

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

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
TRASPORTI FONTANA Srl

INTERVENTO DI
doValue S.p.A.
quale mandataria di
Olympia SPV S.r.l.

CONTRO



R.G. 254/2022

PERIZIA IMMOBILIARE

L'Esperto

arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, li 18 novembre 2022



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

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
TRASPORTI FONTANA Srl

INTERVENTO DI
doValue S.p.A.
quale mandataria di
Olympia SPV S.r.l.

CONTRO


PERIZIA IMMOBILIARE

R.G. 254/2022

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 30.8.2022, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 8941, 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:

- 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.”.

Premessa

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 17.5.2022 ai nn. 14405/10835 in danno [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, è il seguente compendio immobiliare sito in Napoli, all'interno del Parco Gallia, alla via S. Lucia Filippini n. 73 (con ingresso dalla via Brecce a S. Erasmo) e precisamente:

1) APPARTAMENTO posto al sesto piano dell'Isolato D, int. 29, con accesso dalla seconda porta a destra salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere ed un bagno, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli:

Sezione MER - Foglio 4 - Particella 252 - Sub 42 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 5 vani – Sup. catastale 102 mq (Totale escluse aree scoperte: 97 mq) - Rendita € 529,37 - Indirizzo catastale: via Brecce a S. Erasmo n. 73 piano 6 - in ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà.

Si precisa che nella trascrizione del pignoramento viene indicata la quota di 1/1 della proprietà erroneamente in regime di comunione, in quanto l'esecutata, come da estratto di matrimonio con annotazioni agli atti, è coniugata in regime di separazione dei beni.

Date le caratteristiche morfologiche, tipologiche, dimensionali e distributive dell'immobile, con unico accesso dal ballatoio condominiale e la non divisibilità del bene pignorato, si ritiene opportuna la formazione di un **LOTTO UNICO**.

Agli atti della procedura è presente la certificazione notarile (cfr. Allegato 6) redatta in data 13 giugno 2022 dal Notaio dr. Emilia D'Antonio, nella quale si attestano la titolarità del cespite pignorato in capo [REDACTED], le risultanze catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

PRECISAZIONE SULLE FORMALITÀ RIPORTATE NELLA CERTIFICAZIONE EX ART. 567 c.p.c.

Nella certificazione notarile, tra le formalità inerenti, si da atto dell'esistenza di trascrizione di provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio comunale trascritta in data 3.8.1996 a [REDACTED] ai nn. [REDACTED], ma a tale riguardo si rappresenta che, in sede di ispezioni ipotecarie



effettuate dallo scrivente, si è verificato che tali formalità non riguardano il cespite pignorato (cfr. Allegato 4).

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** [redacted] (costituente anche titolo traslativo inter-vivos ultraventennale) per notaio [redacted]

raccolta [redacted]

immobiliare [redacted]

(cfr. Allegato 5 – doc. 1) con il quale [redacted], vigente il regime della separazione dei beni, ha acquistato l’immobile pignorato al sesto piano, int.29, alla via S. Lucia Filippini n. 73, riportato in N.C.E.U. del comune di Napoli alla sez. MER - foglio 4 - p.la 252 - sub 42.

Nella vendita, come si evince dall’atto di cui trattasi, *“è compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato compreso l’androne, le scale, la guardiola e la casa del portiere composta di due vani ed accessori ubicata al primo piano e distinta dal n.ro int.3, l’ascensore ed i lastrici solari adibiti a spanditoi comuni”.*

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 è presente estratto di matrimonio con annotazioni dal quale si evince che l’esecutata [redacted] in regime di separazione dei beni (cfr. Allegato 1 – doc. 2).

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 13 giugno 2022 dal Notaio dr. Emilia D'Antonio, nella quale si attestano la titolarità del cespite pignorato in capo a [REDACTED], le risultanze catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

- 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;**

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.”

Tipologia del compendio pignorato e dati reali ed attuali

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato è inserito nel quartiere Mercato, in un contesto territoriale popolare, nelle immediate vicinanze di piazza Garibaldi e dell’area portuale, a ridosso di via Gianturco, via Reggia di Portici e dell’asse autostradale A3.

L’immobile pignorato è sito all’interno del Parco Gallia, alla via S. Lucia Filippini n. 73 (con ingresso dalla via Brece a S. Erasmo) ed è composto da un appartamento posto al sesto piano dell’isolato D, int. 29, con accesso dalla seconda porta a destra salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere ed un bagno.



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

Si precisa che nella trascrizione del pignoramento viene indicata la quota di 1/1 della proprietà erroneamente in regime di comunione, in quanto [REDACTED], come da estratto di matrimonio con annotazioni agli atti, è [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

La superficie netta calpestabile dell'immobile è pari a 83.00 mq, quella lorda è pari a 98,00 mq.

Dati catastali

Il compendio per cui è esecuzione, per il quale è stato pignorato il diritto della proprietà per la quota di 1/1 in capo all'esecutata, è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli:

- Sezione MER - Foglio 4 - Particella 252 - Sub 42 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 5 vani – Sup. catastale 102 mq (Totale escluse aree scoperte: 97 mq) - Rendita € 529,37 - Indirizzo catastale: via Brece a S. Erasmo n. 73 piano 6.

Confini

L'immobile confina a nord con via S. Lucia Filippini, a sud con immobile di proprietà aliena int. 30, ad est con spazio scoperto di proprietà aliena, ad ovest con immobile di proprietà aliena, con immobile di proprietà aliena int. 30 e vano scala.

Descrizione del bene

Il cespite pignorato, è ubicato alla via S. Lucia Filippini n.73 (con ingresso carrabile e pedonale dalla via Brece a S.Erasmo) e facente parte del Parco Gallia, dotato di guardiania, composto da otto fabbricati. L'immobile, costituito da un appartamento posto al sesto piano dell'isolato D dotato di ascensore, è distinto dall'int. 29, con accesso dalla seconda porta a destra salendo le scale, ed è composto da ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere ed un bagno.

L'accesso all'appartamento avviene in un ingresso dal quale è accessibile il soggiorno/pranzo dotato di due porte finestre che immettono sul balcone che si affaccia su via S. Lucia Filippini, sul quale è ricavata una veranda/lavanderia con lavatrice ed asciugatrice. Il soggiorno è comunicante con un piccolo angolo cottura a ridosso del quale è ubicata la porta che conduce al disimpegno che distribuisce la zona notte e servizi composta da due camere ed un bagno: la prima camera da letto è dotata di una porta



finestra che immette sul balcone con affaccio ad est; la seconda camera è dotata di una finestra e di un piccolo deposito; il bagno, pavimentato e rivestito a parete con mattonelle di colore grigio chiaro, è provvisto di lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno e doccia ed è illuminato mediante faretti a soffitto.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione, fatta eccezione del muro del vano soggiorno/cucina, sul quale si rinvengono alcune esfoliazioni e distacco di intonaco dovute probabilmente ad infiltrazioni dalla colonna pluviale condominiale, posta all'interno del muro medesimo. La pavimentazione, ad eccezione del bagno, è la medesima in tutti gli ambienti caratterizzata da mattonelle di grande formato di colore chiaro. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, con tapparelle avvolgibili in pvc, mentre le porte interne sono del tipo industriale in colore ciliegio.

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento centralizzato con corpi scaldanti in ghisa ed è dotato di impianto elettrico ed idrico, non di recente fattezza, per i quali non si è rinvenuta dichiarazione di conformità, ex art. DM 37/08 e s.m.i. che potrà essere acquisita con un costo pari almeno a € 500,00 oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'appartamento è inoltre privo di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente che potrà essere acquisito successivamente dall'aggiudicatario ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., e trasmesso al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica), con l'obbligo di allegazione del libretto di impianto completo di allegati, e previa acquisizione del rapporto di controllo fumi da effettuarsi ad opera di idraulico termotecnico iscritto alla Camera di Commercio ed in possesso dei requisiti. Va precisato che il decreto di trasferimento, che costituisce atto del giudice dell'esecuzione, non si applica alle previsioni contenute nella norma di cui all'art. 6 del citato D.lgs., non potendosi inserire in esso quelle dichiarazioni di acquirente e venditore circa le informazioni e la documentazione relativa alle informazioni energetiche del bene.

Superfici

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

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Ragguagliata
Ingresso	6	Residenziale	4.90 mq	1	4.90 mq
Soggiorno-pranzo	6	Residenziale	31.00 mq	1	31.00 mq



Camera 1	6	Residenziale	16.20 mq	1	16.20 mq
Camera 2	6	Residenziale	16.30 mq	1	16.30 mq
Disimpegno	6	Residenziale	8.50 mq	1	8.50 mq
Bagno	6	Residenziale	6.00 mq	1	6.00 mq
Tot. sup. netta			82.90mq		
Balcone 1	6	Residenziale	7.50 mq	0.25	1.90 mq
Balcone 2	6	Residenziale	6.70 mq	0.25	1.70 mq

per una superficie netta calpestabile arrotondata pari a 83.00 mq, una superficie complessiva dei balconi pari a 14.20 mq ed una superficie lorda commerciale pari a 98.00 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 alla veranda realizzata sul balcone senza titolo autorizzativo e non sanabile, verrà valutata quale superficie di balcone e raggugliata con il relativo coefficiente di ponderazione e si prevederà il ripristino dello status quo con un costo forfettario che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale dell'immobile è pari, arrotondata, a **98.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'appartamento pari a 94.70 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 complessiva dei balconi (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) raggugliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $14.20 \text{ mq} \times 0.25 = \underline{3.60 \text{ mq}}$.

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 alleggi 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 [REDACTED] si evince che nella vendita è compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato compreso l'androne, le scale, la guardiola e la casa del portiere composta di due vani ed accessori ubicata al primo piano e distinta dal n.ro int.3, l'ascensore ed i lastrici solari adibiti a spanditoi comuni.

In seguito a corrispondenza intercorsa con l'Amministratore di Condominio (cfr. Allegato 1 - doc.3), si è appreso che la casa del portiere è attualmente locata a terzi e che le rendite vengono inserite nel bilancio condominiale mentre, relativamente alle aree esterne, l'amministratore p.t. specifica che i posti auto sono insufficienti rispetto al bisogno dei condomini del parco e non sono assegnati.

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 allegato (cfr. Allegato 7) cui si rimanda integralmente.

- 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.”**

Il certificato di destinazione urbanistica, previsto ex lege per i terreni e le aree non urbane, non è dovuto per il caso in esame.

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, allegli:

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

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

Il cespite pignorato 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.

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

I dati catastali indicati nel titolo di acquisto a favore [REDACTED], corrispondente anche all'atto ventennale, coincidono con quelli che individuavano il cespite 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. Non si sono rinvenuti precedenti pignoramenti.

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, per le seguenti difformità catastali (cfr. Allegato 3 - doc. 3):

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni,
- 2) realizzazione di una veranda/lavanderia con lavatrice ed asciugatrice;
- 3) realizzazione di sopbalco su parte del disimpegno.

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).

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 il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato non è rappresentato in mappa pertanto, sarà necessario (da parte di tutti i proprietari degli immobili del fabbricato) presentare pratica PREGEO presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio per inserimento del fabbricato in mappa, con un costo pari almeno a €1.500,00.



- 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, l’immobile è occupato da [REDACTED] e dal suo nucleo familiare.

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.”**

L’immobile è occupato da [REDACTED] e dal suo nucleo familiare.

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 in esame non si applica allo stato occupazionale del bene. L’immobile è occupato da [REDACTED] e dal suo nucleo familiare.

- 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

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato ricade nella zona individuata come “zona B - Sottozona Bb - espansione recente” normata all'art. 31 e 33 della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale del PRG del comune di Napoli.

L'area in cui l'immobile pignorato è ubicata, è catalogata come SIN – siti potenzialmente inquinati di interesse nazionale - O.M. n.2948, art.8 comma 3, 25/02/1998 - Ord. Comm. 20/12/1999 G.U. 08/3/2000.

L'area ricade: nella zona V della zonizzazione acustica (Aree prevalentemente industriali, ovvero aree interessate da insediamenti industriali e da scarsa presenza di abitazioni.); nell'ambito 12 “Gianturco” normato dall'art. 137 della variante al PRG 323/2004; nell'area stabile della TAV.12 – vincoli geomorfologici; nella zona R1 rischio moderato (PSAI2015) nell'area di crisi - rischio idraulico fenomeni da allagamento per esondazione; nella zona R1 rischio moderato (PAI2010); nella “superficie conica” del vincolo aeroporto legge 58/1963.



Formalità pregiudizievoli e/o inerentiTrascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 17.5.2022 [REDACTED]

a favore TRASPORTI FONTANA S.R.L. con sede in SCAFATI (SA) C.F. 03944620651 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

grava su: appartamento in Napoli in NCEU comune di Napoli Sez. MER foglio 4 p.la 252 sub 42.

Trascrizioni

ATTO AMMINISTRATIVO - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO CONSORTILE trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 5.12.2013 Registro Generale 35976 Registro Particolare 25015

a favore CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA con sede in Napoli C.F. 80015070636 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

grava su (tra altri):

Immobile n. 747

Appartamento in Napoli in NCEU comune di Napoli Sez. MER foglio 4 p.la 252 sub 42.

- Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 22.1.2021 [REDACTED] nascente da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Napoli [REDACTED]

a favore UNICREDIT S.P.A. con sede in MILANO C.F. 00348170101 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Capitale: € 100.000,00

Totale: € 100.000,00



grava su: appartamento in Napoli alla via Brecce a S. Erasmo n.73 int. 29 piano 6 in NCEU comune di Napoli Sez. MER foglio 4 p.la 252 sub 42

- Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 [REDACTED]
Registro Particolare [REDACTED] nascente da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Napoli del 7.12.2020 [REDACTED]

a favore TRASPORTI FONTANA S.R.L. con sede in SCAFATI (SA) C.F. 03944620651 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Capitale: € 6.710,00

Totale: € 10.000,00

grava su: appartamento in Napoli alla via Brecce a S. Erasmo in NCEU comune di Napoli Sez. MER foglio 4 p.la 252 sub 42

Documenti successivi correlati

ISCRIZIONE di Decreto Ingiuntivo del 21.10.2021 [REDACTED]
[REDACTED]

- Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 21.9.2021 [REDACTED] nascente da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Napoli del [REDACTED]

a favore TRASPORTI FONTANA S.R.L. con sede in SCAFATI (SA) C.F. 03944620651 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Capitale: € 28.924,97

Totale: € 32.000,00

grava su: appartamento in Napoli alla via Brecce a S. Erasmo in NCEU comune di Napoli Sez. MER foglio 4 p.la 252 sub 42



- Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il [REDACTED]
[REDACTED] nascente da Decreto Ingiuntivo del
Tribunale di Napoli del [REDACTED]

a favore TRASPORTI FONTANA S.R.L. con sede in SCAFATI (SA) C.F. 03944620651
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro [REDACTED] per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1

Capitale: € 17.900,80

Totale: € 18.900,00

grava su: appartamento in Napoli alla via Brecce a S. Erasmo in NCEU comune di
Napoli Sez. MER foglio 4 p.la 252 sub 42

- Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il [REDACTED]
[REDACTED] nascente da Decreto Ingiuntivo del
Tribunale di Nocera Inferiore del 7.12.2020 [REDACTED]

a favore TRASPORTI FONTANA S.R.L. con sede in SCAFATI (SA) C.F. 03944620651
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro [REDACTED] per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1

Capitale: € 6.710,00

Totale: € 10.000,00

grava su: appartamento in Napoli alla via Brecce a S. Erasmo in NCEU comune di
Napoli Sez. MER foglio 4 p.la 252 sub 42

Formalità di riferimento

ISCRIZIONE del 21.9.2021 [REDACTED]

NOTE

Nel quadro D si chiarisce che si rettifica la nota iscritta in data 21.09.2021 ai nn.
[REDACTED], in quanto per mero errore materiale veniva indicato erroneamente come
pubblico ufficiale il tribunale di Napoli in luogo di quello esatto tribunale di Nocera
Inferiore.



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.”**

Da informazioni assunte presso l'amministratore di condominio si è appreso che l'immobile è parte di un condominio (Isolato D) e di un Supercondominio relativo a tutti gli isolati, di cui alla tabella millesimale denominata “F”. [REDACTED] risulta [REDACTED] nei confronti del condominio, da maggio 2022 a novembre 2022, per l'importo di € 326,14.

L'amministratore pro tempore comunica inoltre che (cfr. Allegato 1 - doc.3):

- I millesimi di riferimento dell'immobile pignorato sono pari a TAB A: 25,72 millesimi, TAB B:31,16 millesimi, TAB C:38,57 millesimi, TAB D:45,34 millesimi, TAB E:31,39 millesimi, TAB F:2,02 millesimi;
- La quota condominiale mensile è pari ad € 36,42;
- La quota di riscaldamento mensile è pari ad € 71,20;
- La fornitura dell'acqua è privata e non condominiale;
- Non vi sono quote straordinarie da versare;
- La casa condominiale ex casa portiere è fittata;
- I posti auto sono insufficienti rispetto al bisogno dei condomini del parco e non sono assegnati;
- Esiste decreto ingiuntivo a carico del super condominio per 36.000,00 oltre spese legali ed interessi.

In riferimento alle spese condominiali relative alla Vigilanza del parco, l'attuale amministratore comunica di non conoscere la situazione debitoria relativa all'immobile



pignorato, in quanto fino a luglio 2022 le quote venivano incassate da una società che amministrava il Parco Gallia Generale, che non ha ancora fornito la contabilità. Dal mese di agosto, da quando l'attuale amministratore è subentrato all'amministrazione di P.co Generale Gallia, la quota di vigilanza è di € 9,30 mensili, ma [REDACTED] non ha ancora versato alcuna quota.

- 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."

Dalla lettura dei titoli di provenienza si evince che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 1192/1961 pratica edilizia n.655/1961 e Licenza di abitabilità del 1965. Come è possibile riscontrare dalla planimetria catastale risalente al 23.1.1965, l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, l'Ufficio attesta che, per quanto i dati rinvenuti nello schedario corrispondano alle pratiche edilizie sopra citate, non è possibile accedere all'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli (Disp. Dirig. n. 16 del 8.3.2012 e nota PG/20313/818363 del 4.11.2013 del servizio archivi e successiva nota del servizio patrimonio prot. 260734 del 25.3.2016. Non è possibile verificare dunque, allo stato attuale, se lo stato dei luoghi rinvenuto sia conforme



a quello assentito con le pratiche edilizie sopra citate, in quanto non reperibili agli atti dell'UTC.

In seguito a richiesta protocollata presso l'ufficio Condono, lo scrivente ha ricevuto note nelle quali l'Ufficio attesta l'assenza di istanze di condono (cfr. Allegato 1 - doc. 1).

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio attesta che non risultano presentate pratiche SIA, SCIA o CIL dal 2010 al 2022 per l'immobile pignorato (cfr. Allegato 1 - doc. 1).

Ad oggi, l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale (stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie) risulta essere la planimetria catastale del 23.1.1965 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile (cfr. Allegato 3 – doc.3):

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale consente di evidenziare le seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni,
- 2) realizzazione di una veranda/lavanderia con lavatrice ed asciugatrice;
- 3) realizzazione di soppalco su parte del disimpegno.

La destinazione d'uso catastale dell'immobile è residenziale, pertanto compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché coincidente con quella censita in catasto.

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 € 4.500,00, previa rimozione della veranda e degli impianti idrici di cui al punto 2) e pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00 e solo laddove vi sia la conformità dei luoghi alla licenza edilizia attualmente non reperibile.

Riguardo alle difformità di cui al punto 2) e 3), è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, trattandosi di interventi non conformi alla normativa urbanistica vigente, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 1.500,00. Si specifica inoltre che gli interventi evidenziati al punto 2) e 3), non sono sanabili né mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, né mediante sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, 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.

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 € 6.500,00, 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.”

Il certificato di destinazione urbanistica, previsto ex lege per i terreni e le aree non urbane, non è dovuto per il caso in esame.

- 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, tipologiche, dimensionali e distributive dell'immobile, con unico accesso dal ballatoio condominiale e la non divisibilità del bene pignorato, si ritiene opportuna la formazione del seguente **LOTTO UNICO**:



- Piena proprietà per la quota di 1/1 di APPARTAMENTO in Napoli, alla via S. Lucia Filippini n.73(con ingresso dalla via Brecece a S. Erasmo), facente parte del Parco Gallia, posto al sesto piano piano dell'Isolato D, int. 29, con accesso dalla seconda porta a destra salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere ed un bagno.
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.”

L'immobile è stato pignorato per la quota per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in capo a [REDACTED].

Come sopra esposto, il bene non è divisibile pertanto, 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

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 alla veranda realizzata sul balcone senza titolo autorizzativo e non sanabile, verrà valutata quale superficie di balcone e ragguagliata con il relativo coefficiente di ponderazione e si prevederà il ripristino dello status quo con un costo forfettario che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale dell'immobile è pari, arrotondata, a **98.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'appartamento pari a 94.70 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 complessiva dei balconi (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $14.20 \text{ mq} \times 0.25 = \underline{3.60 \text{ mq}}$.

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.



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 € 1.400,00 valore max € 2.100,00

Indagini dirette:

valore medio € 1.640,00

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.

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- Appartamento Via Brece a S.Erasmo - 100 mq	€ 235.000,00	€ 199.750,00	€ 1.997,50	€ 2.350,00
N.2- Appartamento Via Brece a S.Erasmo - 100 mq	€ 125.000,00	€ 106.250,00	€ 1.062,50	€ 1.250,00
N.3- Appartamento Via Brece a S.Erasmo - 75 mq	€ 123.000,00	€ 104.550,00	€ 1.394,00	€ 1.640,00
N.4- Appartamento Via Luigi Galvani - 100 mq	€ 135.000,00	€ 114.750,00	€ 1.147,50	€ 1.350,00
N.5- Appartamento Via Luigi Galvani - 110 mq	€ 165.000,00	€ 140.250,00	€ 1.275,00	€ 1.500,00
N.6- Appartamento Via Ponte della Maddalena - 120 mq	€ 165.000,00	€ 140.250,00	€ 1.168,75	€ 1.375,00
N.7- Appartamento Via Ponte della Maddalena - 80 mq	€ 145.000,00	€ 123.250,00	€ 1.540,63	€ 1.812,50
N.8- Appartamento Via A. Lucci - 70 mq	€ 129.000,00	€ 109.650,00	€ 1.566,43	€ 1.842,86
Valori medi			€ 1.394,04	€ 1.640,04

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di via S. Lucia Filippini, evidenzia valori unitari medi di € 1.600,00/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)	235.000	165.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	100	110	98
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	3	3	6
Impianto ascensore	1	1	1
Riscaldamento autonomo	1	0	1
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	1	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	5	3	3

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	235.000,00	165.000,00
Data (mesi)	587,50	412,50
Superficie principale (mq)	1.500,00	1.500,00
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	4.700	3.300
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)	235.000,00	165.000,00
Data (mesi)	-7.050,00	-4.950,00
Superficie principale (mq)	-3.000,00	-18.000,00
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	14.100	9.900
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	1.167
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	-60.000,00	30.000,00
Prezzo di mercato (euro)	€ 179.050,00	€ 183.116,67

PREZZO MEDIO UNITARIO

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 1.840,00

€ 181.000,00

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 oneri condominiali insoluti pari almeno a € 363,34;
- √ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 6.500,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 181.000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 500,00 - € 363,34 - € 6.500,00 = € 172.536,66$$

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;

√ mancata reperibilità dei grafici allegati all'originaria licenza edilizia;

√ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;

√ **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 (rialutazione/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 **8%** e quindi pari a:

$$\text{€ } 172\,536,66 \times 8\% = \text{€ } 13\,802,93$$

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

$$V = \text{€ } 172\,536,66 - \text{€ } 13\,802,93 = \text{€ } 158\,733,73$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO **€ 160.000,00**

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.



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.”

L'immobile non ricade nel caso previsto dal quesito.

SCHEMA SINTETICO – LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di APPARTAMENTO in Napoli, alla via S. Lucia Filippini n.73 (con ingresso dalla via Breccie a S. Erasmo), facente parte del Parco Gallia, posto al sesto piano dell'Isolato D, int. 29, con accesso dalla seconda porta a destra salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere ed un bagno.

L'immobile confina a nord con via S. Lucia Filippini, a sud con immobile di proprietà aliena int. 30, ad est con spazio scoperto di proprietà aliena, ad ovest con immobile di proprietà aliena, con immobile di proprietà aliena int. 30 e vano scala.

E' riportato nel identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli alla Sezione MER - Foglio 4 - Particella 252 - Sub 42 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 5 vani – Sup. catastale 102 mq (Totale escluse aree scoperte: 97 mq) - Rendita € 529,37 - Indirizzo catastale: via Breccie a S. Erasmo n. 73 piano 6.

La superficie netta calpestabile è pari a 83.00 mq, quella lorda commerciale è pari a 98.00 mq.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione, fatta eccezione del muro del vano soggiorno/cucina, sul quale si rinvencono alcune esfoliazioni e distacco di intonaco dovute probabilmente ad infiltrazioni dalla colonna pluviale condominiale, posta all'interno del muro medesimo, è provvisto di impianto di riscaldamento centralizzato con corpi scaldanti in ghisa ed è dotato di impianto elettrico ed idrico, impianti per i quali non si è rinvenuta dichiarazione di conformità, ex art. DM 37/08 e s.m.i. che potrà essere acquisita con un costo pari almeno a € 500,00 oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica. L'appartamento è inoltre privo di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente che potrà essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., e trasmesso al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Dalla lettura dei titoli di provenienza si evince che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 1192/1961 pratica edilizia



n.655/1961 e Licenza di abitabilità del 1965. Come è possibile riscontrare dalla planimetria catastale risalente al 23.1.1965, l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, l'Ufficio attesta che, per quanto i dati rinvenuti nello schedario corrispondano alle pratiche edilizie sopra citate, non è possibile accedere all'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli (Disp. Dirig. n. 16 del 8.3.2012 e nota PG/20313/818363 del 4.11.2013 del servizio archivi e successiva nota del servizio patrimonio prot. 260734 del 25.3.2016). Non è possibile verificare dunque, allo stato attuale, se lo stato dei luoghi rinvenuto sia conforme a quello assentito con le pratiche edilizie sopra citate, in quanto non reperibili agli atti dell'UTC. In seguito a richiesta protocollata presso l'ufficio Condono, lo scrivente ha ricevuto note nelle quali l'Ufficio attesta l'assenza di istanze di condono. In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio attesta che non risultano presentate pratiche SIA, SCIA o CIL dal 2010 al 2022 per l'immobile pignorato.

Ad oggi, l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale (stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie) risulta essere la planimetria catastale del 23.1.1965 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 consente di evidenziare le seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni,
- 2) realizzazione di una veranda/lavanderia con lavatrice ed asciugatrice;
- 3) realizzazione di soppalco su parte del disimpegno

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 € 4.500,00, previa rimozione della veranda e degli impianti idrici di cui al punto 2) e pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00 e solo laddove vi sia la conformità dei luoghi alla licenza edilizia attualmente non reperibile.

Riguardo alle difformità di cui al punto 2) e 3), è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, trattandosi di interventi non conformi alla normativa urbanistica vigente, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 1.500,00. Si specifica inoltre che gli interventi evidenziati al punto 2) e 3), non sono sanabili né mediante presentazione di



accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, né mediante sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, 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.

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 a [REDACTED] in virtù di atto di compravendita (costituente anche titolo traslativo ultraventennale) per notaio dr. [REDACTED]

raccolta [REDACTED]
[REDACTED].

PREZZO-BASE: € 160.000,00

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 C ondono, UTC comune di Napoli

doc.2 – Estratto di matrimonio con annotazioni

doc.3 – Corrispondenza amministratore di condominio

Allegato 2 – Ispezioni catastali, ipotecarie

doc.1 – Visura catastale

doc.2 – Planimetria catastale

doc.3 – Estratto di mappa

doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Elenco per nominativo [REDACTED]

Elenco per nominativo [REDACTED]

Elenco per immobile

Elenco per immobile - p.lla terreni

Trascrizione pignoramento immobiliare

Delimitazione dei perimetri di contribuenza 5.12.2013 nn.35976/25015

Ipoteca giudiziale del [REDACTED]

Ipoteca giudiziale del [REDACTED]

Ipoteca giudiziale del [REDACTED]

Ipoteca giudiziale del [REDACTED]



Ipoteca giudiziale del [REDACTED]

Trascrizione compravendita del [REDACTED]

Acquisizione [REDACTED]

Acquisizione [REDACTED]

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 provenienza a favore dell'esecutato e ventennale - Compravendita per notaio dr. [REDACTED] del [REDACTED]

Allegato 6 – Relazione notarile agli atti

Allegato 7 – Regolamento di condominio

Con osservanza

Napoli, lì 18 novembre 2022

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono

