del debitore, risultava **occupato** [REDACTED]  
[REDACTED]
- presenta una sostanziale conformità con la **planimetria catastale** dell'immobile, risalente al **23/10/1975**, a meno dell'ampliamento del varco di accesso al soggiorno e di due nicchie ricavate nella parete Sud;
- è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Napoli, alla sez. **MER**, fg. **8**, part. **582**, sub **7**, cat. **A/2** (abitazione civile), cl.8, cons.6 vani, sup. cat. **114** mq, tot. rendita cat. € **1.146,53** (Cfr. All. n.2.4 – *Dati catastali sub 7*). I dati catastali riportati presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), in termini di foglio, particella e subalterno, identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati riportati nel titolo di acquisto in favore del debitore, in quello ultraventennale, nell'atto di pignoramento e nella documentazione ipocatastale;
- confina a Sud con Via A. Vespucci, a Nord con scala del fabbricato e proprietà aliena, ad Ovest con Piazzetta Orticello a Loreto e ad Est con cortile condominiale;
- non risulta dotato di Attestato di Certificazione Energetica (oggi A.P.E) (Cfr. All. n.2.7 – *Comunicazione Uff. Attività Produttive*).

Per un'immediata conoscenza del bene oggetto di esecuzione, si riportano di seguito alcune fotografie:





Foto immobile pignorato **sub 7**

A seguito del rilievo effettuato, è stato eseguito il calcolo della **superficie commerciale** dell' unità immobiliare pignorata, quale somma della "superficie lorda" dell'abitazione (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti ed in misura ponderata di quelle esterne, fino alla misura massima di 50 cm e di quelle esterne comuni, comunque al massimo fino a 50 cm) e della superficie "non residenziale" del balcone, per la quale è necessario moltiplicare apposito coefficiente tabellato (in accordo a quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa); la stessa risulta pari a:

$$\begin{aligned} \text{Sup. comm.}_{\text{sub 7}} &= 109,34 \text{ mq} + (29,60 \text{ mq} \times 0,30) = \\ &= 109,34 \text{ mq} + 8,88 \text{ mq} = \end{aligned}$$

Sup. comm. sub 7 = 118.22 mq

109,34 mq = superficie "lorda" abitazione  
0,30 = coefficiente di omogeneizzazione per balcone

**2.B) Indichi analiticamente le eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi e di idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente di video filmati epurati dalle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.**

Per entrambi i lotti oggetto della presente relazione, da quanto appreso durante gli accessi eseguiti e dalla lettura dei titoli di provenienza, acquisiti dalla scrivente (Cfr. All. n.1.5- *Atti di trasferimento sub 13* e All. n.2.5- *Atti di trasferimento sub 7*), è stato accertato che, allo stato attuale, non sussistono pertinenze. Per completezza, si precisa che, unicamente nell'atto **[redacted]** per il sub 13 (LOTTO N.1), viene trasferito anche un **box auto** definito "annesso" all'immobile interessato, tuttavia, identificato con distinto subalterno (sub 40) e non oggetto del presente pignoramento.

In merito alle parti comuni, invece:

- dal sopralluogo effettuato, risultano comuni unicamente: il cortile e la scala del fabbricato; in merito non sono state fornite informazioni da parte dell'amministrazione condominiale, né un Regolamento di condominio (Cfr. All. "G" - *Comunicazioni amministratore*);

- nel negozio di acquisto **[redacted]** del **17/05/1984**, in favore dell'esecutato ultraventennale per il sub 13 (LOTTO N.1), non vi è alcun specifico riferimento; nello stesso viene indicato unicamente che: "(...) Art.1 - *Gli immobili sono trasferiti nell'attuale stato di fatto, con ogni accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva e con la proporzionale quota di condominio sulle parti comuni del fabbricato e su quant'altro previsto dal regolamento citato in premessa (...)*" (Cfr. All. n.1.5 - *Atto in favore dell'esecutato ultraventennale sub 13*);

- anche nel negozio di acquisto **[redacted]** del **06/02/2006** in favore dell'esecutato per il sub 7, non vi è alcun specifico riferimento; nello stesso viene indicato che: "(...) Art.2 - *La vendita riflette il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e/o passive eventualmente esistenti e diritti di comunione comunque relativi (...) di cui all'atto del 25.10.1995 [redacted] (...) e al regolamento di condominio depositato con le annesse tabelle millesimali negli atti del [redacted] con verbale del 23/10/1975 (...)*" (Cfr. All. n.2.5.1 - *Atto in favore dell'esecutato sub 7*);

- nel negozio di acquisto del **[redacted]** del **25/10/1995**, ultraventennale per il sub 7, invece viene indicato: "(...) Art.2 - *La vendita si esegue nello stato di fatto e di diritto in*

*cui l'immobile in oggetto si trova, con ogni accessione, accessorio, adiacenza, dipendenza, pertinenza, diritto, ragione, azione, limitazioni e servitù attive e passive nonché con la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato cui fa parte (...)", facendo riferimento al medesimo regolamento di condominio sopracitato (Cfr. All. n.2.5.2 – Atto ultraventennale sub 7).*

Per completezza, si ricorda 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).*

Come richiesto nel presente quesito, si allega alla presente relazione, le planimetrie dei beni pignorati, redatte a seguito del rilievo eseguito e la rappresentazione fotografica degli stessi (Cfr. All. n.1.1 - *Rilievo Planimetrico sub 13* e All. n.1.2 - *Documentazione fotografica sub 13*, All. n.2.1 - *Rilievo Planimetrico sub 7* e All. n.2.2 - *Documentazione fotografica sub 7*).

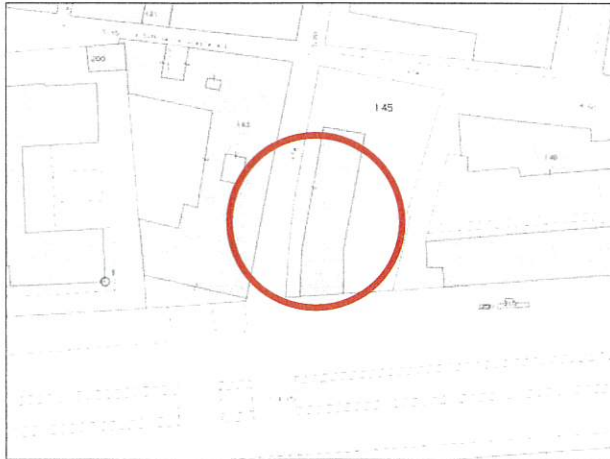
**3.B) Acquisisca, per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c..p.c.**

I beni pignorati LOTTO N.1-sub 13 e LOTTO N.2-sub 7 non sono un terreno e per gli stessi non sussistono aree non urbane e/o non pertinenziali, ma consistono in due immobili destinati ad "abitazioni di tipo civile", ubicate al 7° ed al 2° piano della scala "A" del fabbricato sito in Via Amerigo Vespucci n.78, Napoli, realizzato negli anni '70; l'unica area "pertinenziale" all'edificio, risulta essere il cortile comune (che conduce alle scale del fabbricato ed al piano interrato destinato a box auto), in mappa aggraffato al fabbricato. Identificato dalla part 145 del fg 145 del N.C.T. (Cfr. All. "D" - *Dati catastali fabbricato*).

Si riporta, di seguito, uno stralcio della visura della particella 145, un estratto di mappa catastale attuale, un'ortofoto e la sovrapposizione delle due planimetrie.

Area di enti urbani e promiscui dal 31/12/1992									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	145	145		-	ENTE URBANO	13 83			
Notifica						Partita		1	
Riserve				1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti					

Stralcio visura catastale part 145



Mappa catastale attuale



Vista satellitare attuale



Sovrapposizione mappa catastale e vista satellitare

### Identificazione progressa dei beni

**4.B) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultante dalle indagini di cui sopra, con:**

- i dati precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegli:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

La descrizione e l'identificazione dei beni pignorati:

LOTTO N.1 (Cfr. All. n.1.4 - *Dati catastali sub 13* e All. n.1.1 - *Rilievo Planimetrico sub 13*), ovvero immobile sito in **Napoli, Via Amerigo Vespucci n.78, scala "A", piano 7°**, identificato al N.C.E.U. di Napoli alla Sez. **MER**, fg. **8**, part. **582**, sub **13**, cat. **A/2** (abitazione civile), cl.**8**, cons.**8** vani, sup. cat. **165** mq, rendita cat. **€ 1.528,71**

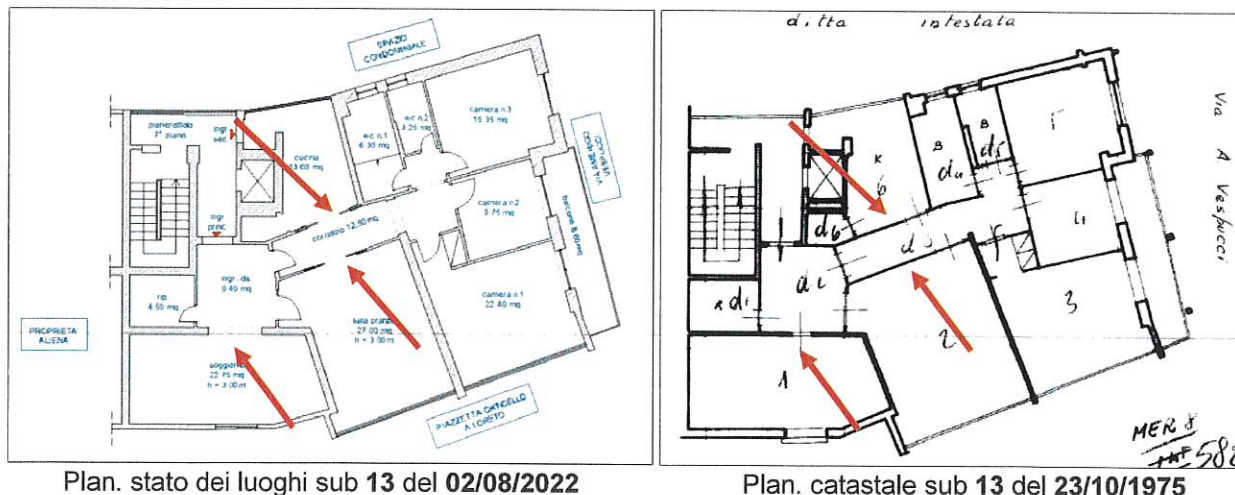
LOTTO N.2 (Cfr. All. n.2.4 - *Dati catastali sub 7* e All. n.2.1 - *Rilievo Planimetrico sub 7*), ovvero immobile sito in **Napoli, Via Amerigo Vespucci n.78, scala "A", piano 2°**, identificato al N.C.E.U. di Napoli alla Sez. **MER**, fg. **8**, part. **582**, sub **7**, cat. **A/2** (abitazione civile), cl.**8**, cons.**6** vani, sup. cat. **114** mq, rendita cat. **€ 1.146,53**

accertata mediante l'accesso ai luoghi corrisponde:

- a quelli risultanti dai rispettivi titoli di provenienza i (Cfr. All. n.1.5 e n.2.5 – *Atti di trasferimento*); si precisa unicamente, come già indicato nel quesito "1.A", che nell'atto **[REDACTED]** del **1984**, i beni vengono identificati con la particella **145**, in luogo della attuale particella **582**, riportata invece nelle rispettive visure catastali. Tale circostanza è dovuta, con buona probabilità, alla costituzione del Catasto Fabbricati avvenuta nell'anno 1984, a seguito della quale vengono affidate al N.C.E.U. le procedure di voltura degli edifici, in precedenza trattate con gli strumenti del N.C.T.;
- ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (Cfr. atti).

Lo stato dei luoghi accertato in sede di accesso, invece, risulta **sostanzialmente conforme** alle rispettive planimetrie catastali, entrambe datate **23/10/1975**, a meno di lievi difformità come si evince da un confronto tra i suddetti grafici e le planimetrie dei beni redatte a seguito dei rilievi eseguiti:

LOTTO N.1 – sub 13 :

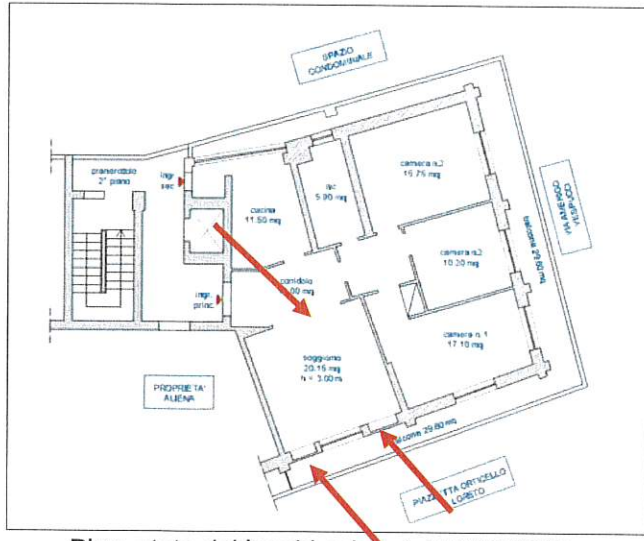


Plan. stato dei luoghi sub 13 del 02/08/2022

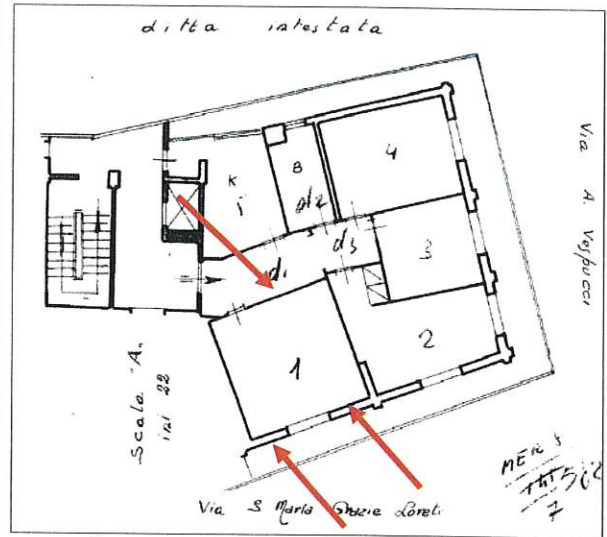
Plan. catastale sub 13 del 23/10/1975

Lo stato dei luoghi del sub 13 presenta, rispetto alla planimetria catastale, una maggiore larghezza dei varchi di accesso della cucina, della sala pranzo e del soggiorno (Cfr. All. n.1.1.2 - *Planimetria delle difformità sub 13*). Non sussistono planimetrie catastali precedenti.

LOTTO N:2 – sub 7 :



Plan. stato dei luoghi sub 7 del 02/08/2022



Plan. catastale sub 13 del 23/10/1975

Lo stato dei luoghi del sub 7 presenta, rispetto alla planimetria catastale, una maggiore larghezza del varco di acceso del soggiorno e la realizzazione di due nicchie nella parete Sud (Cfr. All. n.2.2 - *Planimetria delle difformità sub 7*). Non sussistono planimetrie catastali precedenti.

Non sussistono precedenti pignoramenti per i cespiti in esame. Quelli riportati nelle ispezioni eseguite, risultano relative a procedimenti estinti, come da attestazione della cancelleria presente in atti (Cfr. All. n.1.3 - *Ispesioni ipotecarie sub 13* e Cfr. All. n.2.3 - *Ispesioni ipotecarie sub 7*).

Come richiesto nel presente quesito, si allega la visura catastale storica e la planimetria catastale di ciascun bene nonché l'estratto di mappa del fabbricato (Cfr. All. n.1.4 - *Dati Catastali sub 13*, All. n.2.4 - *Dati Catastali sub 7* e All. "D" - *Dati catastali fabbricato*).

**5.B) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo e ipotecario.**

**Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità dello stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31**



maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Dalle indagini effettuate ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, dell'esatta cronistoria nel ventennio dei beni dal punto di vista catastale, amministrativo e ipotecario, nonché al fine di rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili, la sottoscritta rappresenta, per entrambi i lotti:

- di non aver rilevato difformità nella trascrizione del pignoramento (Cfr. *nota di trascrizione in atti*);
- di non aver rilevato difformità tra i dati catastali ed i dati dei registri immobiliari, ribadendo la precedente identificazione con la particella di terreno, meglio descritta al quesito "4.B" (Cfr. All. n.5 – *Dati Catastali* e All. n.4 - *Atti di trasferimento*);
- di **aver riscontrato lievi modificazioni urbanistiche nel tempo e di aver riscontrato lievi difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali**, come meglio indicato nel quesito precedente (Cfr. All. n.1.1.2 - *Planimetria delle difformità sub 13* e n.2.1.2 - *Planimetria delle difformità sub 7*). In merito, si rappresenta che le stesse, potranno essere regolarizzate preliminarmente dal punto di vista urbanistico–edilizio e, successivamente, dal punto di vista catastale. Per i costi delle suddette regolarizzazioni, che resteranno a carico dell'aggiudicatario, si rimanda al quesito "2.E" (Cfr. quesito "2.E").

- C -

**Stato del possesso**

**1.C) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.**

Al momento dell'accesso, come dichiarato dal figlio del debitore:

- il LOTTO N.1 (sub 13 – 7° piano), risultava **occupato occasionalmente** dal coniuge del debitore deceduto, [redacted] Sig. [redacted], che non risulta, e non è mai risultata, residente presso il cespite in esame;

- il LOTTO N.2 (sub 7 – 2° piano) risultava occupato [REDACTED] [REDACTED] (terza alla procedura), in assenza di contratto di locazione, come si evince anche dal certificato di residenza storica di quest'ultima, acquisito dalla scrivente e dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 (Cfr. All. "A" – *Verbali di accesso*, All. n.2.6 – *Certificato occupante* e All. n.2.7 – *Inesistenza contratto*).

**2.C) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.**

Come indicato nel precedente quesito, da quanto accertato in sede di accesso, gli immobili pignorati **risultano occupati** (dal coniuge del debitore il LOTTO N. 1 e da terzi alla procedura il LOTTO N.2), in assenza di contratti di locazione (Cfr. All. "A" – *Verbali di accesso*, All. n.2.6 – *Certificato occupante* e All. n.2.7 – *Inesistenza contratto*).

**3.C) Determini il valore locativo del bene.**

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Al momento dell'accesso, i beni **risultavano occupati** rispettivamente dal coniuge del debitore (LOTTO N.1 – sub 13) e da terzi alla procedura in assenza di contratto (LOTTO N.2 – sub 7) (Cfr. All. n.1 - *Verbali di accesso*).

In risposta al presente quesito, si riporta di seguito la determinazione del canone locativo per ciascun immobile.

Come meglio riportato al quesito "1.G" della presente relazione, trattandosi di "**abitazioni civili**", cat. "**A12**", si è fatto riferimento alle seguenti banche dati:

- all'OMI (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*) - II sem. 2021 (ultimo aggiornamento);
- al portale [www.quotazionimetroquadro.it](http://www.quotazionimetroquadro.it) - anno 2022 (ultimo aggiornamento).

che, per la particolare zona in cui si trovano i beni, riportano specifici indicatori.

Pertanto, con riferimento alla zona definita "**C23**" - "**Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio di Napoli, il

canone di immobili, con similari dimensioni e similari caratteristiche intrinseche (esposizione, prospicienze, ecc.), liberi ed in uno stato di conservazione "normale", può:

**PER IL LOTTO N.1 - SUB 13 – 170,00 mq:**

- secondo l'O.M./ - Il semestre 2021, essere compreso tra a € 830,00 e € 1.225,00 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 € 1.040,00 mensili;
- secondo il portale [www.quotazionimetroquadro.it](http://www.quotazionimetroquadro.it), aggirarsi intorno ai € 1.020,00 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 € 1.030,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore locativo di € 1.035,00 mensili, per un immobile in condizioni "normali" e libero. Tuttavia, considerando un decremento per lo stato di manutenzione in cui versano sia il fabbricato che il bene in esame (-15%) e, di contro, un incremento per le caratteristiche dello stesso (la luminosità, la panoramicità, la possibilità di parcheggiare nell'area cortilizia) (+10%), in condizioni ordinarie di mercato, si determina per l'immobile in esame, un canone mensile di € 950,00.

**PER IL LOTTO N.2 – SUB 7 - 120,00 mq:**

- secondo l'O.M./ - Il semestre 2021, essere compreso tra a € 590,00 e € 865,00 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 € 670,00 mensili;
- secondo il portale [www.quotazionimetroquadro.it](http://www.quotazionimetroquadro.it), aggirarsi intorno ai € 720,00 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 € 665,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore locativo di € 670,00 mensili, per un immobile in condizioni "normali" e libero. Tuttavia, considerando un decremento per lo stato di manutenzione in cui versano sia il fabbricato che il bene in esame (-15%) e, di contro, un incremento per le caratteristiche dello stesso (la luminosità per l'assenza di edifici nelle immediate vicinanze, la presenza di un ampio balcone, la presenza di ascensore, la possibilità di parcheggiare nell'area cortilizia) (+ 10%), in condizioni ordinarie di mercato, si determina per l'immobile in esame, un canone mensile di € 600,00.

Per completezza, la scrivente ha provveduto comunque ad eseguire (anteriormente all'accesso), per il sub 7 (LOTTO N.2), una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1, non rinvenendo, tuttavia, alcun contratto di locazione (Cfr. All. n.2.7 – *Inesistenza contratto e quesito "2.C"*).

Non sussiste alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale, in quanto il debitore è risultato sempre regolarmente coniugato (Cfr. All. n.1.3 e n.2.3 - *Ispesioni ipotecarie sub 13 e sub 7 e All. "C" - Certificati*).

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri  
anche di natura condominiale**

1.D) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- **esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione), a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento e all'attualità;**
- **servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;**
- **domande giudiziali e giudizi in corso;**
- **vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;**
- **sequestri penali ed amministrativi;**
- **canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

**Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.**

Dalla lettura degli atti e dalle indagini effettuate dalla scrivente, è stato accertato che sugli immobili pignorati LOTTO N.1 e LOTTO N.2:

- **alla data della trascrizione del pignoramento (29/07/2019), non sussistevano diritti reali e personali a favore di terzi;**
- **all'attualità, essendo il debitore deceduto (data di decesso 27/03/2022), risulterebbero eredi il coniuge ed i n.4 figli; tuttavia, alla data del 29/08/2022, come rappresentato dal Custode nella propria relazione depositata in detta data, **[redacted]** **[redacted]**, risulta aver accettato con il beneficio di inventario l'eredità relitta del padre, giusta dichiarazione resa innanzi al Cancelliere del**

Tribunale di Napoli in data 14 giugno 2022, rep.n. 4704, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1, in data 1° luglio 2022 ai nn.19822/14951 e non risulta ancora essere stata presentata e/o trascritta la denuncia di successione del de cuius (Cfr. *Relazione Custode del 29/08/2022 in atti*);

- non sussistono servitù attive e passive;
- alla data del **02/08/2022** (data dell'ispezione eseguita dalla scrivente) sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli (Cfr. All. n.1.3 - *Elenco formalità sub 13* e All. n.2.3 - *Elenco formalità sub 7*):

#### PER IL LOTTO N.1 - sub 13

- iscrizione di **ipoteca giudiziale** del **20/02/1996** nn.3436/447, derivante da **sentenza penale** di condanna emessa dalla Corte di appello di Perugia del 20/01/1999, rep.10056, per Lire 12.359.280 a favore di *Finanze Stato* con sede in Roma, c.f. 20193210582 e contro il debitore;
- iscrizione di **ipoteca volontaria** del **24/12/2010** nn.34988/6909, per € 1.000.000,00, a favore di *Banco di Napoli* con sede in Napoli, c.f. 04485191219 e contro il debitore, quale terzo datore di ipoteca della società **[REDACTED]** a garanzia di **mutuo fondiario** di € 500.000,00, da rimborsare in **5 anni**;
- trascrizione di **verbale di pignoramento** immobiliare del **29/07/2019** nn.22120/16759, a favore di *Intesa San Paolo S.p.A.*, con sede in Torino, c.f. 00799960158 e contro il debitore;
- trascrizione di **verbale di pignoramento** immobiliare del **01/07/2020** nn.13581/9780, a favore di *Intesa San Paolo S.p.A.*, con sede in Torino, c.f. 00799960158 e contro il coniuge del debitore.

#### PER IL LOTTO N.2 - sub 7

- iscrizione di **ipoteca volontaria** del **24/12/2010** nn.34988/6909, per € 1.000.000,00, a favore di *Banco di Napoli* con sede in Napoli, c.f. 04485191219 e contro il debitore, quale terzo datore di ipoteca della società **[REDACTED]** a garanzia di **mutuo fondiario** di € 500.000,00, da rimborsare in **5 anni**;
- trascrizione di **verbale di pignoramento** immobiliare del **29/07/2019** nn.22120/16759, a favore di *Intesa San Paolo S.p.A.*, con sede in Torino, c.f. 00799960158 e contro il debitore;
- trascrizione di **verbale di pignoramento** immobiliare del **01/07/2020** nn.13581/9780, a favore di *Intesa San Paolo S.p.A.*, con sede in Torino, c.f. 00799960158 e contro il coniuge del debitore;

Si evidenzia per il suddetto sub 7, nell'elenco delle formalità estratto dalla scrivente, non compaiono le seguenti formalità indicate invece nella certificazione notarile, che ad ogni buon fine si allega alla presente relazione (Cfr. All. "B" – *Certificazioni notarili*):

- trascrizione di **domanda giudiziale** di revoca atti soggetti a trascrizione del 21/01/2022 nn. 1747/1338, a favore di *Banca di Roma S.p.A.* con sede in Roma e

contro i [redacted] con la quale la banca richiedeva di riconoscere l'inefficacia dell'atto di compravendita [redacted] del 25/10/1995 (atto ultraventennale per il sub 7);

- trascrizione di **sentenza di accoglimento revocatoria del 07/01/2005 nn.334/228** a favore di *Capitalia S.p.A.* (già *Banca di Roma S.p.A.*) con sede in Roma e contro [redacted]

**PER ENTRAMBI I LOTTI:**

- per quanto riguarda i vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologici, e vincoli **urbanistici** e/o amministrativi (Cfr. *All. n.7 - Grafici di inquadramento* e *All. n.2 - Certificazione notarile*), i beni:
  - non risultano sottoposto a vincoli di carattere storico-artistico;
  - risultano soggetto a vincoli archeologici;
  - risultano soggetto a vincoli geomorfologici (area a bassa instabilità);
  - risultano soggetto a vincolo idrogeologico (rischio frana elevato);
  - risultano soggetto a vincoli paesaggistici di cui all'art. 142 DLGS 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
  - sussiste vincolo urbanistico e amministrativo in quanto per ciascun immobile pignorato **sono stati eseguiti lavori di ridotta entità in assenza di regolare titolo urbanistico-edilizio** da regolarizzare e di cui meglio in seguito (Cfr. quesito "E");
  - non sussistono acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- non sussistono sequestri penali ed amministrativi;
- non sussistono canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici (Cfr. *All. n.1.5 e n.2.5 - Atti di trasferimento* e *All. n.1.4 e n.2.4 - Dati catastali*).

Pertanto, i costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario sono quelli relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni pignorati, di cui meglio al quesito "2E".

**2.D) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.**

Il complesso edilizio, in cui ricadono gli appartamenti pignorati risulta disciplinato da un'Amministrazione di Condominio, tuttavia, nonostante la richiesta ed i solleciti trasmessi all'amministratore dalla scrivente, non è stata fornita alcuna informazione e documentazione in merito al Regolamento Condominiale, alle spese fisse di gestione o di manutenzione, alle spese straordinarie e/o spese condominiali non pagate negli ultimi due anni (Cfr. All. "G" - *Comunicazioni amministratore*). Da quanto dichiarato dal figlio del debitore in sede di accesso, le spese ordinarie ammontano a circa € 120-140€ per il LOTTO N.1 e circa 80/100€ per il LOTTO N.2 (Cfr. All. "A" - *Verbali di accesso*).

Inoltre, non è stato possibile accertare se sussistono giudizi in corso per il condominio che interessino anche i beni pignorati né se sussistono vincoli di destinazione dei beni, ovvero limitazioni all'utilizzo dei cespiti pignorati, secondo eventualmente il regolamento di condominio.

In merito all'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc.) da quanto accertato durante l'accesso eseguito sui luoghi, risultano beni comuni: l'area cortilizia e la scala del fabbricato; tuttavia, come già indicato nel quesito "2.B", per le parti comuni può farsi riferimento nell'art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n.220/2012.

- E -

#### Regolarità edilizia ed urbanistica

**1.E) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;**

**indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;**

**accerti se siano stati costruiti prima del 01.09.1967 (ed ove necessario prima del 1942 ovvero laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della negli anni 1977 ed il 1983, concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.**

Dalla lettura degli atti di provenienza acquisiti dalla scrivente, è stato possibile accertare che il fabbricato in cui ricadono gli immobili di cui alla presente procedura, risulta

realizzato con **Licenza Edilizia n.52 del 17/11/1971 e successive varianti**; per lo stesso venne constatata l'effettiva **abitabilità con verbale del 10/02/1975** [redacted] [redacted] registrato a Napoli il 12/02/1975 al n.1919 (Cfr. All. n.1.5 e n.2.5 – *Atti di trasferimento*).

La scrivente, pertanto, ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, l'acquisizione di tale titolo urbanistico autorizzativo e di eventuali pratiche edilizie presentate nel tempo per i beni in esame; tuttavia, tale Ente ha dichiarato di **non aver rinvenuto alcuna pratica di agibilità dal 1975, nè pratiche edilizie dal 1995** ed ancora che "(...) a seguito della dichiarazione di inaccessibilità nei locali adibiti ad archivio della struttura di Soccavo (v. nota PG/2013/818363 del 04/11/2013 del Servizio Archivi) **non è stato possibile procedere alla ricerca di eventuale ulteriore documentazione**. Ad ogni buon fine, questo servizio ha comunque provveduto a verificare tramite lo schedario che i dati forniti corrispondono alla **pratica edilizia n. 20/71**, si allega in copia la scheda riepilogativa (...)" (Cfr. All. "F" - *Documentazione Uff. Tecnico*).

Dunque, il fabbricato interessato risulta successivo 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, successivo 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.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene, pertanto, che gli immobili pignorati siano legittimi e commerciabili.

In merito alla **conformità** della costruzione, alle previsioni degli originari grafici di progetto, si evidenzia che non essendo stato possibile rinvenire, agli atti del Comune di Napoli il titolo autorizzativo e gli eventuali grafici, gli unici documenti che comprovano uno *status quo ante* dei beni in questione, risultano essere le planimetrie catastali del **23/10/1975**, rispetto al quale **lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme**, come descritto nel quesito "4.B" della presente relazione, a meno delle seguenti **lievi difformità**:

LOTTO N.1 – sub 13 (Cfr. All. n.1.1.2 – *Planimetria difformità sub 13*):

- a) realizzazione di una maggiore larghezza dei varchi di accesso della cucina, della sala pranzo e del soggiorno;

LOTTO N.1 – sub 7 (Cfr. All. n.2.1.2 – *Planimetria difformità sub 7*):

- a) realizzazione di una maggiore larghezza del varco di accesso del soggiorno
- b) realizzazione di due nicchie nella parete Sud.

In merito alle suddette difformità, non è stato possibile accertarne l'epoca di realizzazione, tuttavia, le stesse risultano sanabili, come meglio descritto nel quesito successivo.

La destinazione d'uso degli immobili è di "**abitazione**" ed è compatibile con quella



prevista nello strumento urbanistico del P.R.G. del Comune di Napoli; il fabbricato ricade, infatti, secondo la zonizzazione tav. 6, nella zona "A" - "**Centro storico**", di cui all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione - parte I ed, in particolare, nelle "**Unità edilizie di recente formazione**", regolamentate dall'art. 124 delle N.T.A. - parte II (Cfr. All. "E" - *Grafici di Inquadramento*); la stessa risulta compatibile con quella censita in catasto (categoria "A/2" - "*abitazione di tipo civile*") (Cfr. All. n. 1.4 - *Dati catastali sub 13* e All. n. 2.4 - *Dati catastali sub 7*).

**2.E) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;**

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Il fabbricato in cui ricadono i beni oggetto di esecuzione risulta realizzato con **Licenza Edilizia n.52 del 17/11/1971** e successive varianti (Cfr. All. n.1.5 e n.2.5 - *Atti di trasferimento*), pertanto, i beni oggetto di esecuzione **non risultano realizzati in violazione delle normative edilizie**. Tuttavia, non essendo reperibile, presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Napoli, suddetto titolo autorizzativo, gli unici documenti di riferimento risultano essere le planimetrie catastali del 23/10/1975. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e dette planimetrie, come già indicato nel quesito precedente, risultano eseguite, per entrambi i beni, alcune lavorazioni, in assenza di regolare titolo edilizio ed, in particolare, per:

LOTTO N.1 – sub 13:

- a) realizzazione di una maggiore larghezza dei varchi di accesso della cucina, della sala pranzo e del soggiorno

LOTTO N.2 – sub 7:

- a) realizzazione di una maggiore larghezza del varco di accesso del soggiorno
- b) realizzazione di due nicchie nella parete Sud.

In merito alle suddette difformità, non è stato possibile accertarne l'epoca di realizzazione, tuttavia, consideratane l'entità:

- per il LOTTO N.1 – sub 13:

le difformità di tale bene, trattandosi di opere eseguite anche su muratura presumibilmente portante (varco soggiorno - spessore muratura circa 30 cm), risultano sanabili ai sensi dell'art 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;
- un'**Autorizzazione Sismica in Sanatoria**, da presentarsi presso l'Ufficio del Genio Civile di Napoli.

Successivamente occorrerà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale del bene, mediante:

- una **pratica Docfa**, da presentarsi telematicamente a firma di un tecnico abilitato, presso l'Ufficio del Catasto di Napoli.

Si riportano di seguito una tabella riepilogativa delle suddette regolarizzazioni e dei relativi costi:

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE SUB 13		
ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' sub 13		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica	€ 1.000,00
2	Diritti di segreteria	€ 840,00
3	Contributo di costruzione (al doppio perché in sanatoria) Dato dalla somma: dei costi di costruzione pari a: 10% dell'importo lavori (stimato) + degli oneri di urbanizzazione pari a: 13,91 x 0,20 x Vvp	€ 1.000,00
	<b>TOTALE 1 SUB 13</b>	<b>€ 2.840,00</b>

AUTORIZZAZIONE SISMICA IN SANATORIA sub 13		
1	Tecnici abilitati per redazione pratica (progettista e collaudatore)	€ 2.000,00
2	Contributi d'istruttoria (doppi) (100 € x 2)	€ 200,00
	<b>TOTALE 2 sub 13</b>	<b>€ 2.200,00</b>
DOCFA sub 13		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica	€ 500,00
2	Diritti Agenzia delle entrate	€ 50,00
	<b>TOTALE 3 sub 13</b>	<b>€ 550,00</b>

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.

Pertanto, i costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere per la **regolarizzazione urbanistica e catastale** del bene LOTTO N.1 sono pari a circa **€ 5.590,00**.

- per il LOTTO N.2 – sub 7:

per il lotto n.2, invece:

- le difformità di cui al punto "a" risultano sanabili ai sensi dell'art 36 del DPR 380/2001, mediante una pratica **C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria**, da presentarsi, in maniera cartacea, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli a firma di un tecnico abilitato;
- la difformità di cui al punto "b", invece, configurandosi come un aumento superficie interna, non risulta sanabile e per la stessa occorre prevedere il **ripristino dello stato dei luoghi**, prevedendo, dunque, la chiusura delle nicchie.

Successivamente occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale del bene, presentando telematicamente:

- una **pratica Docfa**, presso l'Ufficio del Catasto di Napoli.

Si riportano di seguito una tabella riepilogativa delle suddette regolarizzazioni:

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE SUB 7		
CILA IN SANATORIA sub 7		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica	€ 1.000,00
2	Diritti di segreteria	€ 140,00
3	Sanzione per esecuzione opere in assenza di titolo urbanistico	€ 1.000,00
4	Marca da bollo per presentazione e ritiro sanatoria	€ 16,00
	<b>TOTALE 1 sub 7</b>	<b>€ 2.156,00</b>

RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI sub 7		
1	Chiusura nicchie e tinteggiatura	€ 700,00
	<b>TOTALE 2 sub 7</b>	<b>€ 700,00</b>
DOCFA sub 7		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica	€ 450,00
2	Diritti Agenzia delle Entrate	€ 50,00
	<b>TOTALE 3 sub 7</b>	<b>€ 500,00</b>

Pertanto, i costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere per la **regolarizzazione urbanistica e catastale** del bene LOTTO N.2 sono pari a circa **€ 3.356,00**.

**3.E) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.**

Come esposto nei precedenti quesiti, per i beni oggetto di esecuzione, **risultano eseguite lavorazioni in assenza di regolare titolo edilizio**, di cui non è possibile definirne l'epoca di realizzazione (Cfr. All. "F" – Doc. Uff. Tecnico); le stesse tuttavia, risultano sanabili ed i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano a circa (Cfr. quesito "2E"):

BENE	PRATICA E COSTI PER REGOLARIZZ. URBANISTICA	COSTI PER REGOLARIZZ. CATASTALE	TOTALE
LOTTO N.1 SUB 13	PDC IN SANATORIA € 2.840,00 + GENIO CIVILE € 2.200,00	€ 550,00	€ 5.590,00
LOTTO N.2 SUB 7	CILA IN SANATORIA € 2.856,00	€ 500,00	€ 3.356,00

**4.E) Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui al l'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.**

**Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni, verificati la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verificati tutte le condizioni di**

regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Il compendio oggetto della presente procedura non è un terreno ma consta in **n.2 abitazioni di tipo civili**, site in Napoli, alla Via Amerigo Vespucci n.78, scala "A", piano 7° (LOTTO N.1) e piano 2° (LOTTO N.2).

- F-

### Formazione di lotti

**1.F) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.**

I ben pignorati, in considerazione della loro ubicazione, autonomia strutturale e catastale possono essere venduti in **n.2 lotti** :

- LOTTO N.1 - abitazione civile, 7° piano, int. 71, N.C.E.U. sez. **MER**, fg. 8, part. **582**, sub **13**, cat. **A/2**
- LOTTO N.2 - abitazione civile, 2° piano, int. 21, N.C.E.U. sez. **MER**, fg. 8, part. **582**, sub **7**, cat. **A/2**

così come già rappresentato nei precedenti paragrafi (Cfr. All. n.1.1.1 – *Rilievo planimetrico sub 13* e All. n.2.1.1 – *Rilievo planimetrico sub 7*).

**2.F) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruaggi in denaro; procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;**  
**proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727, 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.**

Ciascun bene oggetto della presente procedura (LOTTO N.1 e LOTTO N.2), risulta pignorato per intero, per il diritto di proprietà, di cui il debitore deteneva la quota pari a  $\frac{1}{2}$  in comunione legale; inoltre, ciascuno di esso, in considerazione della superficie e dello sviluppo planimetrico, non risulta comodamente divisibile in natura.

Si rimanda al paragrafo successivo per la stima degli stessi.

- G -

## Valore del bene e costi

1.G) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

I fattori presi in considerazione per la stima degli immobili pignorati sono stati la destinazione d'uso (residenziale), la categoria catastale (A/2 - "abitazione civile"), le caratteristiche intrinseche (tra cui n. piano, prospicenze, 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. "H" - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem. 2021 (ultimo aggiornamento);
- il portale [www.quotazionimetroquadro.it](http://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. "H" - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem. 2021 (ultimo aggiornamento);
- il portale [www.quotazionimetroquadro.it](http://www.quotazionimetroquadro.it), anno 2022 (ultimo aggiornamento).

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

**LOTTO N.1 – SUB 13**

Stima analitica. Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "A/2" - "abitazioni civili", per la quale la banca dati dell'O.M.I., per la particolare zona in cui si trovano (zona definita "C23" - "Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio) ed il portale [www.quotazionimetroquadro.it](http://www.quotazionimetroquadro.it), riportano specifici indicatori (Cfr. All. "H"- Banca dati quotazioni immobiliari), il **canone** di immobili di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero superficie commerciale di circa **170,00 mq**, liberi ed in uno stato di conservazione "normale", può:

- secondo l'O.M.I - Il semestre 2021, essere compreso tra a € 830,00 e € 1.225,00 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 € 1.040,00 mensili;
- secondo il portale [www.quotazionimetroquadro.it](http://www.quotazionimetroquadro.it), aggirarsi intorno ai € 1.020,00 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 € 1.030,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 1.035,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 12.420,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinaria 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 € 8.694,00.

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 é situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 2,5%, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1 \text{ sub } 13} = € 8.694,00 / 0,025 = € 347.760,00$$

Esimola D.n. DI INCCC EEFEDICIA Emecce D.n. ADIBADECC S D A NIC PA 3 CCCCCI# 740-386400500-474308914411719578

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "A/2" - "**abitazioni di tipo civile**", la banca dati dell'OMI, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita "**C23**" - "**Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, ed i portale [www.quotazionimetroquadro.it](http://www.quotazionimetroquadro.it), per la zona interessata, riportano specifici indicatori (Cfr. All. "H" - Banca dati quotazioni immobiliari). Pertanto, il **valore a metro quadro** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale pari a circa **170,00 mq**, può:

- secondo l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, Il semestre 2021, essere compreso tra 1.650,00 €/mq – 2.500,00 €/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 2.100,00 €/mq;
- secondo il portale [www.quotazionimetroquadro.it](http://www.quotazionimetroquadro.it) - anno 2022, aggirarsi intorno ai 2.000,00 €/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, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", può aggirarsi proprio intorno a 2.000,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di 2.050,00 €/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:

$$V_{m2 \text{ sub } 13} = 2.050,00 \text{ €/mq} \times 170,00 \text{ mq} = \text{€ } 348.500,00$$

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:

$$V_{m \text{ norm sub } 13} = (\text{€ } 347.760,00 + \text{€ } 348.500,00) / 2 =$$

$$\text{€ } 348.130,00$$

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

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; tuttavia, è da considerare che detti annunci mostrano prezzi di "vetrina" che normalmente vengono ridotti poi in fase di vendita anche di un 15-20% e che gli stessi riguardano immobili che, seppur apparentemente simili al cespite pignorato, possono presentare 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, posto auto, guardiana, ecc.- o immobili, con una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione). Tuttavia, apportando agli stessi gli opportuni decrementi, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali.

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

- a) l'assenza di **contratto di locazione opponibile** alla procedura (0 %);
- b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0 %);
- c) l'adeguamento per stato di **occupazione** (0 %);
- d) lo stato di conservazione dell'immobile che risulta essere "**normale/scarso**" (vedi voce "e");
- e) lo stato di conservazione del fabbricato che risulta essere "**scarso**" (voci "d", "e": -15 %);
- f) la presenza di possibile posto auto, ascensore, luminosità, panoramicità ( + 10 %);
- g) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (0 %);
- h) le spese condominiali insolute (non fornite dall'amministratore);
- i) gli oneri per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie per il bene in questione (€ 5.040,00);
- j) gli oneri per regolarizzazioni catastali per il bene in questione (€ 550,00)

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

$V_{m \text{ bene sub } 13} = € 325.000,00$
---

**valore di mercato del cespite pignorato sub 13**

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 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:

$V_{\text{asta sub 13}} = \text{€ } 310.000,00$

**valore d'asta del cespite pignorato sub 13**

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

LOTTO N.1: ABITAZIONE CIVILE – SUB 13 VIA AMERIGO VESPUCCI N.78 – 7° PIANO – INT. 71- NAPOLI		
	superficie commerciale abitazione sub 13	<b>170,00 mq</b>
	valore di mercato di un immobile <b>similare</b> in stato di conservazione <b>"normale", libero e senza difformità</b>	€ 348.000,00
	valore a €/mq	ca 2.050,00 €/mq
a)	assenza di contratto di locazione	0 %
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0 %
c)	adeguamento per stato di <b>occupazione</b>	0 %
d)	adeguamento per stato di manutenzione <u>immobile</u> <b>"normale/scarso"</b>	- 15 %
e)	adeguamento per stato di manutenzione del <u>fabbricato</u> <b>"scarso"</b>	
f)	presenza di posto auto, ascensore, luminosità, panoramicità	<b>+ 10%</b>
g)	assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0%
h)	spese condominiali insolute	non fornite
i)	<b>oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica</b> (PdC + Genio Civile compresi i diritti)	<b>€ 5.040,00</b>
j)	<b>oneri per la regolarizzazione catastale</b> aggiornamento planimetria (compresi i diritti)	<b>€ 550,00</b>
	<b>valore di mercato dell'immobile pignorato a netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 325.000,00</b>
	valore a €/mq	ca 1.900,00 €/mq
k)	la <b>disponibilità</b> dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le <b>modalità fiscali</b> tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della <b>garanzia per vizi e mancanza di qualità</b> 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)	<b>prezzo base asta dell'immobile pignorato</b>	<b>€ 310.000,00</b>
m)	cancellazione delle trascrizioni: trascrizione pignoramento € 294,00 iscrizione mutuo € 35,00	<b>€ 329,00</b>
n)	Attestazione di Prestazione Energetica	<b>€ 250,00</b>

Si precisa 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.

**LOTTO N.2 – SUB 7**

Stima analitica. Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria **“A/2”** - **“abitazioni civili”**, per la quale la banca dati dell'O.M.I., per la particolare zona in cui si trovano (zona definita **“C23”** - **“Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE”** dall’Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio) ed il portale [www.quotazionimetroquadro.it](http://www.quotazionimetroquadro.it), riportano specifici indicatori (Cfr. All. "H" - Banca dati quotazioni immobiliari), il **canone** di immobili di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero superficie commerciale di circa **120,00 mq**, liberi ed in uno stato di conservazione "normale", può:

- secondo l’O.M.I - Il semestre 2021, essere compreso tra a € 590,00 e € 865,00 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 € 670,00 mensili;
- secondo il portale [www.quotazionimetroquadro.it](http://www.quotazionimetroquadro.it), aggirarsi intorno € 720,00 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 € 665,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 670,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 8.040,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie 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 € 5.628,00.

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 é situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 2,5%, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1 \text{ sub } 7} = € 5.628,00 / 0,025 = € 225.120,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria **“A/2”** - **“abitazioni di tipo civile”**, la banca dati dell’OMI, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita **“C23”** - **“Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE”** dall’Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, ed i portale [www.quotazionimetroquadro.it](http://www.quotazionimetroquadro.it), per la zona interessata, riportano specifici indicatori (Cfr. All. "H" - Banca dati quotazioni immobiliari). Pertanto, il

**valore a metro quadro** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale pari a circa **120,00 mq**, può:

- secondo l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, Il semestre 2021, essere compreso tra 1.650,00 €/mq – 2.500,00 €/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 1.900,00 €/mq;
- secondo il portale *www.quotazionimetroquadro.it* - anno 2022, aggirarsi intorno ai 2.000,00 €/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, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", può aggirarsi proprio intorno a 1.850,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di 1.875,00 €/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:

$$V_{m2 \text{ sub } 7} = 1.875,00 \text{ €/mq} \times 120,00 \text{ mq} = \text{€ } 225.000,00$$

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:

$$V_{m \text{ norm sub } 7} = (\text{€ } 225.120,00 + \text{€ } 225.000,00) / 2 = \text{€ } 225.060,00$$

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

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; tuttavia, è da considerare che detti annunci mostrano prezzi di "vetrina" che normalmente vengono ridotti poi in fase di vendita anche di un 15-20% e che gli stessi riguardano immobili che, seppur apparentemente simili al cespite pignorato, possono presentare 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, posto auto, guardiania, ecc.- o immobili, con una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione). Tuttavia, apportando agli stessi gli opportuni decrementi, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali.

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

- a) l'assenza di **contratto di locazione opponibile** alla procedura ( **0%**);
- b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- c) l'adeguamento per stato di **occupazione** (0%);
- d) lo stato di conservazione dell'immobile che risulta essere "**normale/scarso**" (vedi voce "e");
- e) lo stato di conservazione del fabbricato che risulta essere "**scarso**" (voci "d", "e": **-15 %**);
- f) la presenza di posto auto, ascensore, luminosità, ampio balcone ( **+10%**)
- g) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (0%);
- h) le spese condominiali insolute (non comunicate dall'amministratore);
- i) gli oneri per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie per il bene in questione (**€ 2.856,00**);
- j) gli oneri per regolarizzazioni catastali per il bene in questione (**€ 500,00**)

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

$$V_{m \text{ bene sub } 7} = \text{€ } 210.000,00$$

**valore di mercato del cespite pignorato sub 7**

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 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:

$$V_{asta \text{ sub } 7} = \text{€ } 200.000,00$$

**valore d'asta del cespite pignorato sub 7**

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

<b>LOTTO N.2: ABITAZIONE CIVILE – sub 7 VIA AMERIGO VESPUCCI N.78 – 2° PIANO – INT. 21- NAPOLI</b>		
	superficie commerciale abitazione sub 7	<b>120,00 mq</b>
	valore di mercato di un immobile <b>similare</b> in stato di conservazione <b>"normale", libero e senza difformità</b>	€ 225.000,00
	valore a €/mq	ca 1.875,00 €/mq
a)	assenza di contratto di locazione	0 %
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0 %
c)	adeguamento per stato di <b>occupazione</b>	0 %
d)	adeguamento per stato di manutenzione <u>immobile</u> <b>"normale/scarso"</b>	- 15 %
e)	adeguamento per stato di manutenzione del <u>fabbricato</u> <b>"scarso"</b>	
f)	presenza di posto auto, ascensore, luminosità, ampio balcone	+ 10 %
g)	assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0%
h)	spese condominiali insolute	non fornite
i)	<b>oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica</b> (CILA compresi i diritti)	<b>€ 2.856,00</b>
j)	<b>oneri per la regolarizzazione catastale</b> aggiornamento planimetria (compresi i diritti)	<b>€ 500,00</b>
	<b>valore di mercato dell'immobile pignorato a netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 210.000,00</b>
	valore a €/mq	ca 1.750,00 €/mq
k)	la <b>disponibilità</b> dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le <b>modalità fiscali</b> tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della <b>garanzia per vizi e mancanza di qualità</b> 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)	<b>prezzo base asta dell'immobile pignorato</b>	<b>€ 200.000,00</b>
m)	cancellazione delle trascrizioni: trascrizione pignoramento € 294,00 iscrizione mutuo € 35,00	<b>€ 329,00</b>
n)	Attestazione di Prestazione Energetica	<b>€ 250,00</b>

Si precisa 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.

**2.G) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente il valore del terreno e/o dell'area di sedime su cui sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario**

dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Il fabbricato in cui sono ubicati i beni staggiti, non è una costruzione abusiva ma risulta realizzato con **Licenza Edilizia n.52 del 17/11/1971** e successive varianti (Cfr. All. n.1.5 e n.2.5 – *Atti di trasferimento*). Pertanto, le uniche spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere sono quelle per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle lavorazioni eseguite, in assenza di titolo edilizio, per ciascun bene; per l'importo di dette regolarizzazioni si rimanda al quesito "2.E".

Dunque, il valore finale di mercato dei beni, al netto di tali decurtazioni (nonché di quelle applicate per lo stato di manutenzione del fabbricato e di conservazione dei beni) è pari a:

BENE	SUP. COMM.	stato	VALORE DI MERCATO	VALORE D'ASTA
LOTTO N.1 - sub 13	170,00 mq	normale/scarso	€ 325.000,00	€ 310.000,00
LOTTO N.2 - sub 7	120,00 mq	normale/scarso	€ 210.000,00	€ 200.000,00

come indicato nel paragrafo precedente.

**3.G) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c in caso si debba procedere alla divisione giudiziale poi della quota.**

Ciascun immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stato pignorato per intero, detenendo il debitore ed il coniuge ciascuno la quota 1/2 del diritto di proprietà in comunione (Cfr. All. n.1.5 e n.2.5 – *Atti di trasferimento* e All. n.1.4 e n.2.4 - *Dati catastali*).

Per completezza si ribadisce che ciascun cespite, stante la particolare consistenza e lo sviluppo planimetrico, non risulterebbe comunque comodamente divisibile.

Il valore commerciale dei beni staggiti risulta essere pari a: € 325.000,00 per il LOTTO N.1 ed € 210.000,00 per il LOTTO N.2.

**Elenco allegati**

**Allegato "A"**                      **Verbale di accesso del 17/09/2020, 01/10/2020, 02/08/2022**

**Allegato "B"**                      **Documentazione catastale comune ai due lotti**

- Elenco formalità debitore De Vivo Salvatore

Espropriazione Immobiliare R.G. n.508/2019

- Elenco formalità coniuge **[Redacted]**
- Certificazione notarile del 03/09/2019
- Certificazione notarile integrativa del 08/07/2020

**Allegato "C"**

**Certificati debitore e coniuge**

- Estratto di matrimonio del debitore
- Certificati di residenza storica del debitore
- Certificati di residenza storica coniuge del debitore
- Certificato di stato di famiglia del debitore
- Certificato integrativo di famiglia (con eredi)

**Allegato "D"**

**Dati catastali fabbricato**

- Visura storica della particella di terreno part. 145 fg 145
- Estratto di mappa catastale della part. 145 fg 145
- Elenco immobili part 145

**Allegato "E"**

**Grafici di inquadramento**

- 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 N.T.A.
  - Tav. Classificazione tipologica e art 124 delle N.T.A.
  - Vincolo art 142 D.Lgs 42/2004
  - Zonizzazione acustica
- Stralcio Zonizzazione Agenzia delle Entrate

**Allegato "F"**

**Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Napoli**

- Comunicazione PG/2020/630672 del 28/09/2020
- Comunicazione PG/2020/603128 del 16/09/2020

**Allegato "G"**

**Richieste trasmesse all'Amministratore**

**Allegato "H"**

**Banca dati quotazioni immobiliari e annunci di vendita**

**LOTTO N.1 (sub 13)**

**Allegato n.1.1**

rilievo planimetrico sub 13 e planimetria delle difformità

**Allegato n.1.2**

documentazione fotografica sub 13 e planimetria coni ottici

**Allegato n.1.3**

ispezione ipotecaria sub 13

- elenco formalità sub 13 del 28/09/2020
- elenco formalità sub 13 del 02/08/2022

**Allegato n.1.4**

dati catastali sub 13



- visura catastale storica sub 13
- planimetria catastale sub 13 del 23/10/1975
- Allegato n.1.5** atti di trasferimento sub 13
  - atto di vendita ultraventennale del **17/05/1984** [redacted]  
[redacted] rep n.**7025**, racc. n.1235
- Allegato n.1.6** comunicazione Uff. Attività Produttive Regione Campania
- LOTTO N.2 (sub 7)**
- Allegato n.2.1** rilievo planimetrico sub 7 e planimetria delle difformità
- Allegato n.2.2** documentazione fotografica sub 7 e planimetria con ottici
- Allegato n.2.3** ispezione ipotecaria sub 7
  - elenco formalità sub 7 del 28/09/2020
  - elenco formalità sub 7 del 02/08/2022
- Allegato n.2.4** dati catastali sub 7
  - visura catastale storica sub 7
  - planimetria catastale sub 7 del 23/10/1975
- Allegato n.2.5** atti di trasferimento sub 7
  - atto di vendita del 06/02/2016 del Notaio Alfredo Arbore [redacted] rep. n. **81612**, racc. n. 32078
  - atto di compravendita del 25/10/1995 del Notaio Elio [redacted] rep. n. **36314**, racc. n. 9140
- Allegato n.2.6** certificati occupante
  - cert. residenza storica [redacted]
  - cert. famiglia [redacted]
- Allegato n.2.7** inesistenza contratto di locazione
- Allegato n.2.8** comunicazione Uff. Attività Produttive Regione Campania

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n.48 pagine (1 facciata) oltre n. 50 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, 24/09/2022

L'Esperto Stimatore  
 Arch. Federica Ruocco  
  


Firma n. DI INCCO ENEBICA Emesso Da: ADI BADEC S B A MC CA 3 Serial#: 740-395400E02-d740002-1441412579