

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE

G.E. DOTT. VALERIO COLANDREA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
R.G. N. **520/2021**

Promossa da:

C/

Udienza del 07/03/2023

RELAZIONE TECNICA

Napoli, 06/02/2023

L'Esperto Stimatore

Cellulare:
e-mail:
p.e.c.:
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:
Materia civile: n°

RELAZIONE DI STIMA

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

Premessa

Con provvedimento del giorno **11/08/2022**, la S.V.I. nominava la sottoscritta _____, con studio tecnico alla Via _____ iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n. _____ ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. _____, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n° **520/2021**, promossa da _____ c/ _____ e _____ ed avente quale oggetto di pignoramento la **piena proprietà** dell'immobile sito in Napoli, nel Quartiere Barra, alla Via Suor Maria della Passione Beata n. 230 (già Corso Sirena n. 277), 5° piano, int. 10, destinato ad abitazione popolare ed identificato al N.C.E.U. di Napoli, alla Sez. **BAR**, fg **10**, part **88**, sub **13**, cat. **A4**.

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

Il giorno **16/08/2022**, 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 **02/09/2022**, l'Avv. _____, a mezzo raccomandata a/r e p.e.c., comunicava alle parti la data del primo accesso, fissato per il giorno 16/09/2022, alle ore 10.00, presso l'immobile oggetto della presente procedura; tuttavia, tale accesso, a seguito di accordi intercorsi tra il Custode e la parte debitrice, veniva rinviato al 23/09/2022.

In data **23/09/2022**, alle ore 16.00, come da accordi con la parte debitrice, la sottoscritta si recava, unitamente alla propria collaboratrice tecnica ed all' _____, presso i luoghi oggetto di pignoramento, siti in Napoli, al la *Via Suor Maria della Passione Beata n.230*, piano 5°, avendo preventivamente accertato detta toponomastica, in fase di individuazione del cespite, in luogo di *Corso Sirena n.277*, riportato nei documenti in atti della procedura. All'accesso erano presenti entrambi i debitori, il Sig. _____ e la Sig.ra _____, che permettevano l'accesso al bene ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali. Il Sig. _____ dichiarava che **l'immobile è occupato** dallo stesso, dalla moglie e dalle tre figlie maggiorenni; lo stesso dichiarava, altresì, che per il fabbricato in cui ricade il cespite oggetto di esecuzione, sussiste un'amministrazione condominiale e si impegnava a fornire i dati dell'amministratore.

Durante il sopralluogo, l'Esperto eseguiva, con l'ausilio della propria collaboratrice, un rilievo metrico e fotografico dell'appartamento pignorato, riscontrando alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (datata 10/03/1999); nonché un rilievo fotografico del fabbricato in cui il cespite ricade ([Cfr. All. n.1 - Verbale di accesso](#)).

Preventivamente all'accesso, in data 30/08/2022, la sottoscritta provvedeva ad richiedere, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli, copia dei certificati di residenza storici dei debitori, confermando quanto accertato in sede di accesso ([Cfr. All. n.3 - Certificati](#)).

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, 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) e 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 **06/02/2023** 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.....	5
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	6
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	11
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	14
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	15
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	16
QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	16
QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	19
QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	20
QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	22
QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	22
QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.....	23
QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	28
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.....	28

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 28/09/2022, si rappresenta quanto di seguito riportato.

In primo luogo, in merito alla documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita, con riguardo all'immobile oggetto di esecuzione, identificato al N.C.E.U. di Napoli, alla sez. **BAR**, fg. **10**, part. **88**, sub **13**, cat. **A/4** (abitazione di tipo popolare), sito in Napoli, nel Quartiere Barra, alla **Via Suor Maria della Passione Beata n.230**, 5° piano, int. 10, si rappresenta che la stessa è sostituita dalla **certificazione** della Dott.ssa _____, Notaio in Brugherio (MB), redatta in data 20/10/2021 e depositata in data 22/10/2021, contenente:

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

Non indica con precisione la Conservatoria dei RR. II. consultata nè il periodo esaminato, tuttavia, risale sino all'atto di **compravendita** in favore dei debitori, del Notaio _____ del **11/06/1999**, rep. n.**26218**, racc. n.8134, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 23/06/1999 ai nn.14038/8632, che si configura, pertanto, come atto, ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo (Cfr. All. n.4 - *Atto in favore dei debitori ultraventennale*).

Detta certificazione, dunque, risulta **completa** ed è **garantita la continuità delle trascrizioni**. Si evidenzia unicamente che l'indirizzo attuale del cespite è "*Via Suor Maria della Passione Beata n.230*" in luogo del precedente "*Corso Sirena n. 277*" riportato nei documenti catastali e, di conseguenza, in tutti gli atti della procedura.

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 pignorato, verificando quanto riportato nella certificazione notarile (Cfr. All. n.2 - *Ispezione ipotecaria*);
- ad acquisire presso l'Archivio Notarile di Napoli:
 - l'atto di compravendita in favore dei debitori ultraventennale citato in certificazione (Cfr. All. n.4 - *Atto in favore dei debitori ultraventennale*).

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente in atti, si evidenzia che la certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali del bene e quelli storici; alla stessa risulta allegato un certificato storico catastale del cespite. Per completezza, la scrivente, al fine di espletare il mandato ricevuto, ha provveduto comunque ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizi Catastali (ex Territorio) (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*):

- la **visura catastale storica del cespite sub 13**, risalente fino al **15/12/1982**, data di stipula di un atto di trasferimento tra precedent intestatari;
- la **planimetria catastale del cespite sub 13**, datata **10/03/1999**, data di "inserimento" della stessa in atti; non si rinvencono planimetrie precedenti;
- 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. con fg.**173** part. **88** (come correttamente riportato nella visura del bene alla voce "mappa terreni correlati");
- la **visura catastale storica della part 88**, che risulta essere un "ente urbano" dal 30/04/1962 e, pertanto, in quanto tale non ha intestatari.

In terzo luogo, l'Esperto rappresenta che il creditore procedente non ha depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio degli esecutati. La sottoscritta, pertanto, 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 in data **12/09/1996** (anteriamente all'acquisto del bene avvenuto in data **11/06/1999**), scegliendo il regime della **comunione dei beni** (Cfr. All. n.3 - Certificati 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 5° piano, int.10, del fabbricato sito in Napoli, alla Via Suor Maria della Passione Beata n.230, destinato ad "**Abitazione di tipo popolare**" - cat. cat. **A/4**, identificato al N.C.E.U. di Napoli alla Sez. **BAR**, fg.**10**, part. **88**, sub **13**, cat. **A/4** (Cfr. All. n.5 - Dati catastali). Lo stesso risulta intestato ai debitori, Sigg. _____ nato a Napoli il _____ e Sig.ra _____, nata a Napoli il _____, per atto di **compravendita** del Notaio _____ del **11/06/1999**, rep. n.**26218**, racc. n.8134, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 23/06/1999 ai nn.14038/8632 (Cfr. All. n.4 - Atto in favore dei debitori ultraventennale); pertanto, in ordine al **diritto reale pignorato**, si rappresenta che il corrispondente diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (1/1 della proprietà) **corrisponde** a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto sopracitato.

Per quanto concerne i **confini**, l'immobile confina a: Nord con la Via Suor Maria della Passione Beata; a Sud con area catastalmente aggraffata al fabbricato; ad Est e ad Ovest con 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 e 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*):



Ortofoto



Mappa SOGEI



Sovrapposizione ortofoto e mappa SOGEI

Dall'esame delle stesse si evince che il fabbricato è regolarmente immesso in mappa ed insiste sulla particella **88** del fg **173** del N.C.T. di Napoli. Tale particella risulta, dunque, un "*ente urbano*" dal **30/04/1962** (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

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

Il bene oggetto della presente procedura consiste in un immobile destinato ad "**Abitazione di tipo popolare**" - *cat. cat. A/4*, ubicato al 5° piano, int.10, del fabbricato di Via Suor Maria della Passione Beata n.230 (già " Corso Sirena n. 277), Quartiere Barra, Napoli.

L'EDIFICIO

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

- è un edificio in muratura e cemento armato, **ante '67** (non è stato possibile accertarne l'epoca di

realizzazione), costituito da un'unica scala e n.5 livelli fuori terra;

- presenta pareti tinteggiate in buono stato di conservazione 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);
- non presenta portineria né ascensore;
- non presenta posti auto e/o moto; la possibilità di parcheggiare avviene nelle vie circostanti;



Vista satellitare dell'area oggetto di perizia



Immobile
pignorato

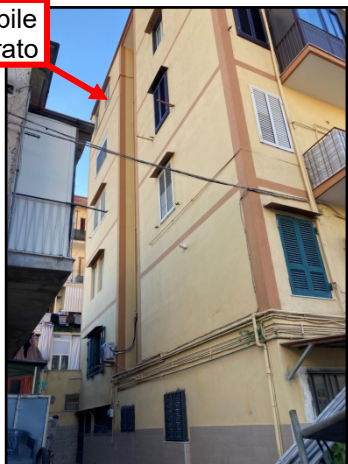


Foto fabbricato interessato

Per il fabbricato in esame, risulta istituita un'amministrazione condominiale e sussiste, probabilmente, un Regolamento di condominio, tuttavia, non fornito dall'amministrazione (Cfr. All. n.10 - Doc. amministratore). In merito ad eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.) e **parti comuni** a tutti gli immobili del fabbricato, dal sopralluogo eseguito, è stato accertato che risultano essere comuni unicamente l'ingresso, la scala del fabbricato ed il terrazzo di copertura (Cfr. All. n.9 – Doc. fotografica)

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

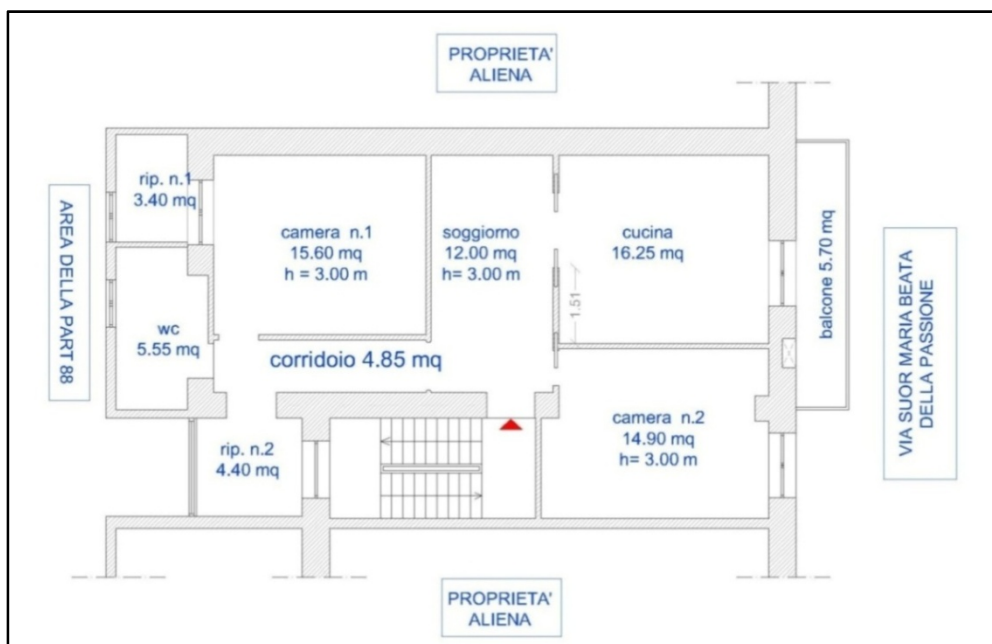
L' IMMOBILE

Il cespite in esame, contraddistinto dall' interno n.10 (Cfr. All. n.8.1 - Rilievo planimetrico e All. n.9 – Doc. fotografica):

- è posto al 5° piano del sopradescritto fabbricato ed ha accesso dalla porta posta a sinistra del pianerottolo, per chi vi sale;
- è contraddistinto al N.C.E.U. di Napoli alla sez **BAR**, fg.10, part. **88**, sub **13**, cat. **A/4**, cl. **6**, cons. **4,5 vani**, sup. cat. **90 mq**, rend. **€ 267,27** (Cfr. All. n.5 - Dati catastali);

- risulta costituito da: un ingresso/soggiorno, una cucina con balcone, un corridoio, due camere da letto, di cui una con un ripostiglio, un locale wc ed un secondo ripostiglio, per un totale di **superficie calpestabile interna** di circa **77,00 mq**; tuttavia è d'uopo precisare che i ripostigli e il bagno risultano realizzati presumibilmente a seguito di chiusura di originarie logge/balconi (Cfr. quesito n. 6 e n.12);
- presenta un'altezza interna di 3,00 m;
- presenta pavimentazioni in gres e pareti tinteggiate; gli infissi sono in pvc di colore bianco, caratterizzati da napoletane bianche, in stato di conservazione "buono"; le porte interne sono in legno; la porta di ingresso è blindata; risulta luminoso ed abbastanza panoramico;
- presenta finiture interne "normali";
- è dotato di impianto elettrico, idrico, gas e riscaldamento autonomo;
- nel complesso versa in stato di conservazione **"buono"**;
- risulta **occupato** dai debitori e dalla propria famiglia (Cfr. All. n.3 - *Certificati*).

Si riporta di seguito una planimetria del bene pignorato redatta a seguito del rilievo eseguito sui luoghi ed alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione:



Planimetria immobile pignorato - stato dei luoghi



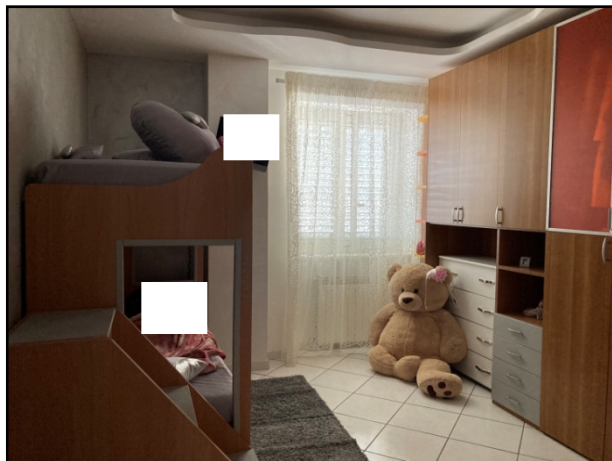
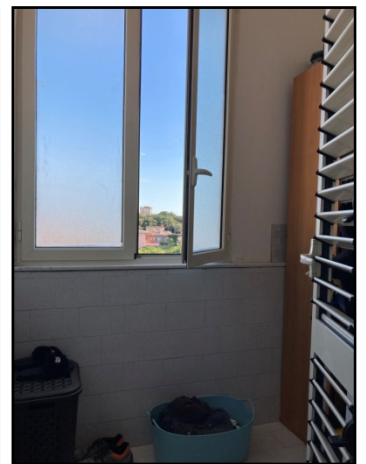


Foto immobile pignorato

Si evidenzia che dal sopralluogo effettuato, e da un confronto con la planimetria catastale dell'immobile, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - ex Agenzia del Territorio, e risalente al **10/03/1999**, è emersa **una sostanziale conformità** a meno di alcune difformità, di cui meglio al quesito successivo ([Cfr. All. n.8.2 - Planimetria delle difformità e quesito n.3](#)):

A seguito del rilievo effettuato ([Cfr. All. n.8.1 - Rilievo planimetrico](#)), è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, quale somma della "superficie utile" (integrata delle murature esterne perimetrali fino alla misura massima di 50 cm e, in misura ponderata, di quelle esterne comuni, comunque sempre fino alla misura massima di 50 cm, con esclusione delle

murature interne portanti), e della superficie "non residenziale" dell'area esterna del balcone, e del ripostiglio n.2, con buona probabilità, destinato originariamente a balcone/loggia (Cfr. [Codice delle Valutazioni immobiliari](#)), come meglio indicato di seguito:

$$\begin{aligned}\text{Sup. comm.} &= 82,21 \text{ mq} + (5,70 \text{ mq} \times 0,30) + (5,28 \text{ mq} \times 0,30) = \\ &= 82,21 \text{ mq} + 1,71 \text{ mq} + 1,58 \text{ mq} = \\ &\quad \mathbf{85,50 \text{ mq}}\end{aligned}$$

82,21 mq	= superficie "lorda" appartamento
5,70 mq	= superficie "lorda" balcone
5,28 mq	= superficie "lorda" ripostiglio n.2 (ex balcone)
0,30	= coefficiente di omogeneizzazione per balcone

Si evidenzia difatti che nella suddetta calcolazione il ripostiglio n.1 ed il bagno sono stati calcolati come superficie utile, ancorchè dalla planimetria catastale sembrerebbe che detti ambienti originariamente costituissero delle logge (quindi superficie non residenziale, esterna); tuttavia, l'eventuale chiusura degli stessi, si rinviene per tutti i piani del fabbricato e non sussistendo un grafico precedente a detto catastale del 1999 (Cfr. [quesito n. 6](#)), non vi sono elementi che possano confermare la citata ipotesi; ad ogni buon fine, per tale circostanza non accertata, si provvederà in sede di stima a considerare un'opportuna decurtazione al prezzo del bene. Per quanto concerne, invece, il ripostiglio n.2, si ribadisce che lo stesso è stato calcolato come superficie non residenziale, in quanto, la destinazione originaria di loggia emerge più chiaramente dal grafico catastale e, dunque, occorrerà prevederne il ripristino dello stato dei luoghi, di cui meglio in seguito (Cfr. [quesito n. 6 e n.12](#))

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.

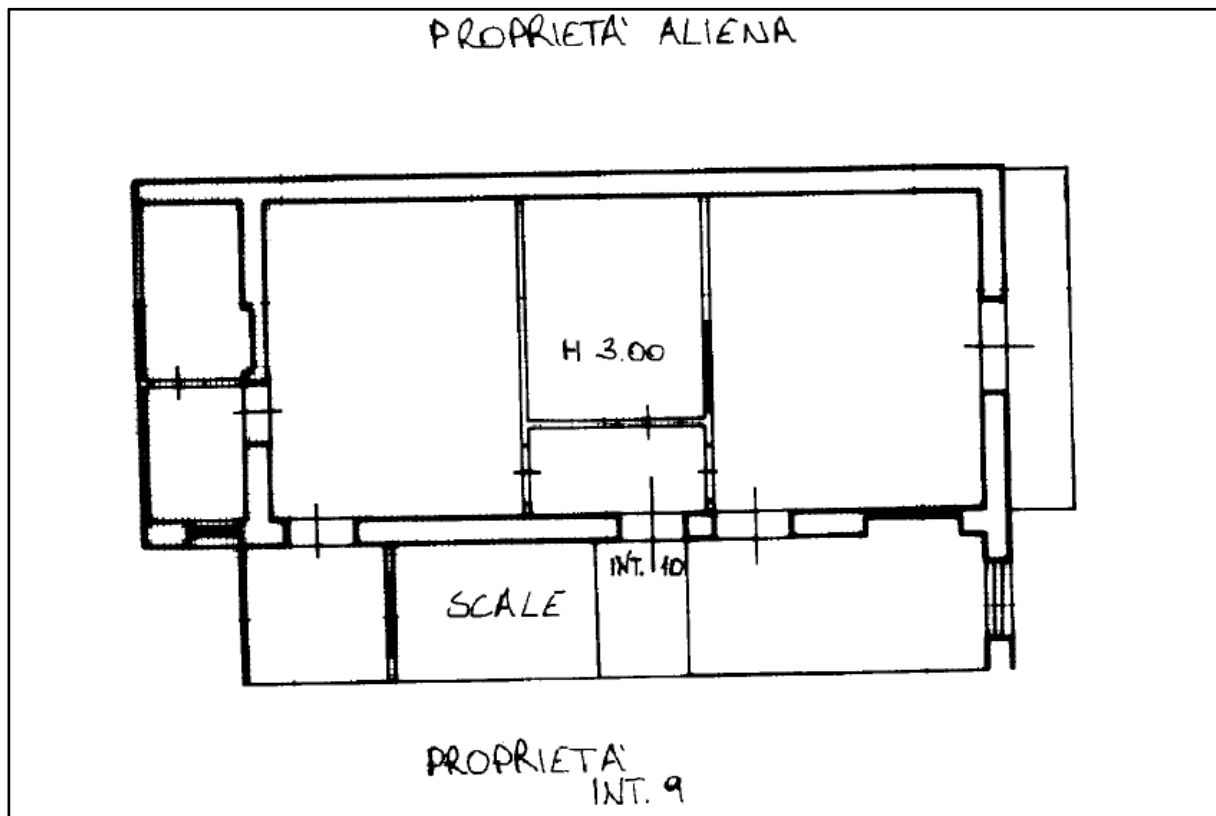
Si riporta di seguito l'identificazione catastale del bene in questione:

Immobile ad uso **abitazione popolare**

sez. **BAR**, foglio **10**, particella **88**, sub **13**, cat. **A4**, cl. **6**, cons. **4,5 vani**, sup. cat. **90 mq**, rend. € **267,27** (Cfr. [All. n. 5 - Dati catastali](#)).

Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BAR	10	88	13	9		A/4	6	4,5 vani	Totale: 90 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 85 m ²	Euro 267,27 L. 517.500
Indirizzo			CORSO SIRENA n. 277 Interno 10 Piano 5								

Stralcio visura catastale immobile pignorato



Planimetria catastale del 10/03/1999

Si ribadisce che la suddetta planimetria catastale **non risulta conforme** allo stato dei luoghi per le difformità di cui meglio in seguito. **Non** sussiste planimetria catastale precedente, come dichiarato dall'Archivio dell'Ufficio del Catasto (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*) e, pertanto, **non è stato possibile accertarne la data di costituzione.**

I dati dell'immobile, tuttavia, risultano meccanizzati in visura dal **15/12/1982**, data di trasferimento del bene tra precedenti intestatari (Sigg. _____), come si evince dalla lettura della visura storica acquisita (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

Il primo atto anteriore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento, avvenuta il **05/10/2021** risulta essere l'atto di **compravendita** in favore dei debitori, del Notaio del **11/06/1999**, rep. n. **26218**, racc. n.8134, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 23/06/1999 ai nn.14038/8632 (Cfr. All. n.4 - *Atto in favore dei debitori ultraventennale*).

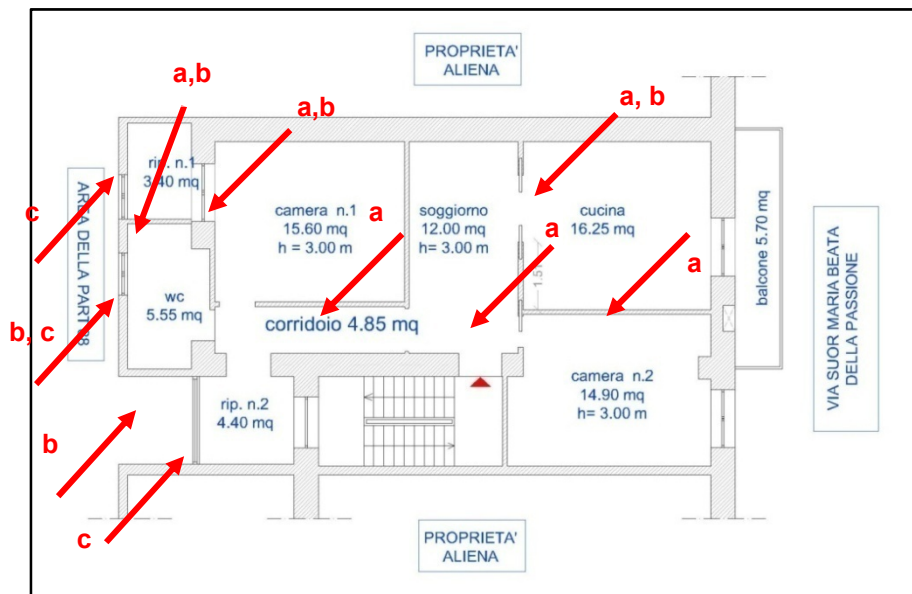
Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, è stato possibile accertare quanto segue:

- in merito alla **storia catastale** del bene pignorato e ad eventuali variazioni intervenute nel tempo, si precisa che per lo stesso, dal 15/12/1982, **non si sono verificate variazioni** (a meno del classamento e del quadro tariffario) (Cfr. All. n.5 - *Visura catastale*). 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, anche comportando una minima variazione della superficie catastale del bene (85 mq rilevati in luogo di 90 mq), l'attuale consistenza del bene (4,5 vani), è rimasta invariata sin dal 15/12/1982;
- per quanto riguarda l'identificazione al Catasto Terreni, della particella di terreno sulla quale il fabbricato (in cui ricade il bene pignorato) è stato edificato, la stessa risulta essere la part. **88** del fg **173** 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 **11/06/1999** (Cfr. All. n.4 - *Atto in favore dei debitori ultraventennale*) con le risultanze catastali (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*), **non si riscontrano difformità quanto a particella e subalterno**, come si evince dalla lettura della visura storica catastale, acquisita dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, ex Territorio.

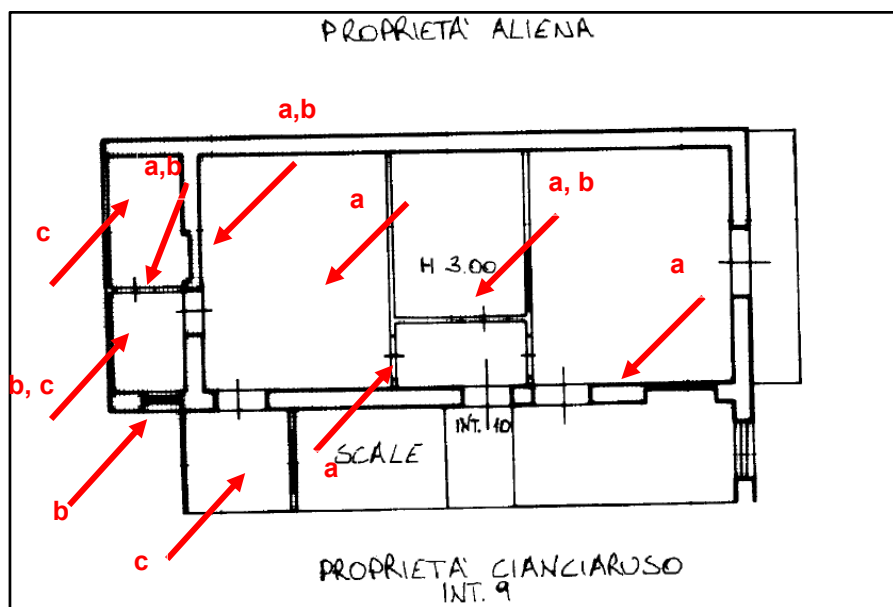
I dati catastali identificano univocamente il bene in questione dal 15/12/1982 (prima data certa rinvenuta);

- 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 del **11/06/1999**, rep. n.**26218**, racc. n.8134, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 23/06/1999 ai nn.14038/8632 (Cfr. All. n.4 - *Atto in favore dei debitori ultraventennale*);
- in merito alle **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in **un momento successivo** rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, non sono state accertate variazioni;
- in merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi** e la situazione riportata nella relativa **planimetria catastale** dell'immobile pignorato, si evidenzia che sono state accertate le seguenti **difformità**:
 - a) eliminazione di muratura portante e tramezzi e realizzazioni di nuovi setti murari
 - b) aperture e chiusure di varchi di accesso e di bucatore
 - c) possibile chiusura di logge originarie

Per un'immediata comprensione si riporta di seguito un confronto tra lo stato dei luoghi e la suddetta planimetria catastale:



Planimetria stato dei luoghi 23/09/2022



Planimetria catastale del 10/03/1999

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

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione 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 Suor Maria della Passione Beata n. 230, 5° piano, int.10; è composta da un ingresso/soggiorno, una cucina con balcone, un corridoio, due camere da letto, un locale wc e due ripostigli; per un totale di circa **77,00 mq** di superficie calpestabile (non tutta lecita) e circa **85,00 mq** di superficie commerciale; confina a Nord con la Via Suor Maria della Passione Beata; a Sud con area aggraffata al fabbricato; ad Est e ad Ovest con proprietà aliena; è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla Sez. **BAR**, fg.10, part. **88**, sub **13**, cat. **A/4**, cl. **6**, cons. **4,5 vani**, sup. cat. **90 mq**, rend. **€ 267,27**; il descritto stato dei luoghi corrisponde pressappoco alla consistenza catastale, tuttavia, è difforme dalla planimetria catastale del 1999 per **interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio** che risultano, in parte, **da sanare** con una pratica di Permesso a Costruire in sanatoria, sanatoria del Genio Civile e ripristino dello stato dei luoghi; il bene versa in stato di conservazione **buono**; presenta pavimentazioni in gres, gli infissi in pvc bianco con napoletane bianche, le pareti sono tinteggiate ad eccezione dell'angolo cottura e del bagno che presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica; le porte interne sono in legno; la porta di ingresso è blindata. Risulta realizzato ante 1967 e non si rinviene agli atti del Comune di Napoli il titolo edilizio autorizzativo; ricade in zona agricola "Bb" - "*Espansione recente*" del P.R.G. del Comune di Napoli.

PREZZO BASE euro **€ 75.000,00 (prezzo a base d'asta)**

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

Dalla lettura della certificazione notarile presente agli atti e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (Ex Territorio) e l'Archivio Notarile di Napoli, è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (**05/10/2001 - 05/10/2021**) ed oltre:

- in data **11/06/1999** con atto di **compravendita** del Notaio _____, rep. n.**26218**, racc. n.8134, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 23/06/1999 ai nn.14038/8632, i debitori Sigg. _____, nato a Napoli il _____ e Sig.ra _____, nata a Napoli il _____, acquistavano, in comunione dei beni, dai Sigg. _____, nato a Napoli il _____, Sig. _____, nato a Napoli il _____, Sig. _____, nato a Napoli il _____, Sig. _____, nato a Napoli il _____, il bene oggetto di pignoramento ([Cfr. All. n.4 - Atto in favore dei debitori ultraventennale](#));
- in data **18/09/1986**, per **successione mortis causa** (den.n. 660 vol. 3247 del 5/02/1990) della Sig.ra _____ nata a Sant'Anastasia (NA) _____, trascritta il 24/10/1991 ai nn. 24257/16564, il bene pignorato perveniva ai danti causa Sigg. _____, nato a Napoli il _____, Sig. _____, nato a Napoli il _____, Sig. _____, nato a Napoli il _____, Sig. _____, nato a Napoli il _____.

In merito agli intestatari del bene, riportati nella visura storica catastale, si rappresenta che gli stessi risultano correttamente riportati (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

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

Per l'immobile di cui alla presente procedura, **non** è stato possibile rinvenire un titolo edilizio originario; nell'atto ultraventennale in favore dei debitori del 11/06/1999 viene indicato unicamente "(...) che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'oggetto del presente, è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967, che all'atto essa non è in contrasto con la vigente normativa edilizia (...)" (Cfr. All. n.4 - *Atto in favore dei debitori ultraventennale*). Per completezza la scrivente ha provveduto ad eseguire anche una lettura dell'atto di trasferimento precedente a quello dei debitori senza, tuttavia, buon esito. Inoltre, nessuna informazione risulta in possesso dell'amministratore di condominio, come dichiarato dallo stesso, ancorchè per le vie brevi.

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

Non è stato possibile, dunque, accertare se l'immobile oggetto di esecuzione sia antecedente 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/o, 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.

L'unica documentazione che indica una data di riferimento alla quale il fabbricato risultava già esistente, risulta essere la visura catastale della particella di terreno 88, fg. 173, su cui ricade l'edificio, nella quale viene indicato che detta particella risulta essere un "ente urbano" dal **30/04/1962** (Cfr. All. n.5 – *Dati catastali*).

Alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, si ritiene che l'immobile sia con buona probabilità legittimo e sicuramente commerciabile. Ad ogni buon fine, per tale mancato rinvenimento e, di conseguenza, per l'impossibilità di verificare la rispondenza della costruzione alle previsioni degli originari grafici di progetto, si provvederà ad apportare una opportuna decurtazione al prezzo di stima (Cfr. quesito n.12).

L'unico documento che comprova uno *status quo ante* del bene in questione, risulta essere la planimetria catastale del **10/03/1999**, rispetto al quale **lo stato dei luoghi non risulta conforme**, come descritto nel quesito n.3 della presente relazione, per:

- a) eliminazione di muratura portante e tramezzi e realizzazioni di nuovi setti murari
- b) aperture e chiusure di varchi di accesso e di bucatore
- c) possibile chiusura di logge originarie

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 al punto a) 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;
 - l'**Autorizzazione sismica in sanatoria**, da presentarsi presso l'Ufficio del Genio Civile di Napoli, trattandosi di opere eseguite anche su strutture portanti;
- le difformità, invece, di cui ai punti b), c) avendo comportato, con buona probabilità, un aumento di volume ed una variazione del prospetto posteriore del fabbricato, non risultano sanabili e per le stesse occorrerebbe prevederne il ripristino dello stato dei luoghi, ovvero il ripristino delle originarie logge; tuttavia, come già indicato nel quesito n.2 (nel calcolo della superficie commerciale) occorre fare una distinzione tra:
 - il ripostiglio n. 1 ed il bagno, per i quali non è possibile disporre il ripristino, in quanto la chiusura dell'originaria ipotetica loggia (e delle precedenti bucatore) risulta eseguita per tutti i piani del fabbricato (ancorché con attuali bucatore differenti tra i piani) e, dunque, non sussistono ad oggi elementi per confermare tale ipotesi; per tale circostanza, pertanto, si provvederà ad apportare un'opportuna decurtazione al prezzo di stima (Cfr. quesito n.12);



Prospetto posteriore del fabbricato – possibile chiusura di originarie logge

- il ripostiglio n.2, invece, occorre prevedere il ripristino dell'originaria apertura, in quanto dal grafico catastale si evince in maniera più chiara la precedente destinazione.

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:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica	€ 1.000,00
2	Diritti di segreteria	€ 840,00
3	Contributo di costruzione (al doppio perché in sanatoria) uguali a: costi di costruzione pari a: 10% dell'importo lavori + oneri di urbanizzazione pari a: 13,91 x 0,20 x Vvp	€ 2.000,00
TOTALE N.1		€ 3.840,00

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

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

RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI		
1	Ripristino loggia (eliminazione infisso esterno e realizzazione infisso interno)	€ 500,00
TOTALE N.3		€ 500,00

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

Si rappresenta che i suddetti costi (€ 7.040,00 = € 3.840,00 + € 2.200,00 + € 500,00 + € 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, ancorchè per le vie brevi, le stesse ammontano a € **22,00** mensili, per un totale di circa € **264,00**. 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, identificato al C.T. dalla particella **88**, fg. **173**, 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 "B"** – **"Agglomerati urbani di recente formazione"** ed, in particolare, nella sottozona **"Bb"** – **"Espansione recente"**, regolamentata dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione;
 - non sussistono vincoli di carattere storico-artistico né paesaggistico;
 - non sussiste vincolo archeologico, di cui all'art.58 del P.R.G.;
 - non sussiste vincolo idrogeologico;
 - ricade nell'ambito del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Napoli, nella "zona III - aree di tipo misto" (rientrano in questa classe *"le aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; le aree agricole interessate da attività che impiegano macchine operatrici"*).

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

In merito allo stato di possesso dell'immobile pignorato, si rappresenta che al momento del sopralluogo, effettuato in data 23/09/2022, il bene risultava occupato **dai debitori** che dichiaravano di abitarvi unitamente alle tre figlie maggiorenni, così come accertato anche dal certificato di famiglia, acquisito dalla scrivente presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*, All. n.3 - *Certificati*).

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

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

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi **non sussistono altre procedure esecutive** (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*);
- b) dagli elenchi delle formalità, estratte dalla scrivente, dalla banca dati della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, sul bene oggetto di esecuzione risultano pendenti unicamente (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*):
 - la trascrizione del 05/10/2021 nn. 29639/21399 relativa al presente **pignoramento**;
 - l'iscrizione dell'**ipoteca volontaria** del 20/12/2007 nn.50600/15340 per **€ 127.500,00**, relativa alla concessione a garanzia di **mutuo** per **€ 85.000,00**, a favore di _____, con Sede in Milano C.F. _____ e contro il debitore, **durata 15 anni**;
- c) non sussiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge; i debitori risultano regolarmente coniugati (Cfr. All. n.3 - *Certificati*);
- d) non sussistono vincoli storico-artistici sul bene;
- e) non sussiste vincolo archeologico ai sensi dell'art 58 della Variante al P.R.G. di Napoli per l'area in cui ricade il bene;
- f) non sussiste vincolo idrogeologico (Cfr. All. n.7 - *Grafici di Inquadramento*);
- g) sussiste un'amministrazione condominiale e, con buona probabilità, un Regolamento di Condominio, tuttavia non fornito (Cfr. All. n.10 – *Doc. Amministratore*);
- h) non sussistono servitù sul bene pignorato;
- i) non risultano provvedimenti di sequestro penale (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*);
- j) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri che potrebbero restare a carico dell'eventuale nuovo acquirente, come dichiarato dall'amministratore, **non sussistono oneri condominiali ordinari e straordinari insoluti** (Cfr. All. n.10 – *Doc. amministratore*);
- k) in riferimento ad eventuali **vincoli ed oneri**, che saranno cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura, si rappresentano:
 - i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al pignoramento pari a € 294,00;
 - i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al mutuo pari a € 35,00;
 - i costi necessari per la **regolarizzazione urbanistica** delle difformità riscontrate (Cfr. quesito 6), mediante la presentazione di pratica di Permesso a Costruire in Sanatoria, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli e successiva Autorizzazione Sismica in Sanatoria (per sanare le difformità riscontrate, eseguite senza titolo autorizzativo, anche su strutture portanti), nonché mediante il ripristino dello stato dei luoghi (per gli interventi non sanabili), per un totale di circa **€ 6.540,00**;

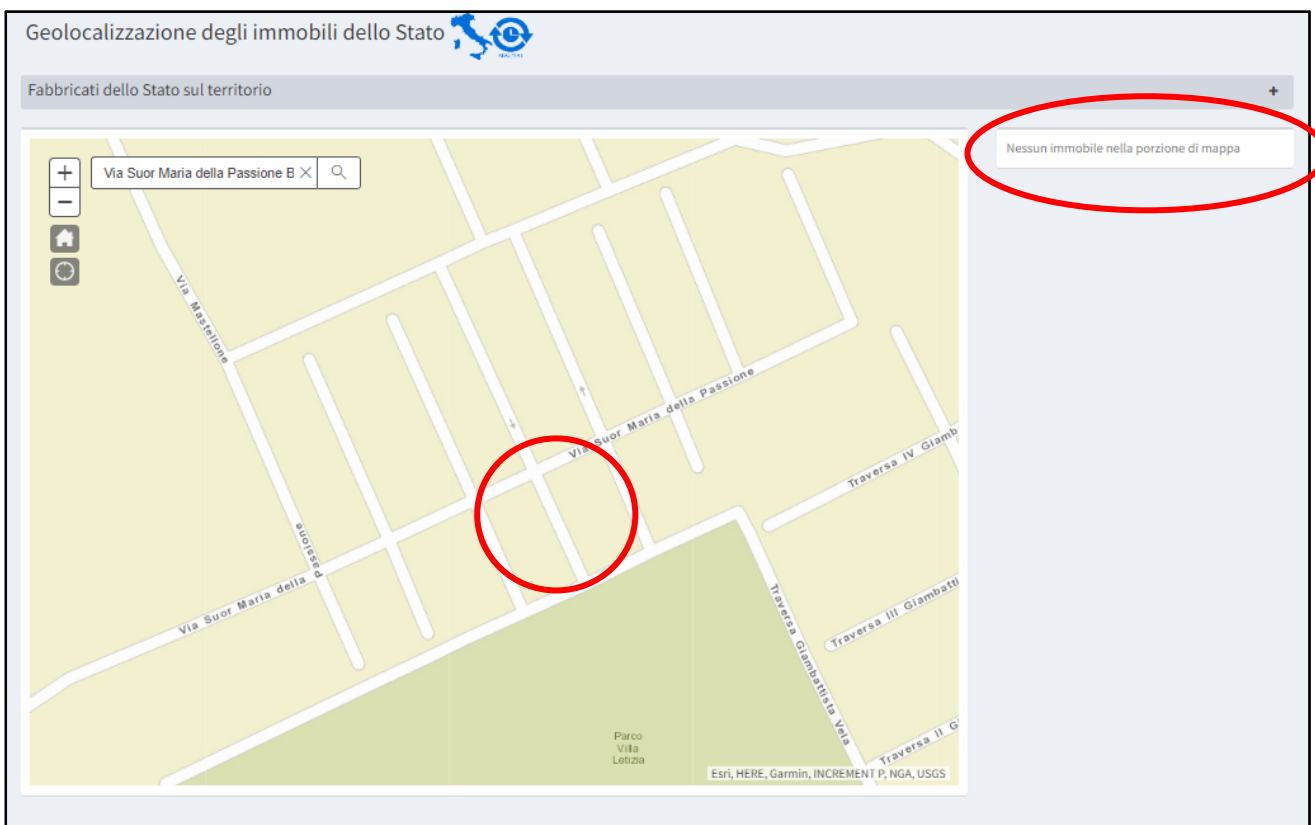
- i costi per la **regolarizzazione catastale**, per l'aggiornamento della planimetria, mediante la presentazione di pratica Docfa presso l'Ufficio del Catasto di Napoli, per l'aggiornamento della planimetria catastale, pari a **€ 500,00**.

Si precisa che tali costi (€ 6.540,00 + € 500,00) verranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta dell'immobile, come indicato nel presente quesito (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

Il fabbricato nel quale il bene è ubicato, insiste sulla porzione di terreno identificata al N.C.T. del Comune di Napoli al fg. **173** part. **88** che risulta essere un "ente urbano" dal **30/04/1962** (Cfr. All. n.5 - Dati catastali).

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



Estratto di mappa catastale

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

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

Il diritto sul bene, dei debitori eseguiti, risulta essere di **proprietà per la quota 1/1 (quota pignorata)**, in virtù di all'atto di **compravendita** del Notaio del **11/06/1999**, rep. n. **26218**, racc. n.8134, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 23/06/1999 ai nn.14038/8632 (Cfr. All. n.4 - [Atto in favore dei debitori ultraventennale](#)).

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

Per il bene pignorato, sussiste un'amministrazione condominiale e le spese fisse di manutenzione delle parti comuni, come dichiarato dall'Amministratore, ancorchè per le vie brevi (Cfr. All. n.10 - [Doc. amministratore](#)), ammontano a circa **€ 22,00 mensili**, per un totale annuo di circa **€ 264,00**.

Non sussistono, alla data della presente perizia, morosità relative a oneri ordinari e spese straordinarie (Cfr. All. n.10 - [Doc. amministratore](#)).

Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso, relativi al cespite pignorato, l'unico procedimento giudiziario risulta essere il presente pignoramento e non sono state fornite ulteriori informazioni dall'amministratore.

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati ([Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari](#)):

- l'*OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*, I 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.12 - Banca dati quotazioni immobiliari](#)):

- l'*OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*, I 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 “**E38 – Suburbana/BARRA (semicentro - periferia)**” 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 **85,50 mq** (Cfr. quesito n.2), “libero” ed in uno stato di conservazione “normale” può:

- per l’O.M.I - I semestre 2022, essere compreso tra a € 210,00 e € 320,00, mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile simile al bene in questione, in uno stato di conservazione “normale” e “libero”, si aggira intorno a € 290,00 mensili;
- secondo il portale www.quotazionimetroquadro.it - anno 2022, aggirarsi intorno ai € 270,00 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 intorno a € 300,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 290,00 mensili per un immobile in condizioni “normali” e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 3.480,00.

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 € 2.436,00

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 2,8%, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 2.436,00 / 0,028 = € 87.000,00$$

Stima sintetica. Anche per tale metodo estimativo, non avendo banche dati relative ad immobili di categoria A/4 “*abitazioni di tipo popolare*”, si è fatto riferimento, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, zona definita “**E38 – Suburbana/BARRA (semicentro - periferia)**” - 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 **85,50 mq** (Cfr. quesito "1.B"), "libero" ed in condizioni "normali" può:

- secondo l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, I semestre 2022, essere compreso tra 840,00 – 1.285,00 €/mq; in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile si aggira intorno a 1.160,00 €/mq;
- secondo il portale www.quotazionimetroquadro.it, anno 2022, aggirarsi intorno a 750,00 €/mq ed, in particolare, per il livello ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, si aggira intorno a 825,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di 995,00 €/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:

$$V_{m2} = 995,00 \text{ €/mq} \times 85,50 \text{ mq} = \text{€ } 85.072,50$$

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

$$V_{m \text{ norm}} = (\text{€ } 87.000,00 + \text{€ } 85.072,50) / 2 = \\ \text{€ } 86.000,00$$

(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 e molteplici 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 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 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**" (+ 30 %);
- e) lo stato di conservazione del fabbricato che risulta essere "**buono**" (+ 10 %);
- f) l'assenza di posto auto e acensore (- 20%);
- g) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (0%);
- h) l'assenza di spese condominiali insolute (€ 0);
- i) il mancato rinvenimento di un grafico originario di progetto e, dunque, la mancata verifica della rispondenza della costruzione (- 20%);
- j) gli oneri per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie per il bene in questione (€ 6.540,00);
- k) gli oneri per regolarizzazioni catastali per il bene in questione (€ 500,00);

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

$$V_{m \text{ bene}} = \text{€ } 80.000,00$$

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:

$$V_{\text{asta}} = \text{€ } 75.000,00$$

valore d'asta del cespite pignorato

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

LOTTO UNICO: ABITAZIONE POPOLARE VIA SUOR MARIA DELLA PASSIONE BEATA – 5° PIANO - NAPOLI		
	superficie commerciale abitazione	85,50 mq
	valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione " normale ", libero e senza difformità	€ 86.000,00
	valore a €/mq	ca 1.000,00 €/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)	+ 30 %
e)	adeguamento per stato di manutenzione del <u>fabbricato</u> " buono "	+ 10 %
f)	manca di posto auto e ascensore	- 20 %
g)	manca vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0%
h)	spese condominiali insolute	0%
i)	il mancato rinvenimento di un grafico originario di progetto e, dunque, il mancato accertamento di logge allo stato attuale chiuse	- 20%
j)	oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica + Genio Civile (compresi i diritti)	€ 6.540,00
k)	oneri per la regolarizzazione catastale aggiornamento planimetria (compresi i diritti)	€ 500,00
	valore di mercato dell'immobile pignorato a netto delle decurtazioni	€ 80.000,00
	valore a €/mq	ca 925,00 €/mq
l)	la disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti 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	€ 75.000,00
n)	cancellazione delle trascrizioni: pignoramento € 294,00 mutuo € 35,00	€ 329,00
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.

Ad ogni buon fine, 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):

- l'estratto per riassunto dal registro degli atti di **matrimonio** dei debitori, accertando che gli stessi hanno contratto matrimonio in data **12/09/1996** (anteriamente all'acquisto del bene avvenuto in data **11/06/1999**), 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 (anche nella precedente toponomastica) sin dalla nascita;
- il certificato di **residenza storica** anagrafica della debitrice, Sig.ra _____, accertando che la stessa risulta residente presso l'indirizzo in questione dal **01/10/1999**.

ALLEGATI:

- | | |
|---------------------|--|
| Allegato n.1 | Verbali di accesso del 23/09/2022 |
| 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
- all'atto di compravendita in favore dei debitori, del Notaio _____ del 11/06/1999 , rep. n. 26218 , racc. n.8134, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 23/06/1999 ai nn.14038/8632; |

- Allegato n.5** **Dati catastali:**
- Visura storica immobile pignorato
 - Planimetria catastale dell'immobile pignorato
 - Risposta Archivio Catasto (inesistenza plan. prec.)
 - Visura storica particella di terreno 88 fg. 173
 - Estratto di mappa di terreno N.C.T. fg. 88 part.173
- Allegato n.6** **Documentazione Ufficio Tecnico del Comune di Napoli**
- Comunicazione Uff. Servizio Sportello Unico Edilizia privata prot. PG/2022/700337 del 29/09/2022 (impossibilità reperimento licenza)
 - Comunicazione Uff. Servizio Sportello Unico Edilizia privata prot. PG/2022/688074 del 26/09/2022 (inesistenza pratiche edilizie)
- Allegato n.7** **Grafici di inquadramento**
- Stralcio aerofotogrammetrico dell'area oggetto d'interesse
 - Vista Satellitare e sovrapposizione con mappa catastale
 - Stralcio del P.R.G. del Comune di Napoli :
 - tav. zonizzazione e art. 33 delle Norme Tecniche d'Attuazione
 - 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** **Banca dati quotazioni immobiliari**
- Valori Omi – Agenzia delle Entrate (I 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. 29 pagine (1 facciata) oltre n.29 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, 06/02/2023

L'Esperto Stimatore