

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE V
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr. Guglielmo Manera

PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
XXX

CONTRO
XXX

R.G. 529/2022

PERIZIA IMMOBILIARE

Napoli, lì 31 gennaio 2024

L'Esperto
arch. Raoul Massimiliano De Bono

TIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE V
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr. Guglielmo Manera

PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
XXX

CONTRO
XXX

R.G. 529/2022

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr. Guglielmo Manera nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito in data 17.4.2023, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati.

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 11.11.2022 ai nn. 32626/24699 in danno della sig.ra XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, è il seguente compendio immobiliare sito in Napoli, al c.so San Giovanni a Teduccio n. 854 e precisamente (come da nota di trascrizione):

- 1) Abitazione ultrapopolare della consistenza di 1 vano catastale identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli:
Sezione SGO - Foglio 4 - Particella 169 - Sub 7 - Categoria A/5 - Consistenza 1 vano c.so San Giovanni a Teduccio n. 854;
- 2) Terreno in Napoli identificato al N.C.T. del comune di Napoli:
Foglio 176 - Particella 219 Consistenza 90 ca.

Date le caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'immobile di cui al punto 1) del pignoramento che non gli conferiscono i requisiti minimi per l'utilizzo quale abitazione,

considerata la pertinenzialità dell'area scoperta (attualmente in parte occupata da un volume edilizio abusivo) al cespite principale di cui al punto 2) del pignoramento, si ritiene opportuna la formazione del seguente **LOTTO UNICO**.

LOTTO UNICO – quota di 1/1 di proprietà di

LOCALE TERRANEO ubicato in Napoli al c.so San Giovanni n.854, costituito dal primo locale sulla destra nel cortile, dopo l'androne, composto da un locale soppalcato con servizio igienico, oltre pertinenziale area scoperta parzialmente gravata da servitù a favore di terzi ed in parte attualmente occupata da un volume edificato abusivamente, realizzato con struttura in ferro e pannelli, il tutto identificato catastalmente come segue:

➤ **Bene n.1) LOCALE TERRANEO** in NCEU del comune di Napoli:

- Sezione SGO - Foglio 4 - Particella 169 - Sub 7 - Categoria A/5 - Classe 5 - Consistenza 1 vano – Sup. catastale 28 mq (Totale escluse aree scoperte: 28 mq) - Rendita € 37,18 - Indirizzo catastale: c.so San Giovanni n.854 - piano T - in ditta catastale XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni;

➤ **Bene n.2) AREA PERTINENZIALE** in NCT del comune di Napoli:

- Foglio 176 - Particella 219 – qualità Agrumeto - Classe 1 – Reddito Dominicale € 3,09 Reddito Agrario € 1,16 - in ditta catastale XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

Riguardo al Bene n.2, si chiarisce che l'area pertinenziale viene così descritta nell'atto di compravendita a favore dell'esecutata “...*area scoperta di pertinenza, parzialmente gravata da servitù a favore di terzi ubicato alle spalle del fabbricato e in parte a fianco del terraneo*”, dove il terraneo è il cespite di cui al Bene n.1).

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**- A -****VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

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

Agli atti della procedura è presente la certificazione notarile (cfr. Allegato 6) redatta in data 15.32.2023 dal Notaio dr. XXX, nella quale si attesta la titolarità del compendio pignorato in capo all'esecutata, in virtù di atto di compravendita del Notaio Carlo Tafuri del 23.4.2002 rep. 284633, coincidente con l'atto di provenienza al ventennio, si da atto dei dati catastali del compendio pignorato e si certificano le formalità pregiudizievoli fino al 14.3.2023.

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

Lo scrivente ha acquisito copia di:

- 1) **atto di compravendita a favore dell'esecutata** (costituente anche titolo traslativo inter-vivos ultraventennale), per notaio dr. Carlo Tafuri del 23.4.2002 rep. 284633 raccolta 68479 (cfr. Allegato 5 – doc. 1).

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

- a) **estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;**

- b) **visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica .”**

Agli atti della procedura vi è estratto di matrimonio con annotazioni, dal quale si evince che l'esecutata è coniugata dal 9.9.1989 (antecedentemente all'acquisto del bene pignorato) in regime di separazione dei beni.

4. **“Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo**

ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.”

Agli atti della procedura è presente la certificazione notarile (cfr. Allegato 6) redatta in data 15.32.2023 dal Notaio dr. XXX, nella quale si attesta la titolarità del compendio pignorato in capo all'esecutata, in virtù di atto di compravendita del Notaio dr. Carlo Tafuri del 23.4.2002 rep. 284633 raccolta 68479 registrato a Napoli il 29.4.2002 al n. 9473 e trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 29.4.2002 Registro Particolare 8747 Registro Generale 11901 (cfr. Allegato 5 – doc. 1) con il quale l'esecutata acquistava locale terraneo al c.so San Giovanni a Teduccio n. 854, con annessa area scoperta di pertinenza, parzialmente gravata da servitù a favore di terzi, ubicato alle spalle del fabbricato e in parte a fianco del terraneo.

- B -

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- 1. “Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:**
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;**descrive le ulteriori caratteristiche dei beni.”**

Tipologia del compendio pignorato e dati reali ed attuali

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato è ubicato nel quartiere San Giovanni a Teduccio, in un contesto popolare a prevalente destinazione residenziale a ridosso di c.so San Giovanni, in un'area ben servita dalla viabilità pubblica su gomma e nelle vicinanze della fermata della metropolitana di San Giovanni/Barra.

I dati che identificano il compendio pignorato sono coincidenti con quelli che lo individuano nel pignoramento, nelle relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza a favore dell'esecutata, coincidente con il titolo ultraventennale.

La superficie netta calpestabile dell'immobile è pari a 23.00 mq, quella dell'area pertinenziale esterna è pari a 90,00 mq.

Dati catastali

Gli immobili per cui è esecuzione, per i quali è stato pignorato il diritto della proprietà per la quota di 1/1 in capo all'esecutata, sono identificati catastalmente come segue:

➤ **Bene n.1) LOCALE TERRANEO** in NCEU del comune di Napoli:

- Sezione SGO - Foglio 4 - Particella 169 - Sub 7 - Categoria A/5 - Classe 5 - Consistenza 1 vano – Sup. catastale 28 mq (Totale escluse aree scoperte: 28 mq) - Rendita € 37,18 - Indirizzo catastale: c.so San Giovanni n.854 - piano T;

➤ **Bene n.2) AREA PERTINENZIALE** in NCT del comune di Napoli:

- Foglio 176 - Particella 219 – qualità Agrumeto - Classe 1 – Reddito Dominicale € 3,09 Reddito Agrario € 1,16.

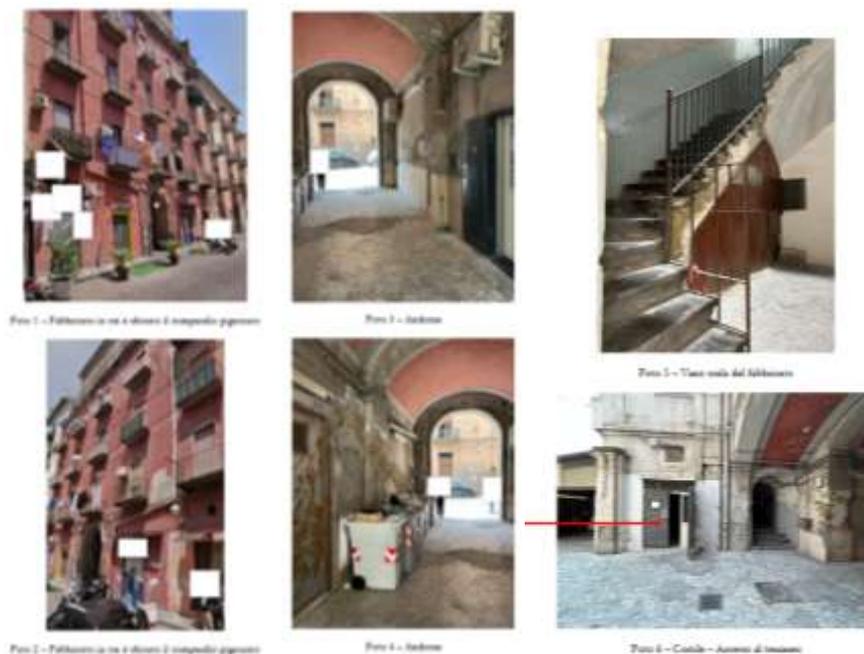
Confini

Il compendio, nell'intera consistenza, confina a nord con proprietà aliena alla p.lla 161, a sud con vano scala, ad est con proprietà aliena alla p.lla 164 e 168, ad ovest con cortile comune e p.lla 325.

Descrizione del bene

Il compendio pignorato è sito in Napoli al c.so San Giovanni a Teduccio n.854, al piano terra di un fabbricato di remota costruzione, in cattivo stato di manutenzione ed è costituito dal primo locale sulla destra nel cortile, dopo l'androne, composto da un ambiente a pianta rettangolare e soppalcato con servizio igienico, oltre area scoperta di pertinenza (identificata catastalmente dalla p.lla 219 di consistenza di 90 mq ed individuata nella mappa catastale del foglio 176 del catasto terreni), parzialmente gravata

da servitù a favore di terzi, ubicato alle spalle del fabbricato e in parte a fianco del terraneo suddetto ed in parte attualmente occupata da un volume edificato abusivamente, realizzato con struttura in ferro e pannelli.



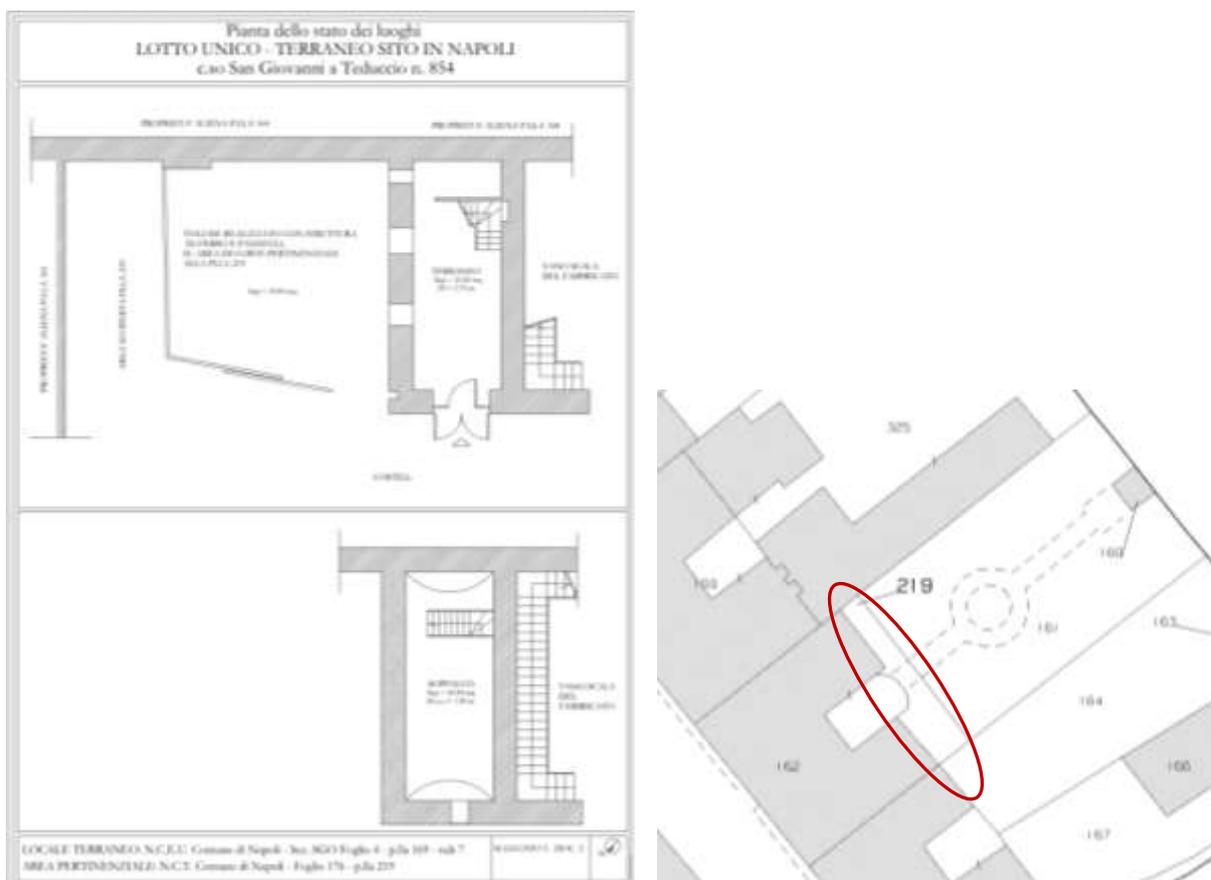
Estratto del repertorio fotografico

Il locale terraneo, con accesso dal cortile comune assicurato da porta in ferro ed infisso in alluminio, è costituito da un ambiente di altezza pari a 2.76 m (in virtù della presenza del soppalco) nel quale è collocata la scala in ferro che conduce al soppalco con altezza alla chiave della volta a botte, pari a 1.86 m.



Estratto del repertorio fotografico

Il locale terraneo è dotato di un bagno servito da un vaso igienico e lavabo, è tinteggiato alle pareti di colore bianco ed è pavimentato con mattonelle in ceramica effetto legno di



Rilievo dello stato dei luoghi sub 7 – Mappa catastale p.la 219

Superfici

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiagliata
Locale terraneo	T	Deposito	22.60 mq	1	22.60 mq
Tot. sup. netta			22.60mq		
Soppalco	T	Deposito	20.80 mq	0.3	6.20 mq
Volume su area di corte	T	Deposito	54.00 mq	0.10	5.40 mq

per una superficie netta calpestabile arrotondata pari a 23.00 mq, una superficie del soppalco arrotondata pari a 21.00 mq ed una superficie catastale dell'area di corte pari a 90.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- ❖ la superficie relativa all'area esterna attualmente occupata dal volume realizzato abusivamente, verrà valutata quale area esterna pertinenziale, raggugliata con il relativo coefficiente di ponderazione e si prevederà il ripristino dello status quo, mediante demolizione del volume realizzato in ferro e pannelli, con un costo forfettario che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ e delle quantità desunte dalla mappa terreni e visura catastale della p.lla 219, la superficie lorda commerciale dell'immobile è pari, arrotondata, a **43.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda del locale terraneo al piano terra pari a 28.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie del soppalco raggugliata con un coefficiente pari allo 0.30, ovvero pari a $20.80 \text{ mq} \times 0.30 = \underline{6.20 \text{ mq}}$;
- √ superficie dell'area esterna pertinenziale raggugliata con un coefficiente pari allo 0.10, ovvero pari a $90.00 \text{ mq} \times 0.10 = \underline{9.00 \text{ mq}}$.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

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

Dal titolo di provenienza a favore dell'esecutata, si evince che l'area esterna pertinenziale, ubicata alle spalle del fabbricato ed in parte a fianco del terraneo, identificata al Catasto terreni alla p.lla 219, è parzialmente gravata da servitù a favore di terzi.

La vendita è da considerarsi a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi, unitamente ad ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, diritti, oneri, comunioni e servitù, sia attive che passive, diritto di comunione e diritti condominiali,

come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nel titolo di provenienza, nei più remoti titoli e nel regolamento di condominio laddove esistente.

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

Lo scrivente ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica, previsto ex lege per i terreni e le aree non urbane (cfr. Allegato 7).

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

1. **“Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:**

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all’acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

Confronto dei dati catastali attuali con quelli precedentemente assunti dal compendio pignorato

LOCALE TERRANEO

Il locale terraneo è identificato, a partire dall’impianto meccanografico del 30.6.1987, con gli attuali dati catastali (cfr. Allegato 2 – doc.1) e non ha subito variazioni sostanziali.

La planimetria catastale associata al cespite pignorato è stata depositata il 16.12.1939 e vengono riportati gli attuali dati catastali (Sezione-foglio-p.la-sub).

AREA ESTERNA PERTINENZIALE

L'area esterna è censita in NCT con gli attuali dati catastali (foglio 176 p.la 219 della consistenza di 90 mq) in seguito a FRAZIONAMENTO del 09/08/1960 in atti dal 30/12/1964 (n. 25464).

Precedentemente, l'area era parte della maggiore consistenza censita in NCT al foglio 176 p.la 161 della consistenza originaria di 960 mq.

Confronto della consistenza attuale del compendio pignorato con quella derivante dai titoli di provenienza

I dati catastali indicati nel titolo di acquisto a favore dell'esecutata, corrispondente anche all'atto ventennale, coincidono con quelli che individuavano il compendio all'epoca e che ancora oggi lo individuano.

Confronto dei dati attuali del compendio pignorato con quelli citati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli che individuavano l'immobile all'epoca e che lo individuano ancora attualmente. Successivamente alla trascrizione del pignoramento non si sono rinvenute variazioni catastali sostanziali.

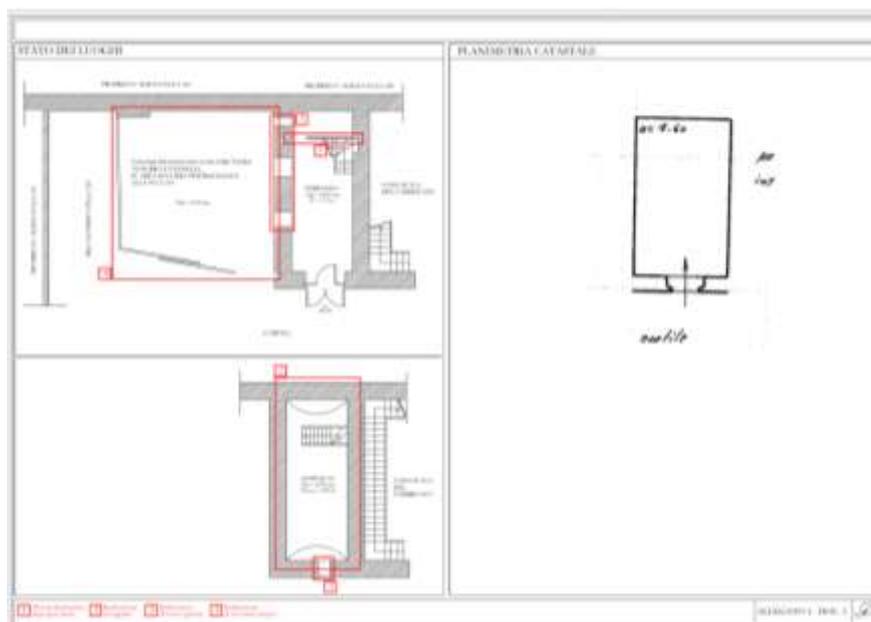
Si è rinvenuta trascrizione di un precedente pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 1.6.2015 ai nn. 12236/9623, rispetto al quale vi è attestazione della Cancelleria nella quale si certifica che la procedura RG 413/15 è stata dichiarata estinta e cancellata in data 9.3.2021 dal G.E. dott.ssa Giugliano.

- 2. “Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi**

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

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi attuale non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale, relativamente al locale terraneo identificato al sub 7, per le seguenti difformità catastali (cfr. Allegato 3 - doc. 3):

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) realizzazione di un soppalco;
- 3) realizzazione di nuove aperture.



Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo urbanistico.

Sarà possibile effettuare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari almeno a € 500,00, solo

dopo aver proceduto alla regolarizzazione urbanistica, come dettagliato nelle risposte ai quesiti successivi del paragrafo E). Si rappresenta che in seguito al sopralluogo ed al rilievo metrico effettuato, si evince che vi è un'errata rappresentazione grafica della planimetria catastale che identifica il locale al sub 7 (planimetria che sui luoghi risulta più allungata). Al fine di rendere edotto l'aggiudicatario sulle regolarizzazioni di natura catastale, si specifica che in sede di redazione docfa come sopra indicato, dovrà procedersi anche alla corretta rappresentazione grafica del cespite.

Riguardo alle difformità urbanistiche, si rinvia alla risposta ai quesiti del paragrafo E).

In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare (cfr. Allegato 3 - doc. 4), è emerso che non vi è corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi, in quanto su parte della p.lla 219 è stato realizzato, come sopra indicato e descritto, un volume abusivo con struttura in ferro e pannellature coibentate.



Confronto mappa catastale-satellitare

- C -

STATO DI POSSESSO

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

Come riscontrato in sede di accesso unitamente al Custode giudiziario, il compendio è nella detenzione dell'esecutata.

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

In seguito a richiesta effettuata presso l’Agenzia delle Entrate, si è ricevuta nota nella quale l’Ufficio attesta che non vi sono contratti a nome dell’esecutata (cfr. Allegato 1 - doc. 3).

3. **“Determini il valore locativo del bene. Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l’eventuale trascrizione ai sensi dell’art. 155 quater c.c.. Nel caso in cui l’immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l’opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell’Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.”**

Il quesito non ricade nella casistica in esame in quanto il compendio è nella detenzione dell’esecutata.

- D -

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

1. **“Accerti l’esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant’altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all’uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:**
 - **esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull’immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all’attualità;**
 - **servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;**
 - **domande giudiziali e giudizi in corso;**
 - **vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità**

urbanistiche;

- **sequestri penali ed amministrativi;**
- **canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.”

Vincoli urbanistici

L'area in cui è ubicato il compendio pignorato, come da certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato 7), ricade in:

- √ **LOCALE TERRANEO – NCT p.lla 162 e AREA ESTERNA NCT p.lla 219 (parte)**
 - **zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale**
 - **Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - tavola 7 - Classificazione tipologica - Art.79**

- √ **AREA ESTERNA – NCT p.lla 219 (maggiore estensione)**
 - **zona B – agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb – espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle Norme di attuazione**

- √ **ENTRAMBI I CESPITI**
 - **sono sottoposti alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera a) territori costieri compresi in una fascia di 300 m dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare in quanto alla data del 6.9.1985 l'area non era classificata come zona A o B dal PRG con DM 1829 del 31.3.1972;**

- Proposta PTC Art. 38--Centri e nuclei storici - Aree e componenti d'interesse storico culturale e paesaggistico;
- Classe sismica n. 2 – media sismicità;
- Zona Rossa della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico del Vesuvio Delibera della Giunta Regionale n. 250 del 26/07/2013 - BURC n. 41 del 29/07/2013
- Area stabile nella Tavola dei vincoli geomorfologici

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 1.6.2015 Registro Generale 12236 Registro Particolare 9623

a favore XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

contro XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

grava su:

Immobile n.1

Abitazione ultrapopolare in Napoli in NCEU comune di Napoli Sez. SGO foglio 4 p.lla169 sub 7

Immobile n.2

Terreno in Napoli in NCT comune di Napoli foglio 176 p.lla 219

NOTE

Agli atti vi è attestazione della Cancelleria nella quale si certifica che la procedura RG 413/15 è stata dichiarata estinta e cancellata in data 9.3.2021 dal G.E. dott.ssa Giugliano.

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 11.11.2022 Registro Generale 32626 Registro Particolare 24699

a favore XXX con sede in XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

contro XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

grava su:

Immobile n.1

Abitazione ultrapopolare in Napoli in NCEU comune di Napoli Sez. SGO foglio 4 p.lla169 sub 7

Immobile n.2

Terreno in Napoli in NCT comune di Napoli foglio 176 p.la 219

Trascrizione

in data 30.10.2013 ai nn.30666/22745, di atto amministrativo della Regione Campania del 13/9/1934 repertorio n.4984, relativo a delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile del Consorzio di Bonifica Paludi di Napoli e Volla, riguardante diverse unità immobiliari facenti parte di fabbricati siti nel Comune di Napoli, sezione SGO, tra cui il fabbricato di cui fanno parte gli immobili qui in oggetto (nella nota immobili n. 1311)

Trascrizione

in data 27.6.2013 ai nn.19496/15247, di atto amministrativo della Regione Campania del 13/9/1934 repertorio n.4984, relativo a delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile del Consorzio di Bonifica Paludi di Napoli e Volla, riguardante diverse unità immobiliari facenti parte di fabbricati siti nel Comune di Napoli, sezione SGO, tra cui il fabbricato di cui fanno parte gli immobili qui in oggetto (nella nota immobili n.2143)

Non si sono rinvenute trascrizioni di diritti demaniali nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, e come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio dal portale Open Demanio.

Il cespite non è gravato da usi civici come da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici del 11.06.1934.

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

In sede di sopralluogo si è preso atto che è costituito un condominio il cui amministratore pro tempore, contattato telefonicamente più volte (unico contatto rinvenuto dallo scrivente), non ha provveduto a dare riscontro alle richieste.

- E -

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

1. **“Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;
indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.”**

Regolarità edilizia

Il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato è di remota costruzione, come documentato dalla schedatura delle unità edilizie e dalla planimetria catastale risalente al 16.12.1939 ed è stato quindi edificato antecedentemente al 1942 ovvero, prima dell'introduzione, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo.

In seguito ad accesso agli atti presso l'ufficio Condono e l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli (cfr. Allegato 1 - doc. 1) si è riscontrato che non sono presenti né istanze di condono né contenziosi amministrativi riguardanti l'immobile pignorato.

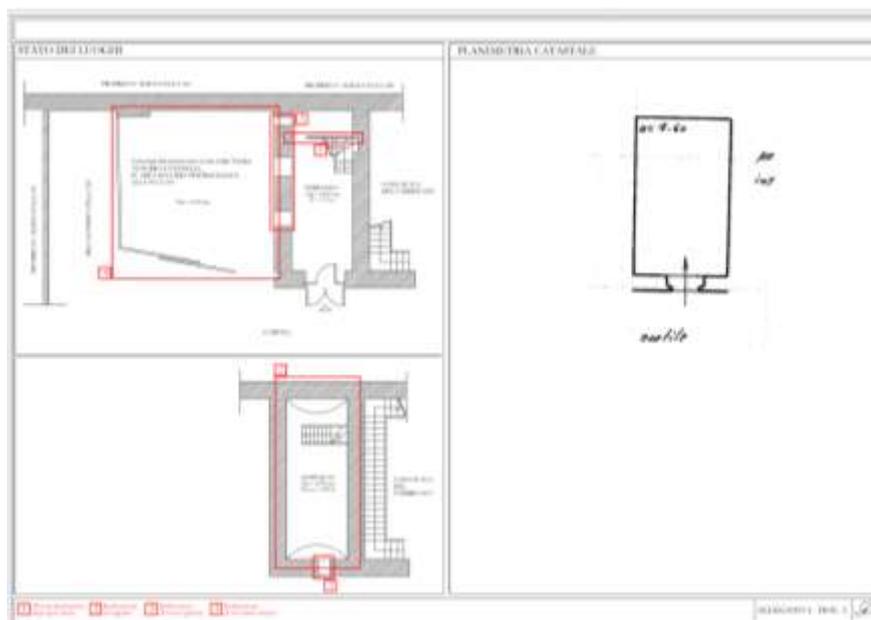
Per l'immobile pignorato non si è rinvenuto certificato di agibilità.

Data l'epoca di costruzione dell'immobile pignorato, al fine di verificare la presenza di

eventuali difformità, ad oggi, l'unico grafico con il quale è possibile confrontare lo stato dei luoghi, è la planimetria catastale del 16.12.1939 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del locale terraneo consente di evidenziare le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni,
- 2) realizzazione di un soppalco;
- 3) realizzazione di nuove aperture.



Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

La destinazione d'uso catastale dell'immobile è residenziale (abitazione ultrapopolare), ma le caratteristiche morfologiche, tipologiche, dimensionali ed aereoilluminanti del locale terraneo e l'ubicazione al piano terra, non gli conferiscono i requisiti igienico sanitari fissati dal DM della Sanità del 7.7.1975 e dal regolamento edilizio del comune di Napoli, per immobili ad uso residenziale, pertanto è da considerarsi quale locale terraneo con uso diverso dall'abitazione.

In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare (cfr. Allegato 3 - doc. 4), è emerso che non vi è corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi, in quanto su parte della p.lla 219 è stato realizzato, come sopra indicato e descritto, un volume abusivo con struttura in ferro e pannellature coibentate.

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

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.

Riguardo alla difformità di cui al punto 1) relativa alla diversa distribuzione spazi interni, è possibile prevederne la sanatoria mediante presentazione, presso l'UTC del Comune di Napoli, di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-37, D.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 3.500,00, previa rimozione del soppalco e previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00.

Le difformità di cui ai punti 2) e 3), costituiscono aumento di superficie e modifica della

facciata non consentiti dalla strumentazione urbanistica vigente e dalle norme di tutela del D.Lgs 42/2004, pertanto bisogna prevedere la demolizione del sopralco e la chiusura delle aperture, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 5.000,00, con istanza da presentare all'ufficio antiabusivismo oltre pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00.

Il volume abusivo costituito da struttura in ferro e pannelli coibentati, realizzato su parte della p.la 219, senza titolo, risulta allo stato non sanabile e dovrà essere demolito, previa istanza all'ufficio antiabusivismo con un costo forfettario pari almeno ad € 4.000,00 oltre pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00.

Si specifica inoltre che gli interventi evidenziati ai punti 2) e 3), non sono sanabili mediante sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, sia perché le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85, sia perché non è possibile datare gli abusi.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che in ogni caso si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti preposte al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, la condizione urbanistica dettagliata in precedenza e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

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

Le difformità rinvenute possono essere regolarizzate con un costo forfettario prevedibile pari, complessivamente, almeno a € 14.000,00, come sopra dettagliato.

4. “Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

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

Per l’area pertinenziale esterna (p.lla 219 terreno), è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato 7) e per i dettagli si rinvia alla risposta al quesito 1) del punto E.

- F -

FORMAZIONE DEI LOTTI

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

Date le caratteristiche morfologiche e tipologiche dell’immobile di cui al punto 1) del pignoramento che non gli conferiscono i requisiti minimi per l’utilizzo quale abitazione, considerata la pertinenzialità dell’area scoperta (attualmente in parte occupata da un volume edilizio abusivo) al cespite principale di cui al punto 2) del pignoramento, si ritiene opportuna la formazione di un **LOTTO UNICO**.

LOTTO UNICO – quota di 1/1 di proprietà di

LOCALE TERRANEO ubicato in Napoli al c.so San Giovanni n.854, costituito dal primo locale sulla destra nel cortile, dopo l’androne, composto da un locale soppalcato con servizio igienico, oltre pertinenziale area scoperta parzialmente gravata da servitù a favore di terzi ed in parte attualmente occupata da un volume edificato abusivamente, realizzato con struttura in ferro e pannelli, il tutto identificato catastalmente come segue:

➤ **Bene n.1) LOCALE TERRANEO** in NCEU del comune di Napoli:

- Sezione SGO - Foglio 4 - Particella 169 - Sub 7 - Categoria A/5 - Classe 5 - Consistenza 1 vano – Sup. catastale 28 mq (Totale escluse aree scoperte: 28 mq) - Rendita € 37,18 - Indirizzo catastale: c.so San Giovanni n.854 - piano T;

➤ **Bene n.2) AREA PERTINENZIALE** in NCT del comune di Napoli:

- Foglio 176 - Particella 219 – qualità Agrumeto - Classe 1 – Reddito Dominicale € 3,09 Reddito Agrario € 1,16.

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

Il compendio è stato pignorato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in capo all'esecutata.

Come sopra esposto, il compendio pignorato costituisce un **LOTTO UNICO**.

- G -

VALORE DEL BENE E COSTI

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

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

LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ e delle quantità desunte dalla mappa terreni e visura catastale della p.lla 219, la superficie lorda commerciale dell'immobile è pari, come sopra determinata è pari arrotondata, a **43.00 mq.**

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 880,00 valore max € 1.350,00

Indagini dirette:

valore medio € 900,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. La particolare condizione dimensionale, tipologica e morfologica relativa all'immobile che lo rende, come detto, privo dei requisiti di abitabilità, rende difficile la comparazione con immobili simili, riscontrando sul mercato esclusivamente la presenza di immobili residenziali in

condominio. Si è proceduto, pertanto, alla ricerca di comparabili, che presentino caratteristiche in analogia con il cespite in oggetto.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Locale terraneo c.so S. Giovanni - 45 mq	€ 33 000,00	€ 28 050,00	€ 623,33	€ 733,33
N.2- Locale terraneo c.so S. Giovanni - 55 mq	€ 45 000,00	€ 38 250,00	€ 695,45	€ 818,18
N.3- Locale terraneo c.so S. Giovanni - 30 mq	€ 35 000,00	€ 29 750,00	€ 991,67	€ 1 166,67
Valori medi			€ 330,06	€ 906,06

La ricerca delle offerte di vendita di locali terranei nella zona a ridosso di c.so San Giovanni a Teduccio, evidenzia valori unitari medi di € 900,00/mq (sul prezzo offerto). Il valore è in linea e contenuto nel range dei valori medi riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica			
	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	45.000	33.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	55	45	43
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Giardino (mq)			
Livello di piano	0	0	0
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	1	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	3	3	4

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	45.000,00	33.000,00
Data (mesi)	112,50	82,50
Superficie principale (mq)	733,33	733,33
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	900	660
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

- Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	45.000,00	33.000,00
Data (mesi)	-1.350,00	-990,00
Superficie principale (mq)	-8.800,00	-1.466,67
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	0	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	12.000,00	12.000,00
Prezzo di mercato (euro)	€ 46.850,00	€ 42.543,33

PREZZO MEDIO UNITARIO
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 1.000,00
€ 45.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per redazione pratica Docfa pari almeno a € 500,00;
- √ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 14.000,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \text{€ 45 000,00} - \text{€ 500,00} - \text{€ 600,00} - \text{€ 500,00} - \text{€ 14 000,00} = \text{€ 29 400,00}$$

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- √ presenza di difformità da sanare;
- √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti**;
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **10%** e quindi pari a:

€ 29.400,00	x	10 %	=	€ 2.940,00
-------------	---	------	---	------------

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

V=	€ 29 400,00	-	€ 2 940,00	=	€ 26 460,00
----	-------------	---	------------	---	-------------

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

€ 27.000,00

2. **“Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.**

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

L'immobile non ricade nel caso previsto dal quesito. Il costo degli abusi riscontrati sono stati determinati in risposta al quesito E.2.

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

Il compendio è stato pignorato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in capo all'esecutata.

SCHEMA SINTETICO – LOTTO UNICO**QUOTA di 1/1 di proprietà di**

LOCALE TERRANEO ubicato in Napoli al c.so San Giovanni n.854, costituito dal primo locale sulla destra nel cortile, dopo l'androne, composto da un locale soppalcato con servizio igienico, oltre pertinenziale area scoperta parzialmente gravata da servitù a favore di terzi ed in parte attualmente occupata da un volume edificato abusivamente, realizzato con struttura in ferro e pannelli, il tutto identificato catastalmente come segue:

- **Bene n.1) LOCALE TERRANEO** in NCEU del comune di Napoli:
 - Sezione SGO - Foglio 4 - Particella 169 - Sub 7 - Categoria A/5 - Classe 5 - Consistenza 1 vano – Sup. catastale 28 mq (Totale escluse aree scoperte: 28 mq) - Rendita € 37,18 - Indirizzo catastale: c.so San Giovanni n.854 - piano T;
- **Bene n.2) AREA PERTINENZIALE** in NCT del comune di Napoli:
 - Foglio 176 - Particella 219 – qualità Agrumeto - Classe 1 – Reddito Dominicale € 3,09 Reddito Agrario € 1,16.

Il compendio, nell'intera consistenza, confina a nord con proprietà aliena alla p.lla 161, a sud con vano scala, ad est con proprietà aliena alla p.lla 164 e 168, ad ovest con cortile comune e p.lla 325.

Il compendio pignorato è sito in Napoli al c.so San Giovanni a Teduccio n.854, al piano terra di un fabbricato di remota costruzione, in cattivo stato di manutenzione ed è costituito dal primo locale sulla destra nel cortile, dopo l'androne, composto da un ambiente a pianta rettangolare e soppalcato con servizio igienico, oltre area scoperta di pertinenza (identificata catastalmente dalla p.lla 219 di consistenza di 90 mq ed individuata nella mappa catastale del foglio 176 del catasto terreni), parzialmente gravata da servitù a favore di terzi, ubicato alle spalle del fabbricato e in parte a fianco del terraneo suddetto ed in parte attualmente occupata da un volume edificato abusivamente, realizzato con struttura in ferro e pannelli. Il terraneo non possiede i requisiti igienico sanitari fissati dal DM della Sanità del 7.7.1975 e dal regolamento edilizio del comune di Napoli, per immobili ad uso residenziale. La verifica e l'aggiornamento del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente ex art. DM 37/08 e s.m.i., può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica e solo dopo aver effettuato allaccio alla fornitura elettrica, mentre l'attestato di prestazione energetica, data l'attuale categoria catastale, può essere acquisito e/o aggiornato ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato è di remota costruzione ed è stato quindi edificato antecedentemente al 1942. In seguito ad accesso agli atti presso l'ufficio Condono e l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli si è riscontrato che non sono presenti né istanze di condono né contenziosi amministrativi riguardanti l'immobile pignorato. Per l'immobile pignorato non si è rinvenuto certificato di agibilità. Data l'epoca di costruzione dell'immobile pignorato, al fine di verificare la presenza di eventuali difformità, ad oggi, l'unico grafico con il quale è possibile confrontare lo stato dei luoghi, è la planimetria catastale del 16.12.1939 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile. Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del locale terraneo consente di evidenziare le seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni,
- 2) realizzazione di un soppalco;
- 3) realizzazione di nuove aperture.

La destinazione d'uso catastale dell'immobile è residenziale (abitazione ultrapopolare), ma le caratteristiche morfologiche, tipologiche, dimensionali ed aereoilluminanti del locale terraneo e l'ubicazione al piano terra, non gli conferiscono i requisiti igienico sanitari fissati dal DM della Sanità del 7.7.1975 e dal regolamento edilizio del comune di Napoli, per immobili ad uso residenziale, pertanto è da considerarsi quale locale terraneo con uso diverso dall'abitazione.

La difformità di cui al punto 1) può essere sanata mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-37, D.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 3.500,00, previa rimozione del soppalco e previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00. Le difformità di cui ai punti 2) e 3), non sono sanabili pertanto bisogna prevedere la demolizione del soppalco e la chiusura delle aperture, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 5.000,00, con istanza da presentare all'ufficio antiabusivismo oltre pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00. Il volume abusivo realizzato su parte della p.lla 219, senza titolo, risulta allo stato non sanabile e dovrà essere demolito, previa istanza all'ufficio antiabusivismo con un costo forfettario pari almeno ad € 4.000,00 oltre pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00. Si specifica inoltre che gli interventi evidenziati ai punti 2) e 3), non sono sanabili mediante sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, sia perché le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore

della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85, sia perché non è possibile datare gli abusi. Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che in ogni caso si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti preposte al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, la condizione urbanistica dettagliata in precedenza e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Pervenuto all'esecutata in virtù di atto di compravendita del Notaio Carlo Tafuri del 23.4.2002 rep. 284633 trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 29.4.2002 Registro Particolare 8747 Registro Generale 11901

L'Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 1

doc.1 – Attestazione ufficio Antiabusivismo, ufficio Condono
doc.2 – Estratto di matrimonio con annotazioni
doc.3 – Corrispondenza Agenzia delle Entrate

Allegato 2 – Ispezioni catastali, ipotecarie

doc.1 – Visure catastali
doc.2 – Planimetria catastale
doc.3 – Estratto di mappa
doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 – Rilievo metrico ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

doc.1 – Inquadramento urbano
doc.2 – Pianta di rilievo dello stato di fatto
doc.3 – Confronto dello stato dei luoghi attuale con la planimetria catastale
doc.4 – Sovrapposizione ripresa Satellitare ed estratto di mappa

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 – Titoli di provenienza

doc.1 – Atto di compravendita a favore dell'esecutata (costituente anche titolo ultraventennale) Notaio Carlo Tafuri del 23.4.2002 rep. 284633

Allegato 6 – Relazione notarile agli atti

Allegato 7 – Certificato di destinazione urbanistica

L'Esperto Stimatore

Con osservanza

Napoli, lì 31 gennaio 2024

arch. Raoul Massimiliano De Bono