

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE

G.E. DOTT. GIUSEPPE FIENGO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
R.G. N. 385/2021 + R.G. N. 707/2021

Promossa da:

C/

creditori intervenuti

Udienza del 29/11/2023

RELAZIONE TECNICA

Napoli, 10/10/2023

Tel/fax: 081.198.10.514
Cellulare: 339.14.83.006
e-mail: archfedericaruoocco@libero.it
p.e.c.: federica.ruocco@archiworldpec.it
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:
Materia civile: n°12117



RELAZIONE DI STIMA

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

Premessa

Con provvedimento del **22/04/2023**, la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. Federica Ruocco, con studio tecnico alla Via R. Morghen n.92 (Na), iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n.10243 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n.12117, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n.**385/2021** (alla quale risulta riunita in data 24/01/2022 la Procedura R.G. n.**707/2021**), promossa da _____ c/ _____ e _____ ed avente quale oggetto di pignoramento la **piena proprietà** dell'immobile sito in Napoli, nel Quartiere San Lorenzo, alla Via Arenaccia n. 173, scala "F", 1° piano, int. 1, destinato ad "abitazione popolare" ed identificato al N.C.E.U. di Napoli, alla Sez. **VIC**, fg.**10**, part. **59**, sub **140**, cat. **A/4**. In detta procedura risultano intervenute le Sigg.re _____ e _____, per ulteriore credito.

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

Il giorno **24/04/2023**, la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, mediante sottoscrizione con firma digitale dei quesiti posti dalla S.V.I. nel modulo di *Accettazione incarico e giuramento* e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche.

In data **30/05/2023**, l'Avv. M. Petretta, a mezzo p.e.c., comunicava alle parti la data del primo accesso, fissato per il giorno 12/06/2023, alle ore 10.00, presso l'immobile oggetto della presente procedura.

In data **12/06/2023**, alle ore 10.00, come regolarmente comunicato alle parti, la sottoscritta si recava, unitamente alla propria collaboratrice tecnica ed all'Avv. M. Petretta, presso i luoghi oggetto di pignoramento, siti in Napoli, alla Via Arenaccia n.173, scala "F", piano 1°, int.1, accertando corrispondenza tra l'indirizzo indicato agli atti della procedura e nei documenti catastali e l'ubicazione del cespite interessato. Presso l'immobile erano presenti i debitori, Sigg. _____ e _____, che permettevano l'accesso al bene ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali. Gli stessi dichiaravano di **occupare** l'appartamento come propria abitazione e che per il fabbricato in cui l'immobile ricade, sussiste un'amministrazione condominiale; fornivano, altresì, l'ammontare della quota condominiale ed i contatti dell'amministratore. Durante il sopralluogo, l'Esperto eseguiva, con l'ausilio della propria collaboratrice, un rilievo metrico e fotografico dell'appartamento pignorato, riscontrando difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti al catasto, datata 26/06/1986; nonché un rilievo fotografico del fabbricato in cui il cespite ricade (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*).



Preventivamente all'accesso, in data **26/04/2023**, la sottoscritta provvedeva a richiedere, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli, copia dei certificati di residenza storica dei debitori e del certificato di stato di famiglia, accertando quanto dichiarato dagli stessi durante l'accesso (Cfr. All. n.3 - *Certificati debitori*).

Ulteriori indagini ed accertamenti venivano effettuati, altresì, dalla sottoscritta, presso Pubblici Uffici ed in particolare: presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali; l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 1; il Comune di Napoli - Ufficio Servizi Demografici e Ufficio Tecnico Edilizia Privata; lo studio del Notaio Giuseppe Cioffi; lo studio del Notaio Piergaetano Marchetti; 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), l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il portale www.quotazionimetroquadro.it, al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito.

In data **10/10/2023** la sottoscritta inviava copia del proprio elaborato tecnico alle parti, secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. c.p.c.

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

INDICE

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	6
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	7
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	12
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	17
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	17
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	17
QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	18
QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	21
QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	23
QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	24
QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	24
QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.....	25
QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	30
QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	30



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

Come indicato nella nota informativa depositata dalla scrivente presso gli uffici di cancelleria in data 16/06/2023, si rappresenta quanto di seguito riportato.

In primo luogo, in merito alla documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita della procedura R.G. n.385/2021, con riguardo all'immobile oggetto di esecuzione, identificato al N.C.E.U. di Napoli, alla sez. **VIC**, fg.10, part. **59**, sub **140**, cat. **A/4** (abitazione di tipo popolare), sito in Napoli, alla **Via Arenaccia n.173**, scala "F", 1° piano, int. 1, si rappresenta che la stessa è sostituita dalla:

- **certificazione** della Dott.ssa **Sara Ristori**, Notaio in Grumo Nevano (Na), redatta in data 13/09/2021 e depositata in data 23/09/2021, contenente:
 - le generalità anagrafiche dei debitori (Sigg. _____, nato a _____ il _____ c.f.: _____ e _____ nata a _____ il _____ c.f.: _____);
 - l'ubicazione ed i dati catastali dell'immobile pignorato;
 - la quota pignorata (**1/1 della proprietà in comunione**);
 - la Conservatoria dei RR. II. consultata (Napoli 1);
 - le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), relative all'immobile oggetto di esecuzione;
 - il periodo esaminato (03/11/2000 - 09/09/2021);
- **certificazione integrativa** del medesimo Notaio, redatta in data 25/01/2022 e depositata in data 01/02/2022, a seguito di apposito provvedimento del G.E. del **25/09/2021** e della nuova procedura, nelle more iscritta al R.G. n.**707/2021**, relativa al medesimo bene (e riunita in data 24/01/2022 al presente R.G. 385/2021), contenente in aggiunta:
 - la nuova trascrizione del **23/12/2021** ai nn.38289/27821 del verbale di pignoramento di cui alla suddetta procedura R.G. n.707/2021;
 - il nuovo periodo esaminato (03/11/2000 - 24/01/2022).

Inoltre, in data 14/04/2023 veniva depositato apposito avviso ai creditori iscritti.

Detta documentazione, risale sino all'atto di **compravendita** del Notaio **Giuseppe Cioffi** di Acerra del **12/07/2001**, rep. n.**4843**, racc. n.1915, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, il giorno 08/08/2001 ai nn.18224/12557 (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*), che si configura, pertanto, come atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo (trascriz. pignor. R.G. n.385/2021: 19/07/2021); nonché all'atto ancora precedente di **fusione per incorporazione società** del Notaio **Piergaetano Marchetti** del **03/11/2000**, rep. n.**16102**, racc. n.4462, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, il 23/11/2000 ai nn.24682/16227 (Cfr. All. n.4.3 - *Atto del 03/11/2000*).

La stessa, dunque, risulta **completa** ed è **garantita la continuità delle trascrizioni**.



Per la verifica richiesta la scrivente ha provveduto:

- ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizio Pubblicità Immobiliare Napoli 1:
 - l'elenco delle formalità del sub 140 pignorato (Cfr. All. n.2 – *Elenco formalità*);
 - l'atto di **compravendita** in favore dei debitori del Notaio **Giuseppe Cioffi** del **09/11/2005**, rep. n. **27528**, racc. n. 952, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, il 17/11/2005 ai nn. 41418/19716 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dei debitori*);
- ad acquisire presso lo studio del Notaio Giuseppe Cioffi:
 - l'atto ultraventennale del **12/07/2001**, rep. n.**4843**, racc. n.1915 (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*);
- ad acquisire presso lo studio del Notaio **Piergaetano Marchetti** di Milano:
 - l'atto precedente all'ultraventennale indicato nella certificazione, di **fusione per incorporazione società** del Notaio **Piergaetano Marchetti** del **03/11/2000**, rep. n.**16102**, racc. n.4462 (Cfr. All. n.4.3 - *Atto del 03/11/2000*).

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente in atti, si evidenzia che la certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali del bene ma non precisa se siano quelli storici. Per completezza, la scrivente, al fine di espletare il mandato ricevuto, ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizi Catastali (ex Territorio) e l'Archivio di detto Ente (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*):

- la **visura catastale storica del cespite sub 140**, risalente fino alla data del **26/06/1986**, data di effettuazione di una diversa distribuzione interna;
- la **planimetria catastale del cespite sub 140**, datata **26/06/1986**, data della sopracitata diversa distribuzione interna;
- la **planimetria catastale precedente del cespite sub 140**, datata **05/02/1940**;
- l'**estratto di mappa catastale terreni**, dal quale si evince che il fabbricato, in cui ricade il bene, risulta regolarmente riportato in mappa e che la particella di terreno sulla quale lo stesso risulta realizzato, è identificata al C.T. di Napoli con fg.**80** part. **51** (come correttamente riportato nella visura del bene alla voce "mappa terreni correlati");
- la **visura catastale storica della part 51**, che risulta essere un "*ente urbano*" dal 30/04/1962 e, pertanto, in quanto tale non ha intestatari.

In terzo luogo, l'Esperto rappresenta che il creditore precedente non ha depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio degli esecutati e, pertanto, la sottoscritta ha provveduto ad acquisirne una copia presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli. Dallo stesso si evince che i debitori hanno contratto matrimonio il **26/05/1980** (anteriamente all'acquisto del bene avvenuto in data 09/11/2005), scegliendo il regime della **comunione dei beni**, come correttamente riportato agli atti della procedura (Cfr. All. n.3 - *Certificati debitori* e quesito n.14).



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

L'immobile oggetto della presente procedura consta in un **appartamento** ubicato al 1° piano, int.1, della scala "F" del fabbricato sito in Napoli, alla Via Arenaccia n.173, destinato ad "**Abitazione di tipo popolare**" - **cat. cat. A/4**, identificato al N.C.E.U. di Napoli alla Sez. **VIC**, fg.10, part. **59**, sub **140**, cat. **A/4** (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*). Lo stesso risulta intestato ai debitori, Sigg.

nato a _____ il _____ e _____, nata a _____ il _____, per atto di **compravendita** del Notaio **Giuseppe Cioffi** del **09/11/2005**, rep. n.27528, racc. n.9526, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1, il 17/11/2005, ai nn.41418/19716 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dei debitori*); pertanto, in ordine al **diritto reale pignorato**, si rappresenta che il corrispondente diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (1/1 della proprietà in comunione), **corrisponde** a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto sopracitato.

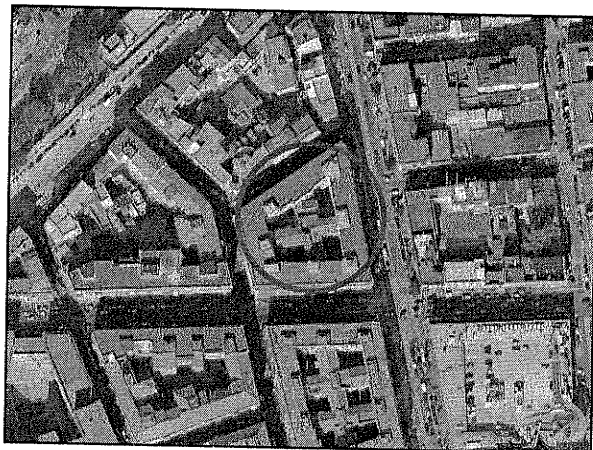
Per quanto concerne i **confini**, l'immobile confina: a Nord con la Via Arenaccia e proprietà aliena; a Sud con scala del fabbricato e proprietà aliena; ad Est con la Via Arenaccia e proprietà aliena e ad Ovest con scala del fabbricato e proprietà aliena (Cfr. All. n.8.1 - *Rilievo planimetrico*).

In ordine ad **eventuali difformità dei dati di identificazione catastale** riportati nell'atto di **pignoramento** rispetto a quelli in atti al **catasto**, **non** sussistono difformità (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

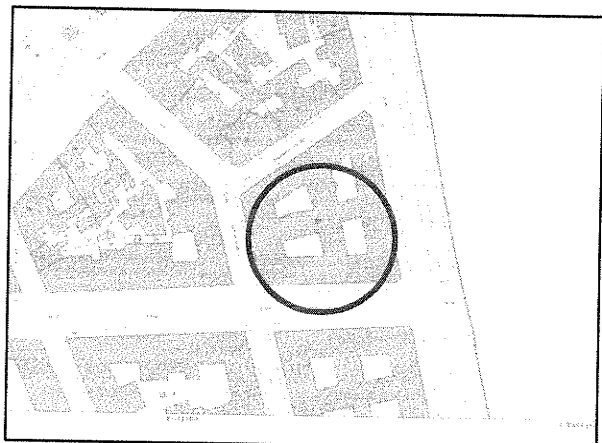
In ordine ad **eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità**, si precisa che il bene oggetto di pignoramento **non** risulta interessato da procedure.

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

Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, si riportano di seguito un'ortofoto reperita sul web, la mappa catastale elaborata dalla SOGEI ed una sovrapposizione dei due elaborati (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali* e All. n.7 - *Grafici di inquadramento*). Dall'esame delle stesse si evince che il fabbricato è regolarmente immesso in mappa ed insiste sulla particella **51** del fg **80** del N.C.T. di Napoli. Tale particella risulta, dunque, un "**ente urbano**" dal **30/04/1962**.



Ortofoto



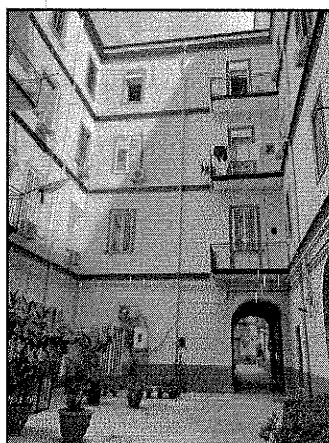
Mappa SOGEI



- presenta pareti tinteggiate e nel complesso versa in stato di conservazione "**buono**"; pertanto, non si rinviene, almeno da un esame visivo, la necessità di lavori di manutenzione straordinaria, che possano avere un'incidenza sul valore commerciale del cespite oggetto della presente valutazione (quesito n.12);
- presenta portineria e ascensore;
- non presenta posti auto e/o moto; la possibilità di parcheggiare avviene nelle vie circostanti;



Immobile
pignorato



scala "F"

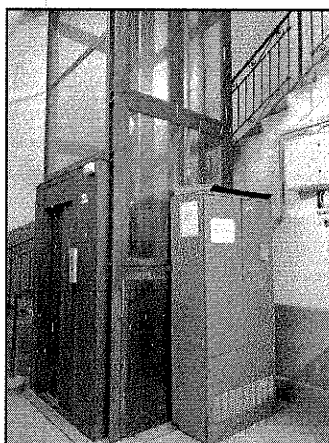
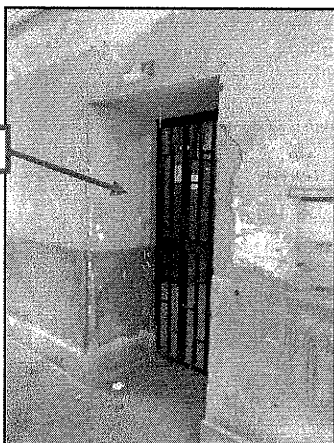


Foto fabbricato interessato

Per il fabbricato in esame, risulta istituita un'amministrazione condominiale e sussiste un regolamento di condominio. In merito ad eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni,



giardino, ecc.) e **parti comuni** a tutti gli immobili del fabbricato, dal sopralluogo eseguito e come dichiarato dall'amministratore, è stato accertato che risultano essere comuni unicamente l'androne, i cortili e le scale del fabbricato. Non è stato visionato il terrazzo o lastrico di copertura che, dal regolamento di condominio, si evince essere di proprietà della società venditrice

Non sussiste la casa portiere, ancorchè menzionata nel suddetto regolamento (Cfr. All. n.9 – *Doc. fotografica* e All. n.10 - *Doc. amministratore*).

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

L' IMMOBILE

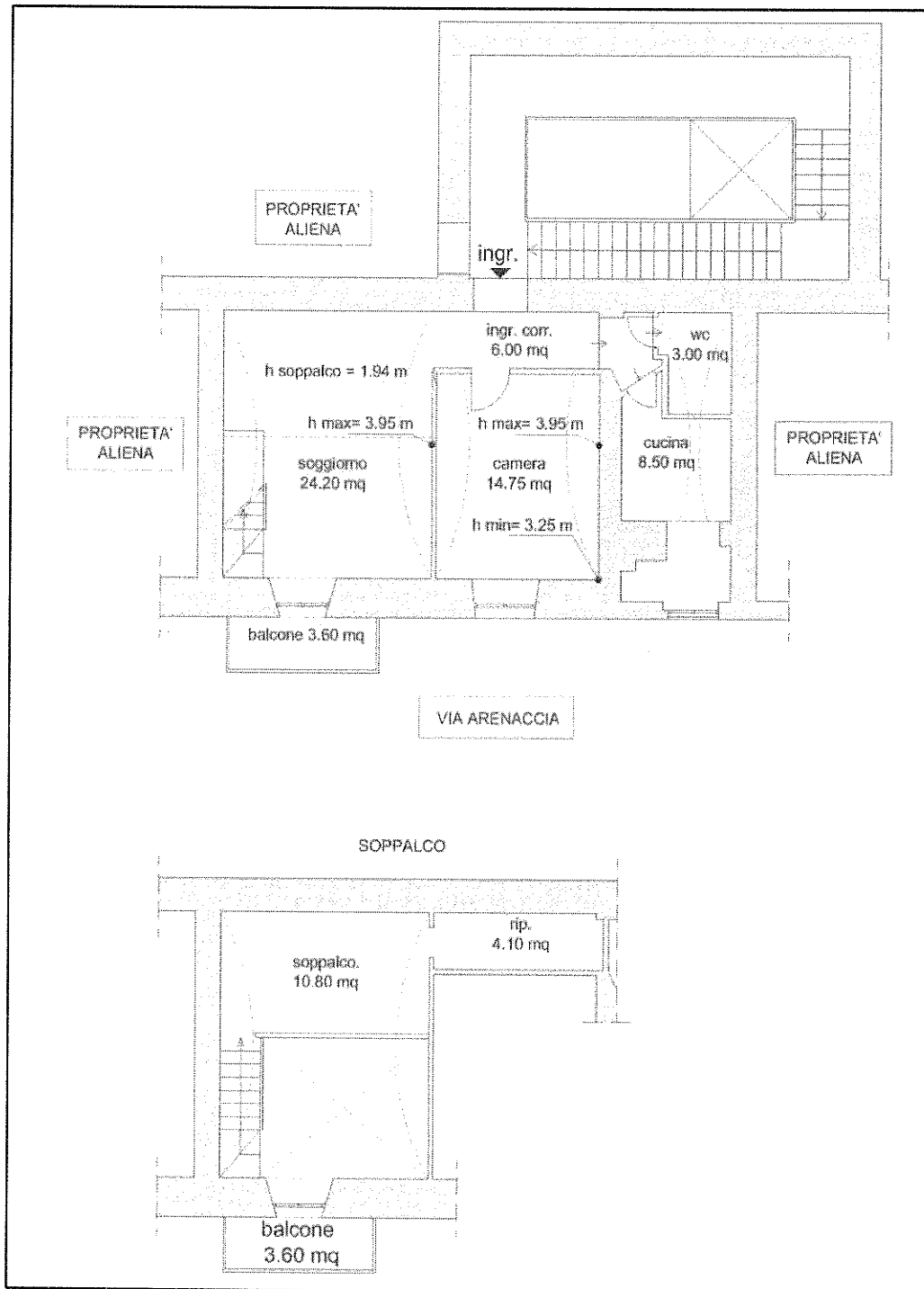
Il cespite in esame, contraddistinto dall' interno n.1 (Cfr. All. n.8.1 - *Rilievo planimetrico* e All. n.9 - *Doc. fotografica*):

- è posto al 1° piano della scala "F" del sopradescritto fabbricato, alla quale si accede dal civ. 173 di Via Arenaccia, superando un primo cortile;
- presenta l'accesso dalla prima porta posta a sinistra del pianerottolo, per chi vi sale;
- è contraddistinto al N.C.E.U. di Napoli alla sez **VIC**, fg.10, part. **59**, sub **140**, cat. **A/4**, cl. **3**, cons. **3,5 vani**, sup. cat. -, rend. **€ 0,39** (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*);
- risulta costituito da: un ingresso/corridoio, un soggiorno con balcone e soppalco con ripostiglio, una cucina con balcone senza aggetto, una camera da letto ed un locale wc, per un totale di **superficie calpestabile interna lecita** di circa **56,00 mq**; il soppalco ed il ripostiglio, difatti, presentano una superficie di circa 15 mq, tuttavia non rispettano l'altezza abitabile sottostante (Cfr. quesito n. 6 e n.12);
- presenta un solaio con volta a botte, con un'altezza massima di 3,95 m ed un'altezza minima di 3.25 m; l'altezza al di sotto del soppalco è 1.94 m;
- presenta pavimentazioni in gres e pareti tinteggiate; gli infissi sono in pvc di colore bianco, caratterizzati da tapparelle manuali, le porte interne sono in legno; la porta di ingresso è blindata; risulta luminoso e soleggiato;



- presenta finiture interne "normali";
- è dotato di impianto elettrico, idrico, gas ma non di riscaldamento; sono presenti due split nel soggiorno e nella camera da letto;
- nel complesso versa in stato di conservazione "**buono**";
- risulta **occupato** dai debitori (Cfr. All. n.3 - *Certificati debitori*).

Si riporta di seguito una planimetria del bene, redatta a seguito del rilievo eseguito in sede di accesso ed alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione del cespite:



Planimetria immobile pignorato - stato dei luoghi 12/06/2023

Esecuzione Immobiliare R.G. n.385/2021 + R.G. n.707/2021



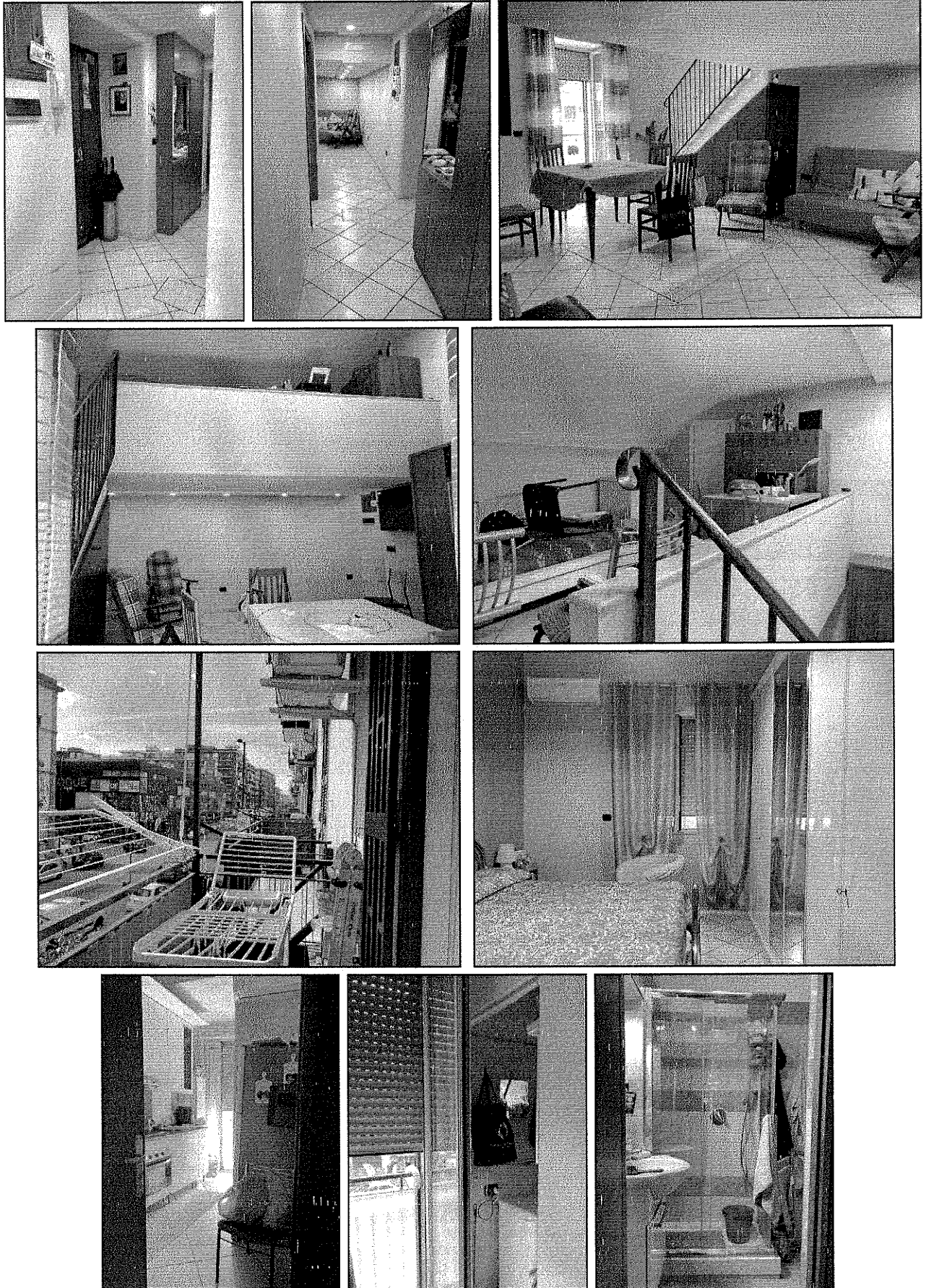


Foto immobile pignorato



Si evidenzia che dal sopralluogo effettuato e da un confronto con la planimetria catastale dell'immobile, attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - ex Agenzia del Territorio, estratta dall'Esperto e risalente al **26/06/1986**, sono emerse **alcune difformità**, di cui meglio al quesito successivo. Risulta, altresì, difforme dalla planimetria precedente del 05/02/1940, acquisita negli Archivi di detto Ente (Cfr. All. n.8.2 - *Planimetria delle difformità* e quesito n.3).

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

$$\begin{aligned} \text{Sup. comm.} &= 67,00 \text{ mq} + (3,60 \text{ mq} \times 0,30) = \\ &= 67,00 \text{ mq} + 1,08 \text{ mq} = \\ &\quad \quad \quad \mathbf{68,09 \text{ mq}} \end{aligned}$$

67,00 mq	=	superficie "lorda" appartamento
3,60 mq	=	superficie "lorda" balcone
0,30	=	coefficiente di omogeneizzazione per balcone

Si evidenzia che nel suddetto calcolo **non è stata considerata la superficie del soppalco e dell'annesso ripostiglio**, in quanto per gli stessi, realizzati in assenza di titoli urbanistici ed in difformità ai parametri per l'abitabilità di cui al DM del 1975 (altezza non rispettata), occorre prevederne l'eliminazione, come meglio indicato in seguito e nell'allegato computo redatto secondo il Prezziario Regione Campania anno 2023 (Cfr. quesito n. 6 e n.12 e All. n.12 - *Computo metrico*).

Per quanto concerne, invece il **balcone**, ancorchè lo stesso non compaia nelle planimetrie catastali e non siano state indicate dall'amministratore eventuali lavorazioni eseguite nel tempo alla facciata dell'edificio, con buon probabilità è da ritenersi lecito, in quanto l'edificio rientra tra gli immobili individuati dall'Accordo di Programma del 2005, stipulato ai sensi dell'art 34 del D. Lgs n.267/2000, tra Regione Campania e Comune di Napoli, che prevedeva lavori di riqualificazione architettonica per gli immobili ricadenti in detta zona, con "(...) *modifica dei prospetti esterni (...)*", come si evince dalla lettura dell'atto in favore dei debitori (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dei debitori* e quesito n.6). Inoltre, detto balcone si rinviene anche per gli immobili dei piani superiori.

Infine, si precisa che il suddetto immobile **non risulta** dotato di **A.P.E.** (attestato di prestazione energetica) e, per l'acquisizione dello stesso, si stima un costo pari a € **250,00**.

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

Presso gli Uffici del Catasto di Napoli, è stato possibile acquisire, per il bene pignorato, l'estratto catastale storico, dalla data di immissione dei dati del cespite nella banca dati del Catasto,



all'attualità, nonché la relativa planimetria catastale attuale e quella storica.

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

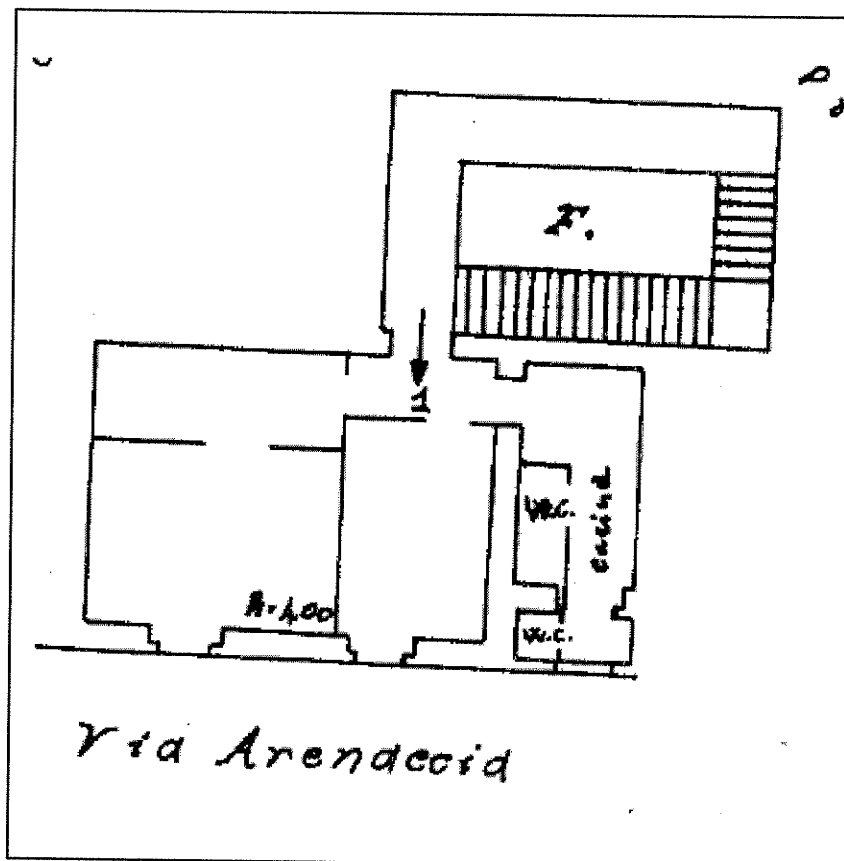
Immobile ad uso **abitazione popolare**

sez. **VIC**, fg. **10**, part. **59**, sub **140**, cat. **A/4**, cl. **3**, cons. **3,5 vani**, sup. cat. -, rend. **€ 0,39** (Cfr.

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

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/06/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	VIC	10	59	140	8		A/4	3	3,5 vani		Euro 0,39 L. 756
Indirizzo		VIA ARENACCIA n. 173 Scala F Interno 1 Piano 1									
Notifica		Notifica n. 93053/1998		Partita			58457		Mod.58		-

Stralcio visura catastale immobile pignorato

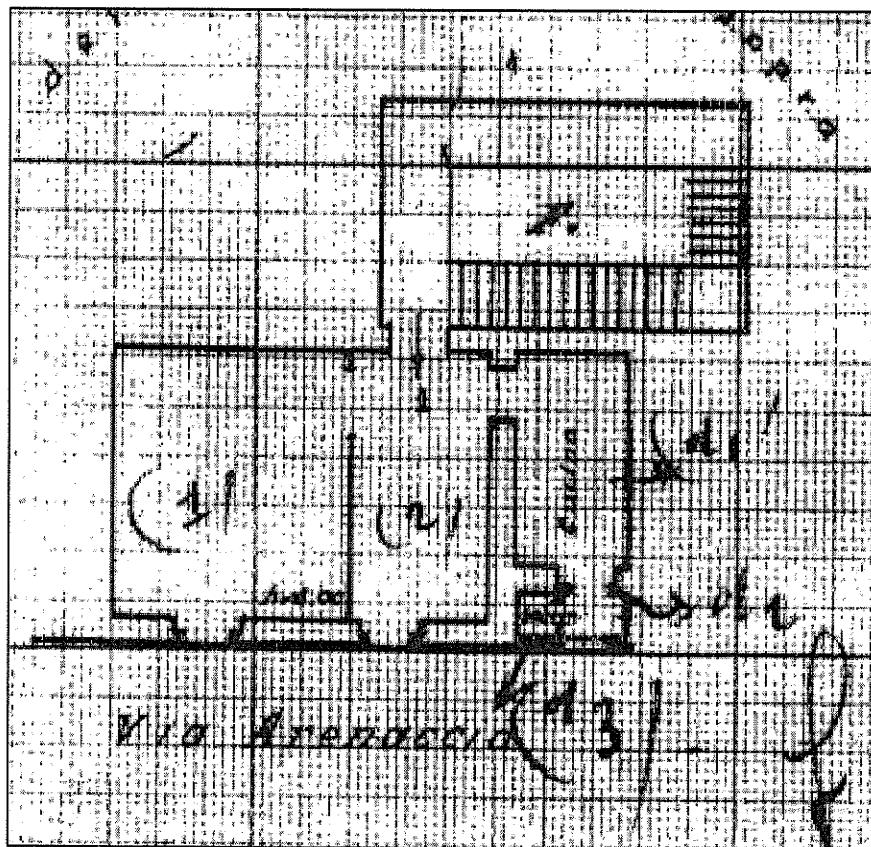


Planimetria catastale del 26/06/1986

Si evidenzia che la suddetta planimetria catastale del 26/06/1986 **non risulta conforme** allo stato dei luoghi per alcune difformità di cui meglio in seguito.

Sussiste la planimetria catastale precedente, acquisita presso l'Archivio dell'Ufficio del Catasto (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*) del **05/02/1940** che di seguito si riporta, rispetto alla quale si riscontrano comunque difformità di cui sempre meglio in seguito:





Planimetria catastale del 05/02/1940

I dati dell'immobile, tuttavia, risultano meccanizzati in visura dal **26/06/1986**, data di deposito dell'attuale planimetria catastale, per "*altre cause di variazioni*", non meglio identificate; alla suddetta data, comunque in visura corrisponde anche una "*diversa distribuzione degli spazi interni*" (Cfr. All. n.5.1 – *Visura catastale sub 140*).

* * *

Il primo atto anteriore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento, avvenuta il **19/07/2021** (per la procedura n.385/2021), risulta essere l'atto di **compravendita** del Notaio **Giuseppe Cioffi** di Acerra del **12/07/2001**, rep. n.4843, racc n.1915, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, il giorno 08/08/2001 ai nn.18224/12557 (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*).

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

- in merito alla **storia catastale** del bene pignorato e ad eventuali variazioni intervenute nel tempo, si precisa che per lo stesso, dal 20/06/1986, data di esecuzione di una diversa distribuzione interna, **non si sono verificate variazioni** (Cfr. All. n.5.1 - *Visura catastale sub 140*). Si evidenzia, difatti, che le variazioni interne riscontrate, oltre ad essere state eseguite in assenza di un regolare titolo edilizio (Cfr. quesito 6), non risultano denunciate all'ufficio del Catasto e, dunque, l'attuale consistenza del bene (**3,5 vani**), è rimasta invariata sin dalla suddetta data. Per completezza, si evidenzia che **prima del 26/06/1986**, l'immobile presentava una consistenza catastale di **3 vani**; tuttavia, a detta variazione non corrisponde alcun aumento di volume ma unicamente la succitata diversa distribuzione interna;

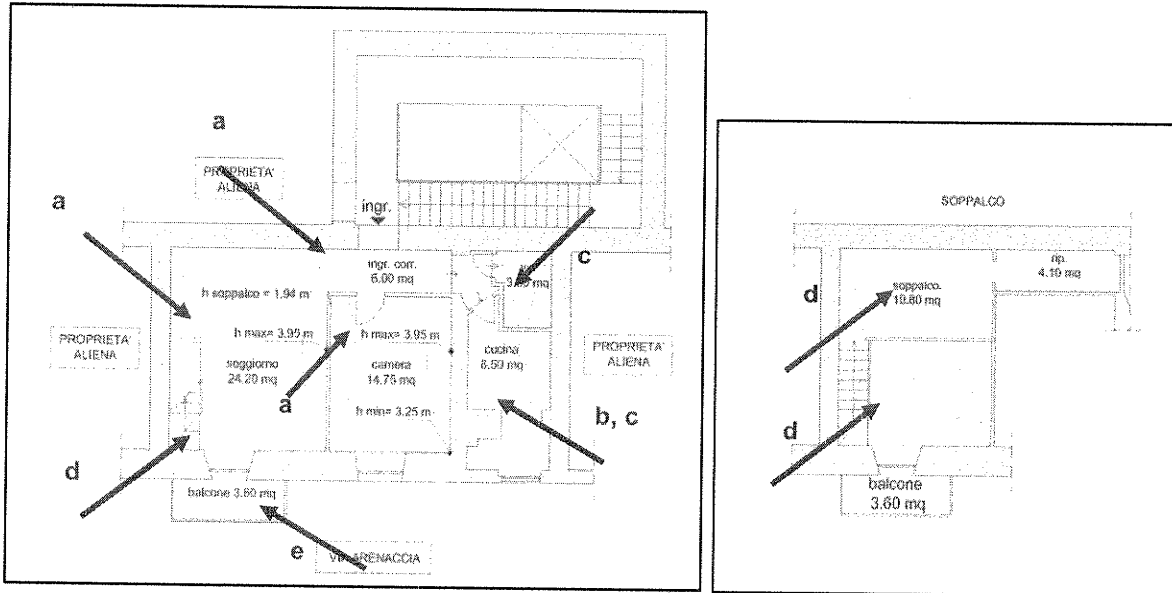


- per quanto riguarda l'identificazione al Catasto Terreni, della particella di terreno sulla quale il fabbricato (in cui ricade il bene pignorato) è stato edificato, la stessa risulta essere la part. **51** del fg **80** del N.C.T. del Comune di Napoli e l'edificio risulta essere regolarmente riportato in mappa terreni; detta particella risulta meccanizzata al Catasto Fabbricati (C.F.) come "*ente urbano*" dal 30/04/1962 nella attuale consistenza (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*);
- in merito all'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto in favore degli esecutati del **09/11/2005** (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dei debitori*) con le risultanze catastali (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*), **non si riscontrano difformità quanto a particella e subalterno**, come si evince dalla lettura della visura storica catastale del bene, acquisita dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, ex Territorio.

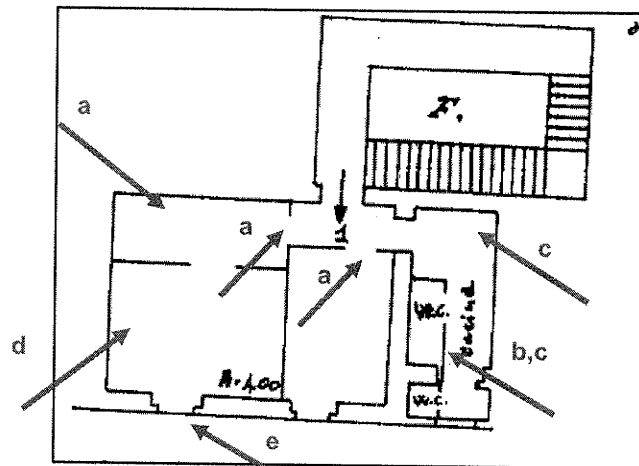
I dati catastali (sezione, foglio, particella e subalterno) identificano univocamente il bene in questione dal 05/02/1940, data della prima planimetria catastale rinvenuta;

- in merito alla **quota pignorata**, come già indicato nel quesito n.1, la stessa risulta pari a 1/1 della proprietà dei debitori, in virtù di atto **compravendita** del Notaio **Giuseppe Cioffi** del **09/11/2005**, rep. n. **27528**, racc. n.9526, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1, il 17/11/2005, ai nn.41418/19716 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dei debitori*);
- in merito alle **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in **un momento successivo** rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, non sono state accertate variazioni;
- in merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi** e la situazione riportata nella relativa **planimetria catastale** dell'immobile pignorato del 26/06/1986, si evidenzia che sono state accertate le seguenti **difformità**:
 - a) eliminazione e ricostruzione di tramezzi e porte
 - b) ampliamento cucina
 - c) spostamento wc
 - d) realizzazione scala, soppalco e ripostiglio
 - e) realizzazione balcone

Per un'immediata comprensione si riporta di seguito un confronto tra lo stato dei luoghi e la suddetta planimetria catastale, attualmente in atti al catasto:



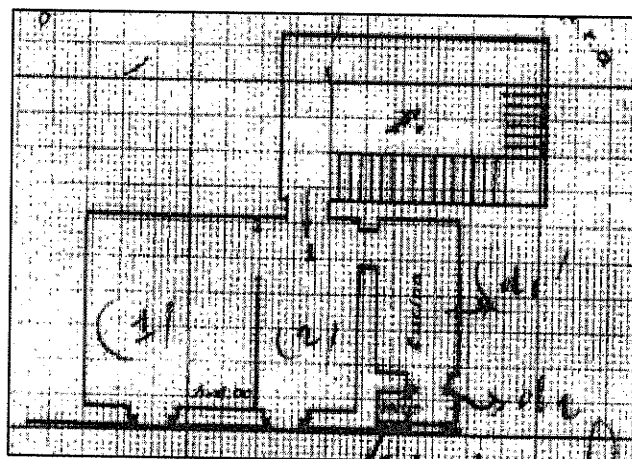
Planimetria stato dei luoghi 12/06/2023



Planimetria catastale del 26/06/1986

Per le suddette variazioni, non sussistono titoli edilizi autorizzativi (Cfr. quesito n.6).

Si ribadisce che detta planimetria del 1986 è differente, per una diversa distribuzione interna, anche dalla planimetria catastale del 1940 che, per comodità di lettura, si riporta di seguito:



Planimetria catastale del 05/02/1940



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

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **abitazione popolare**, ubicata in Napoli, alla Via Arenaccia n. 173, sc. F, 1° piano, int.1; è composta da un ingresso/corridoio, un soggiorno con balcone e soppalco con ripostiglio, una cucina con balcone senza aggetto, una camera da letto ed un locale wc, per un totale di **superficie calpestabile interna lecita** di circa **56,00 mq**; il soppalco ed il ripostiglio, non leciti, presentano una superficie di circa 15 mq; la superficie commerciale lecita è circa **68,00 mq**; confina a Nord con la Via Arenaccia e proprietà aliena; a Sud con scala del fabbricato e proprietà aliena; ad Est con la Via Arenaccia e proprietà aliena e ad Ovest con scala del fabbricato e proprietà aliena; è riportato nel C.F. del Comune di Napoli, alla Sez. **VIC**, fg. **10**, part. **59**, sub **140**, cat. **A/4**, cl. **3**, cons. **3,5 vani**, sup. cat. -, rend. **€ 0,39**; il descritto stato dei luoghi corrisponde pressappoco alla consistenza catastale, tuttavia, è difforme dalla planimetria catastale del 1986 per **interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio** che risultano, in parte, **da sanare** con una CILA in sanatoria ed in parte da **eliminare**; il bene versa in stato di conservazione **buono**; presenta pavimentazioni in gres e pareti tinteggiate; gli infissi sono in pvc di colore bianco, caratterizzati da tapparelle manuali, le porte interne sono in legno; la porta di ingresso è blindata; risulta luminoso e soleggiato. Risulta realizzato ante **1935**; ricade in zona "**A**" - "**Insedimenti di interesse storico**" e risulta classificato come "**unità edilizie di base otto-novecentesce originaria o di ristrutturazione a corte**" nel P.R.G. del Comune di Napoli.

PREZZO BASE euro **€ 118.000,00 (prezzo a base d'asta)**

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

Dalla lettura delle certificazioni notarili presenti agli atti e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (Ex Territorio), lo studio del Notaio G. Cioffi e lo studio del Notaio P. Marchetti di Milano, è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato (Cfr. All. n. 4 - *Atti di possesso*), nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (**19/07/2001 - 19/07/2021**) ed oltre:

- in data **09/11/2005**, con atto di **compravendita** del Notaio **Giuseppe Cioffi**, rep. n. **27528**, racc. n. 952, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, il 17/11/2005 ai nn. 41418/19716, gli eseguiti, Sigg. _____, nato il _____ e _____, nata a _____ il _____ acquistavano (in regime di comunione dei beni) dalla società _____, con sede in _____ c.f.; _____, la piena proprietà del bene pignorato (All. n.4.1 - *Atto in favore dei debitori*);



- in data **12/07/2001**, con atto di **compravendita** del Notaio **Giuseppe Cioffi**, rep n.**4843**, racc. n.1915, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, il 08/08/2001, ai nn. 18223/12556, la società _____, con sede in _____, c.f.: _____ acquistava dalla società _____, con sede _____, c.f.: _____ la piena proprietà del bene pignorato (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*);
- in data **03/11/2000**, con atto di **fusione per incorporazione società** del Notaio **Piergaetano Marchetti** di Milano del **03/11/2000**, rep. n.**16102**, racc. n.4462, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, il 23/11/2000 ai nn.24682/16227, la società _____ con sede in _____ c.f. _____, che per effetto delle combinate risultanze della delibera assembleare del 15/11/1999 e di tale atto, diviniva _____ con sede in _____ e medesimo c.f. _____ e si fondeva con la _____, con sede in _____, c.f.: _____, incorporando, tra l'altro, la piena proprietà del bene pignorato (All. n. 4.3 - *Atto del 03/11/2000*).

Si rappresenta che nella visura catastale storica del bene risultano correttamente riportati i vari intestatari del bene (Cfr. All. n.5.1 - *Visura catastale sub 140*).

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

L'immobile di cui alla presente procedura, ricadendo nell'ambito delle "Unità edilizie di base **otto/novecentesche** originarie o di ristrutturazione a corte" del P.R.G. del Comune di Napoli (Cfr. All. n.7 - *Grafici di inquadramento*) risulta, con buona probabilità, **preesistente**, nella sua precedente consistenza e nelle sue precedenti caratteristiche, **al 1935**, anno di entrata in vigore del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli, che prevede l'obbligo della Licenza Edilizia per i manufatti di nuova costruzione (e quindi anteriore al 31 ottobre 1942, data di entrata in vigore della Legge 1150 del 17 agosto 1942 "*Legge Fondamentale dell'Urbanistica*", che introduceva l'adozione dei P.R.G. e l'obbligo della Licenza Edilizia per tutto il territorio comunale). Tale condizione è avvalorata anche da quanto riportato nell'atto di **compravendita** del Notaio **Giuseppe Cioffi** del **09/11/2005**, rep. n.**27528**, racc. n.9526, nel quale viene indicato che "(...) *le opere relative alla consistenza immobiliare in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 e comunque in data anteriore al Regio Decreto del 27 luglio 1934 n. 1265 (...)*" (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dei debitori*),

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



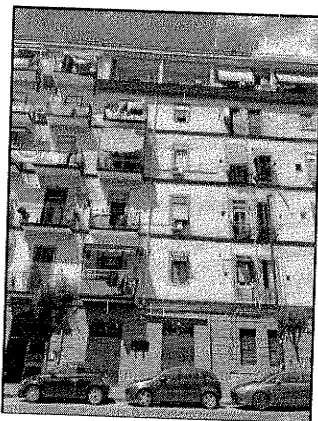
Alla luce di quanto sopra esposto, dunque, si ritiene che l'immobile sia legittimo e commerciabile.

Gli unici documenti rinvenuti che comprovano uno *status quo ante* per l'immobile in questione, risultano essere il grafico catastale depositato nell'anno **1986** e quello del **1940**, rispetto ai quali **lo stato dei luoghi non risulta conforme**, come descritto nel quesito n.3 della presente relazione, ed in particolare, rispetto alla planimetria del 1986 per:

- a) l'eliminazione e ricostruzione di tramezzi e porte
- b) l'ampliamento della cucina
- c) lo spostamento del locale wc
- d) la realizzazione della scala, del soppalco e del ripostiglio
- e) la realizzazione del balcone afferente il soggiorno

In merito alle suddette difformità, non essendo state presentate pratiche edilizie (Cfr. All. n.6 Doc. Ufficio Tecnico), non è stato possibile accertarne l'epoca di realizzazione, tuttavia:

- le difformità di cui ai punti a), b), c) risultano **sanabili** ai sensi dell'art 36 del DPR 380/2001, mediante una pratica **C.I.L.A.** (Comunicazione Inizio Attività Asseverata), in **sanatoria**, da presentarsi in modalità cartacea, presso l'Ufficio Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli;
- le difformità, invece, di cui al punto d), non avendo rispettato al di sotto del soppalco l'altezza abitabile di 2,70 m, non risultano sanabili e per le stesse occorre prevedere il **ripristino dello stato dei luoghi** mediante: l'eliminazione del soppalco, della scala di accesso e del ripostiglio sopra realizzato e la presentazione, in via telematica, presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli, di una pratica **CILA D (Comunicazione inizio lavori demolizione)** (Cfr. All. n.12 – *Computo metrico*);
- la difformità, infine, di cui al punto e), poichè l'edificio rientra tra gli immobili individuati dall'Accordo di Programma del 2005, stipulato ai sensi dell'art 34 del D. Lgs n.267/2000, tra Regione Campania e Comune di Napoli, che prevedeva lavori di riqualificazione architettonica per gli immobili ricadenti in detta zona, con "(...) *modifica dei prospetti esterni* (...)" (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dei debitori*) (come si evince dalla lettura dell'atto in favore dei debitori, di cui per comodità si riporta uno stralcio), può ritenersi con buona probabilità lecita;



Ciascuna parte acquirente prende atto ed accetta che la società venditrice, come rappresentata, si impegna, a propria cura e spese, ad eseguire nei rispettivi stabili di cui gli immobili in oggetto sono parte, anche in epoca successiva alla stipula del presente atto, e comunque a partire dalla fine del corrente anno ed entro e non oltre il primo semestre del 2006, i lavori di riqualificazione architettonica dei fabbricati stessi con modifica dei prospetti esterni secondo gli accordi con le Associazioni rappresentative dei conduttori e secondo le indicazioni fornite nell'accordo di programma del 17 marzo 2005, ai sensi dell'art. 34 D.Lgs 267/2000, fra la Regione Campania ed il Comune di Napoli.

Stralcio atto in favore dei debitori - pag 11

Inoltre, è da evidenziare che il balcone si riscontra (nella stessa dimensione e forma) per tutti gli immobili dei piani superiori e l'intera facciata si presenta nel complesso in "buono" stato di conservazione, priva di abusi e/o difformità puntuali.

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

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

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA - SANATORIA		
CILA IN SANATORIA		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica cila	€ 1.000,00
2	Sanzione del Comune di Napoli per esecuzione opere in assenza di titolo urbanistico	€ 1.000,00
3	Diritti di segreteria Comune di Napoli	€ 125,16
4	Marche da bollo per presentazione pratica	€ 16,00
	TOTALE 1	€ 2.141,16
RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI - CILA D		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica antiabusivismo e successiva perizia giurata di avvenuta demolizione	€ 500,00
2	Diritti di segreteria	€ 140,00
3	Costo lavorazioni ripristino stato dei luoghi (iva incl.)	€ 4.760,57
4	Onerario per direzione lavori del tecnico	€ 500,00
	TOTALE 2	€ 5.900,57
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica Docfa (per aggiornamento planimetria catastale)	€ 450,00
2	Diritti Agenzia delle Entrate pratica docfa	€ 50,00
	TOTALE 3	€ 500,00

Si rappresenta che i suddetti costi (**€ 8.541,73 = € 2.141,16 + € 5.900,00 + € 500,00**) verranno detratti dal prezzo di stima, in quanto rimarranno a carico dell'eventuale nuovo acquirente (Cfr. quesito n.12)

In merito alla verifica di **censo, livello o uso civico** e/o se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà, ovvero derivante dal titolo



acquisito dalla scrivente, si evidenzia che il bene pignorato non risulta gravato da alcun peso (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

In merito all'**importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione delle parti comuni del fabbricato**, si precisa che da informazioni assunte dall'Amministratore le stesse ammontano a € 43,80 mensili, per un totale di circa € 525,60. Non sussistono quote condominiali insolute (Cfr. All. n.10 – *Doc. amministratore*).

Infine, si precisa che:

- per quanto riguarda **la destinazione urbanistica del terreno** sul quale insiste il fabbricato, in cui ricade il bene in questione, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, è stato accertato che lo stesso, unitamente all'edificio, identificato al C.T. dalla particella **51**, fg. **80**, nell'ambito della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno del 2004 (Cfr. All. n. 7 - *Grafici di inquadramento*):
 - rientra, secondo la zonizzazione - Tav. 6, nella **zona "A" - "Insediamenti di interesse storico"**, regolamentata dall'art.26 delle Norme Tecniche di Attuazione parte I;
 - risulta classificato come **"unità edilizie di base otto-novecentesce originaria o di ristrutturazione a corte"**, regolamentata dall'art.86 delle Norme Tecniche di Attuazione parte II;
 - non risulta sottoposto a vincoli di carattere storico-artistico né paesaggistico;
 - non risulta sottoposto a vincolo archeologico, di cui all'art.58 del P.R.G.;
 - non risulta sottoposto a vincolo idrogeologico;
- ricade nell'ambito del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Napoli, in parte nella **"Zona III - aree di tipo misto"** (rientrano in questa classe *"le aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; le aree agricole interessate da attività che impiegano macchine operatrici"*) ed in parte in **"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 mezzzeria del binario più esterno; le aree portuali e quelle con limitata presenza di piccole industrie"*).

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

In merito allo stato di possesso dell'immobile pignorato, si rappresenta che al momento del sopralluogo, effettuato in data 12/06/2023, il bene risultava **occupato dai debitori**, così come accertato anche dai certificati di residenza storica e dal certificato di famiglia, acquisiti dalla scrivente presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli (Cfr. All. n.1 - *Verbale di*



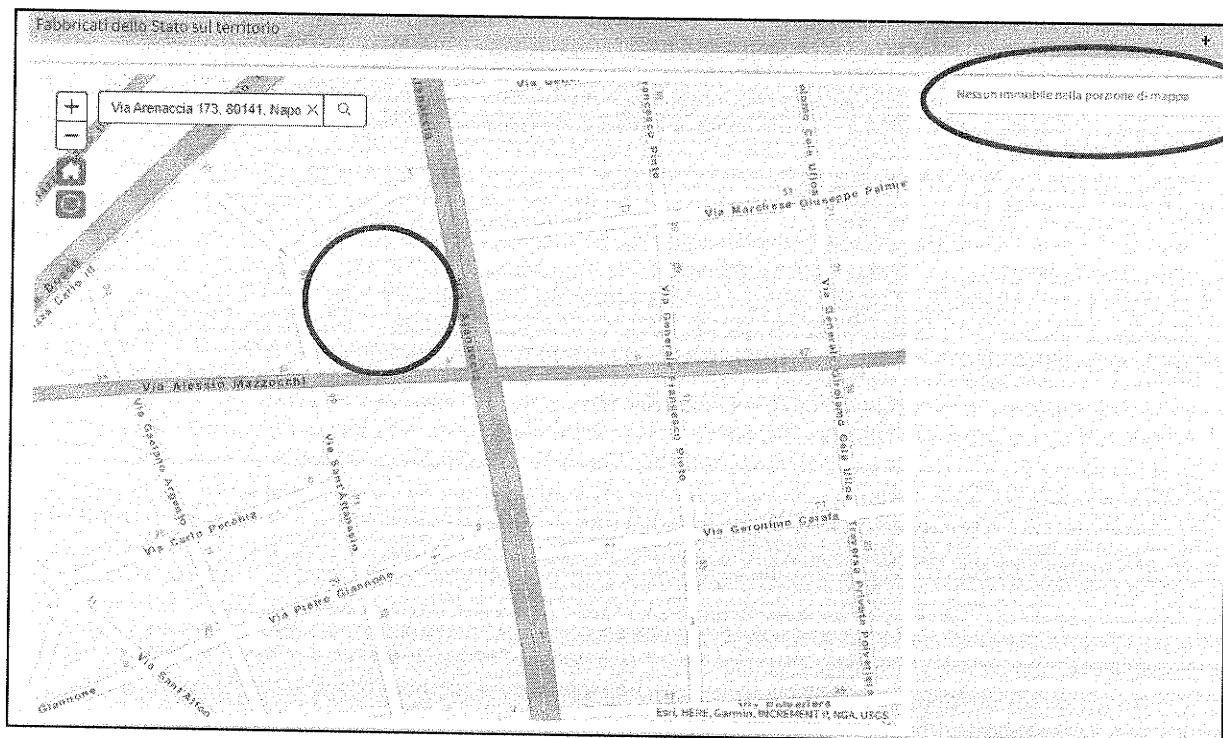
- i costi necessari per la **regolarizzazione urbanistica** delle difformità riscontrate (Cfr. quesito 6), mediante la presentazione di: una pratica CILA D, per eliminare le opere non sanabili (soppalco/scala/ripostiglio) ed il ripristino dello stato dei luoghi, presso l'Ufficio Tecnico Antiabusivismo del Comune di Napoli ed una pratica CILA in Sanatoria, pr le opere sanabili, da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, per un totale di circa € **8.000,00**;
- i costi per la **regolarizzazione catastale**, per l'aggiornamento della planimetria, mediante la presentazione di pratica Docfa presso l'Ufficio del Catasto di Napoli, per l'aggiornamento della planimetria catastale, pari a circa € **500,00**.

Si precisa che tali costi (circa € 8.000,00 + € 500,00) verranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta dell'immobile, come indicato nel quesito n. 12 (Cfr. quesito n. 12).

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

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

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



Cartografia Open Demanio



QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo di mercato, al quale il bene potrà essere venduto, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la destinazione d'uso (residenziale), la categoria catastale (**A/4** - "abitazione di tipo **popolare**"), le caratteristiche intrinseche (tra cui n. piano, prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), estrinseche (tra cui stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze comuni) e contestuali (quali qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

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

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

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

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

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

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

Stima analitica. Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "**A/4**" ovvero "**abitazione popolare**", per la quale le banche dati utilizzate come riferimento per la stima, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "**C23 - Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio di Napoli) non riportano specifici indicatori, si è fatto riferimento:

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



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

Dunque, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, e per la categoria in questione, il **canone mensile** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di **68,00 mq** (Cfr. quesito n.2), "libero" ed in uno stato di conservazione "normale" può:

- per l'O.M.I - *Il semestre 2022*, essere compreso tra a € 240,00 e € 370,00, mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile simile al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", si aggira intorno a € 300,00 mensili;
- secondo il portale *www.quotazionimetroquadro.it - anno 2022*, aggirarsi intorno ai € 375,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", si aggira proprio intorno a € 375,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 340,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 4.080,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfiti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 2.856,00.

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

Tenuto conto della zona in cui l'immobile è situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 2,8%, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 2.856,00 / 0,028 = € 102.000,00$$

Stima sintetica. Anche per tale metodo estimativo, non avendo anche dati relative ad immobili di categoria A/4 "abitazioni di tipo popolare", si è fatto riferimento, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, zona definita "**C23 – Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE**" - dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio:

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



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

Pertanto, per la categoria in questione, il **valore a metro quadro** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale pari a **68,00 mq** (Cfr. quesito n.2), "libero" ed in condizioni "normali" può:

- secondo l'*OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare*, Il semestre 2022, essere compreso tra 1.140,00 – 1.760,00 €/mq; in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile similare si aggira intorno a 1.450,00 €/mq;
- secondo il portale *www.quotazionimetroquadro.it*, anno 2022, aggirarsi intorno a 1.590,00 €/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 similare, si aggira proprio intorno a 1.590,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di 1.500,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normali" e libero.

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

$$V_{m2} = 1.500,00 \text{ €/mq} \times 68,00 \text{ mq} = \text{€ } 102.000,00$$

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

$$V_{m \text{ norm}} = (\text{€ } 102.000,00 + \text{€ } 102.000,00) / 2 = \text{€ } 102.000,00$$

(valore arrotondato 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, ancorchè non si rinvenivano numerosi annunci ed alcuni risultano oggetto di vendita forzata. Ad ogni modo, è da considerare che gli annunci del libero mercato consultati mostrano prezzi di "vetrina" che normalmente vengono poi ridotti in fase di vendita anche di un 15-20% e che gli stessi riguardano immobili che, seppur apparentemente similari 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), immobile senza difformità da sanare. 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 contratti di locazione opponibile alla procedura (0 %);
- b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- c) adeguamento per stato di occupazione (bene occupato dai debitori) (0%);
- d) lo stato di conservazione dell'immobile che risulta essere "**buono**" (+ 20 %);
- e) lo stato di conservazione del fabbricato che risulta essere "**buono**" (+ 10 %);
- f) la presenza di acensore (+ 5%);
- g) l'assenza di posto auto (- 5%);
- h) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (0%);
- i) l'assenza di spese condominiali insolute (€ 0);
- j) gli oneri per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie per il bene in questione (€ 8.000,00);
- k) gli oneri per regolarizzazioni catastali per il bene in questione (€ 500,00);

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

$$V_{m \text{ bene}} = \text{€ } 125.000,00$$

valore di mercato del cespite pignorato

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

- l) 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:

$$V_{\text{asta}} = \text{€ } 118.000,00$$

valore d'asta del cespite pignorato



come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

LOTTO UNICO: ABITAZIONE POPOLARE VIA ARENACCIA N.173 – SC. F - 1° PIANO - NAPOLI		
	superficie commerciale abitazione	68.00 mq
	valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione " normale ", libero e senza difformità	€ 102.000,00
	valore a €/mq	ca 1.500,00 €/mq
a)	assenza di contratti di locazione opponibile	0%
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0%
c)	adeguamento per stato di occupazione	0%
d)	adeguamento per stato di manutenzione <u>immobile</u> " buono " (anche per luminosità e panoramicità)	+ 20 %
e)	adeguamento per stato di manutenzione del <u>fabbricato</u> " buono "	+ 10 %
f)	presenza di ascensore	+ 5 %
g)	manca di posto auto	- 5 %
h)	manca vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0%
i)	spese condominiali insolute	0%
j)	oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica	€ 8.000,00
k)	oneri per la regolarizzazione catastale aggiornamento planimetria (compresi i diritti)	€ 500,00
	valore di mercato dell'immobile pignorato a netto delle decurtazioni	€ 125.000,00
	valore a €/mq	Ca 1.840,00 €/mq
l)	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;	- 5 %
m)	prezzo base asta dell'immobile pignorato	€ 118.000,00
n)	cancellazione delle trascrizioni: pignoramento € 294,00 + € 294,00 mutuo € 35,00	€ 623,00
o)	Attestazione di Prestazione Energetica	€ 250,00

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



costo l'aggravio delle imposte di trasferimento.

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

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

Si evidenzia che stante la superficie del bene ed il particolare sviluppo planimetrico, lo stesso non risulta comodamente divisibile in natura.

QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

- l'estratto per riassunto dal registro degli atti di **matrimonio** dei debitori, accertando che gli stessi hanno contratto matrimonio in data **26/05/1980** (anteriormente all'acquisto del bene avvenuto in data 09/11/2005), scegliendo il regime della **comunione dei beni**,
- il certificato di **residenza storica** anagrafica del debitore, Sig. _____, accertando che lo stesso risulta residente presso l'indirizzo al quale è ubicato l'immobile pignorato sin dalla nascita;
- il certificato di **residenza storica** anagrafica della debitrice, Sig.ra _____, accertando che la stessa risulta residente presso l'indirizzo in questione sin dalla nascita.

ALLEGATI:

- | | |
|---------------------|--|
| Allegato n.1 | Verbali di accesso del 12/06/2023 |
| Allegato n.2 | Documentazione ipocatastale
- Elenco formalità immobile pignorato |
| Allegato n.3 | Documentazione Uff. Servizi Demografici Comune di Napoli
- Estratto di matrimonio dei debitori
- Certificato di residenza storica del debitore
- Certificato di residenza storica della debitrice
- Certificato di stato di famiglia dei debitori |
| Allegato n.4 | Atto di trasferimento
- atto di compravendita del Notaio Giuseppe Cioffi del 09/11/2005 , rep. n. 27528 , racc. n. 9526, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, il 17/11/2005 ai nn. 41418/19716 (Cfr. All. n.4.1 - <i>Atto in favore dei debitori</i>); |



- atto di **compravendita** del Notaio **Giuseppe Cioffi** di Acerra del **12/07/2001**, rep. n.4843, racc n.1915, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, il giorno 08/08/2001 ai nn.18224/12557 (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*)
- atto di *fusione per incorporazione società* del **03/11/2000**, del Notaio Piergaetano Marchetti, rep. n.**16102**, racc. n.4462, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, il 23/11/2000, ai nn.24683/16228 (All. n.4.3 - *Atto del 03/11/2000*)

Allegato n.5**Dati catastali:**

- Visura storica immobile pignorato sub 140
- Planimetria catastale dell'immobile pignorato sub 140 del 26/06/1986
- Planimetria catastale precedente del 1940
- Visura storica particella di terreno part. 51 fg 80
- Estratto di mappa di terreno N.C.T. part. 51 fg 80

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

- Comunicazione Uff. Servizio Sportello Unico Edilizia privata prot. PG/2023/414009 del 17/05/2023 (inesistenza licenza)
- Comunicazione Uff. Servizio Sportello Unico Edilizia privata prot. PG/2023/413242 del 17/05/2023 (inesistenza pratiche edilizie)

Allegato n.7**Grafici di inquadramento**

- Stralcio aerofotogrammetrico dell'area oggetto d'interesse e mappa catastale
- Vista satellitare e sovrapposizione con mappa catastale
- Stralcio del P.R.G. del Comune di Napoli:
 - tav. zonizzazione e art. 26 delle Norme Tecniche d'Attuazione
 - tav. classificazione tipologica e art. 86 delle Norme Tecniche d'Attuazione
 - stralcio del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Napoli
- Stralcio Tav. della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli

Allegato n.8**Rilievo planimetrico dell'immobile pignorato e planimetria difformità****Allegato n.9****Documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei coni ottici****Allegato n.10****Documentazione Amministratore****Allegato n.11****Comunicazione Uff. Attività Produttive Regione Campania****Allegato n.12****Computo metrico****Allegato n.13****Banca dati quotazioni immobiliari**

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

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 32 pagine (1 facciata) oltre n.34 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, 10/10/2023

