

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

procedura n°189/2021

G.E. Dott. Laura MARTANO

C.T.U. esperto stimatore arch. Gerardo Terrone

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Maggio 2023

Procedura di Esecuzione Immobiliare

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
in danno
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Unità immobiliare – Negozio piano terra con doppio ingresso
Via Antonino Pio n° 35 e Piazza Ettore Vitale n° 94 – 80126 Napoli –**

N.C.E.U. Comune di Napoli – sez. SOC , fog. 5 , part. 721 , sub. 4

RELAZIONE DI C.T.U.

Fissata udienza di comparizione delle parti in rinvio per il giorno 4 Luglio 2023

CONTENUTO

Relazione Tecnica con allegati in essa richiamati

Dott. Arch. Gerardo Terrone via Etna n°46, 80059 Torre del Greco (NA)
tel. 081 849 62 53 – 333 25 58 656
mail : arch.gerardoterrone@hotmail.it - pec : arch.gerardoterrone@archiworldpec.it

INDICE GENERALE

Frontespizio	pag.01
Indice Generale	pag.02
Quesito a. Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	pag.04
Quesito b. : Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento	pag.08
Quesito c. : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto	pag.16
Quesito d. : Identificare catastalmente l'immobile.....	pag.24
Quesito e. : Ricostruire tutti i passaggi di proprietà	pag.25
Quesito f./g. : Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica	pag.26
Quesito h : In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria.....	pag.27
Quesito i : Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità,	pag.28
Quesito J : Indicare lo stato di possesso	pag.29
Quesito k : Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri	pag.29
Quesito l : Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale	pag.30
Quesito m : Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico	pag.31
Quesito n : Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag.31
Quesito o : Fornire ogni informazione concernente	pag.31
Quesito p : Valutare complessivamente i beni	pag.32
Quesito q : Nel caso si tratti di quota indivisa,	pag.38
Quesito r : Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.	pag.38
Quesito s : Verificare la pendenza di altre procedure esecutive	pag.39

Allegati : **n°1** Verbale di sopralluogo – **n°2** Titolo di Proprietà, Trascrizione Titolo, Iscrizioni e Trascrizioni
– **n°3** Certificato di Stato Civile e Certificati Anagrafici – **n°4** Estratti Catastali – **n°5** Rilievo Grafico della Unità
– **n°6** Sovrapposizione della Pianta di Rilievo alla Pianta Catastale – **n°7** Informazioni Condominiali
– **n°8** Legittimità Urbanistica e Certificato di Destinazione Urbanistica – **n°9** Contratto di Locazione – **n°10**
Quotazioni Borsino Immobiliare, Banca Dati Agenzia delle Entrate, Inserti Agenzie Immobiliari – **n°11**
Tabella Percentuale di Adeguamento del Valore – **n°12** Documentazione fotografica

Relazione di C.T.U. relativa alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui alla procedura di esecuzione immobiliare n°189/2021pendente presso il Tribunale di Napoli , Sezione XIV , G.E. Ill.ma Dott. Laura MARTANO, promossa dalla XXXXXXXXXXXXXXXX , rappresentata e difesa dall' avv.to XXXXXXXXXXXXXXXX, che dichiara di voler ricevere le comunicazioni di rito all'indirizzo di posta elettronica certificata dXXXXXXXXXXXXX , con domicilio eletto presso l'avv. Prof. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , contro XXXXXXXXXXXXXXXX , costituito con procura all' avv. prof. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , e XXXXXXXXXXXXXXXX costituito con procura all' avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX .

Il sottoscritto arch. Gerardo Terrone, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Napoli, con n°6095, con studio professionale alla via Etna n°46 in Torre del Greco (NA), a seguito nomina del 8 Ottobre 2022 , e comunicazione a mezzo notifica della Cancelleria in data 10 Ottobre 2022 , su invito e comunicazione del custode, avv. Marcello De Giorgio , come agli atti dello stesso, giusto verbale di primo accesso, anche agli atti del custode (*Allegato n°1*), effettuava il primo sopralluogo in data 18 Gennaio 2023 , nella circostanza, sebbene il custode, completato l'accesso, si allontanava, continuavano invece le operazioni di rilievo metrico e fotografico della consistenza , le stesse operazioni venivano terminate nella stessa giornata, ciò per dare risposta a parte dei quesiti di cui al mandato.

Dopo la presa visione dei documenti estratti dal fascicolo telematico di causa, e degli atti in esso contenuti, eseguite le dovute indagini, acquisiti i documenti e le notizie ritenute necessarie per dare risposta ai quesiti formulati, come richiesto e documentato, ove possibile, attraverso gli allegati alla presente, si mette alla attenzione della S.V. Ill.ma la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Relativa alla stima del compendio pignorato ed alle risultanze di cui alle ulteriori attività come richieste dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., in risposta ai quesiti di cui al conferimento d'incarico

Fissata udienza di comparizione delle parti in rinvio per il giorno 4 Luglio 2023

Della consistenza di cui alla procedura di esecuzione immobiliare al fine di dare risposta ai quesiti e chiarimenti esposti.

. Premessa

_ La S.V. Ill.ma nominava lo scrivente consulente per provvedere alla stima del compendio pignorato e compiere le ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., e successivamente a seguito conferimento d'incarico chiedeva di dare risposta ai quesiti di cui ai punti sotto riportati :

Quesito a.: Verificare, preliminarmente la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dalla verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. , relativamente alla consistenza oggetto di pignoramento, quale quella oggetto della presente censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli sez. SOC, fog. 5 , part. 721 , sub. 4 , trascritto in data 23 Aprile 2021 , reg. gen. 12081 , reg. part. 8666 , per atto giudiziario del 09.04.2021 , del Tribunale di Napoli , rep. 7573 , e successiva procedura esecutiva , contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma per la quota di 1/1 e quindi oggetto di Relazione Notarile , circa la continuità dei titoli, ed in particolare delle trascrizioni, a seguito verifiche effettuate attraverso ispezioni telematiche alla data del 26 Dicembre 2022 , nonché quella cartacea di cui alla nota di trascrizione dell'atto di acquisto , relativamente alla continuità di cui al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento , si evince, ed è risultato quanto segue :

- Per la consistenza oggetto della presente censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli sez. SOC, fog. 5 , part. 721 , sub. 4 , indicata nella relazione Notarile con la lettera e) come consistenza **locale di un vano e cantinato in Napoli alla via Antonino Pio n° 35 con ingresso da Piazza Ettore Vitale 94 , nel N.C.E.U. di Napoli alla sez. SOC , f. 5 , p.lla 721, sub. 4 , di mq. 54 ,** è risultato che :

_ L'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX diventa proprietario per la quota di 1/1, per atto di compravendita del Notaio Mario Marano del 16.12.1968, rep. 15275 (*Allegato n°2*) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 14 Gennaio 1969 n° 2034 / 1596 (*Allegato n°2* , con il quale la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX un terraneo sito nel fabbricato n° 10 del Rione Traiano, composto di un vano con cantinato in verticale, e servizi igienici aprentesi sulla Piazza Centrale ancora senza denominazione al civico n° 94 ed altra su vai Antonino Pio 35, la consistenza non risultava ancora denunciata all'Ufficio Tecnico Catastale.

Circa la provenienza della consistenza, la certificazione riporta il quadro sinottico della provenienza riferito al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

La certificazione notarile , risale ad un atto di acquisto derivativo od originario, inter vivos a carattere traslativo di data antecedente di almeno venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Circa le formalità pregiudizievoli, in riscontro al controllo preliminare ed in relazione alle verifiche ed ispezioni effettuate alla data del 26 Dicembre 2022, si riscontra quanto segue: Nel periodo dall'8 Aprile 1968 (data del primo atto di acquisto) al 3 Maggio 2021 (data di riferimento delle ispezioni ipotecarie) , la Relazione Notarile, relativamente anche all'immobile oggetto della presente , contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, riporta :

_ **Trascrizione n° 5902/4145 del 25 Marzo 1993** dell'atto di donazione per Notaio E. Marano del 23.Marzo 1993 con il quale XXXXXXXXXXXXXXXX dona , riservandosi per se l'usufrutto vitalizio , ed in caso di premorienza senza che sia intervenuta separazione o scioglimento del matrimonio , in favore della moglie XXXXXXXXXXXXXXXX , al figlio XXXXXXXXXXXXXXXX la nuda proprietà dell'immobile di cui alla procedura , annotata di nullità in data 3.3.2003 al n° 4696/741

_ Trascrizione n° 7623/5301 del 05 Maggio 1998 di cui alla Domanda giudiziale accertamento simulazione atti notificata il 20.4.1998 rep. 5882 , a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di accertamento simulazione delle donazioni per Notaio E. Marano del 23Marzo – 8 Aprile 1993 con le quali XXXXXXXXXXXXXX dona , riservandosi per se l'usufrutto vitalizio, la nuda proprietà ad un figlio .

_ Trascrizione n° 6449/3238 del 14 Febbraio 2007 , sentenza dichiarativa di fallimento del tribunale di Napoli – 7 Sezione Fallimentare del 30.01.2007 a favore della massa dei creditori del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Napoli contro la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX.

Nella relazione viene precisato che dalle indagini esperite presso la suddetta sezione fallimentare del tribunale di Napoli e presso la competente CCIAA non è risultata alcuna procedura fallimentare a carico della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , né dalla visura camerale sulla medesima società risulta il sig. XXXXXXXXXXXXXX nella compagine sociale .

Per esattezza nella compagine sociale, costituita il 3 Novembre del 1981 , risulta la moglie del sig. XXXXXXXXXXXXXX che per atto non risulta proprietaria del bene oggetto della presente, poiché acquistato dal solo XXXXXXXXXXXXXXXX , nel 1968 , prima del matrimonio avvenuto nel 1982 , tra l'altro annotato di regime di separazione il 22 Ottobre 1982 .

_ Trascrizione n° 13737/10463 del 17 Maggio 2019 , atto di pignoramento immobiliare notificato il 23.04.2019 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , con sede in Roma , contro , fra l'altri XXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di usufrutto avente ad oggetto anche l'immobile in esecuzione .

_ Trascrizione n° 34077/25669 del 13 Dicembre 2019 , atto di pignoramento immobiliare notificato il 11.11.2019 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , con sede in Roma , contro , fra altri , XXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di usufrutto avente ad oggetto anche l'immobile in esecuzione .

_ Trascrizione del 23 Aprile 2021 , reg. gen. 12081 , reg. part. 8666 , pignoramento per atto giudiziario del 09.04.2021 , del Tribunale di Napoli , rep. 7573 , contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 ed a favore dellaXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma per la quota di 1/1, che risulta essere oggetto della procedura esecutiva per la quale si relaziona .

Si evidenzia che diversamente a quanto indicato in relazione notarile , le trascrizioni n° 13737/10463 del 17 Maggio 2019 e n° 34077/25669 del 13 Dicembre 2019 , risultano rispettivamente cancellate il 29.11.2021 n° 4913 e il 03.12.2021 n° 4976.

Pertanto in relazione alle formalità pregiudizievoli, così come indicate nella relazione notarile , previo riscontro con le ispezioni effettuate (*Allegato n°2*), risultano verificate e coincidenti con quelle indicate nella stessa relazione.

La certificazione Notarile non comprende l'estratto di mappa terreni catastale, comprende la visura catastale storica , l'estratto per riassunto del registro dell'atto di matrimonio, la trascrizione della dichiarazione di fallimento e la visura della Camera di Commercio della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , nel fascicolo risulta depositata la trascrizione dell'atto di pignoramento. La certificazione riporta gli stessi dati catastali di cui alla consistenza pignorata , tra l'altro coincidenti con i dati catastali attuali, pertanto i dati catastali identificano la stessa consistenza . Per la consistenza in esecuzione si può affermare che esiste una continuità storica di dati nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, e pertanto relativamente alla consistenza si può anche affermare che la stessa è univocamente indicata negli atti di cui al quadro sinottico della provenienza.

Circa la intestazione attuale di cui alla ditta catastale, quest' ultima risulta aggiornata, e pertanto la consistenza oggetto di esecuzione viene indicata in ditta catastale per la quota di 1/1 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In relazione a quanto sopra, e alla continuità delle trascrizioni come indicate nella Certificazione Notarile e come dalle indagini effettuate , si rileva la continuità delle trascrizioni per tutti gli atti di cui al quadro sinottico della provenienza .

In riferimento alle certificazioni anagrafiche dell'esecutato, e dello stato civile risulta depositato estratto per riassunto del registro dell'atto di matrimonio, che richiesto in data aggiornata risulta allegato alla presente assieme al certificato di residenza (*Allegato n°3*) , dal quale si evince che il signore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta residente in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX .

Quesito b. : Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento

- **Il bene di cui alla procedura è stato identificato nell'atto di pignoramento** come consistenza immobiliare per la quota pari a 100% del diritto di proprietà indicata con la lettera e) , proprietà XXXXXXXXXXXXXXX : Locale ubicato in via Antonino Pio 35 , ingresso civico 94 di Piazza Ettore Vitale , composto da un vano , cantinato e servizi , riportato nel NCEU al n° 171374 , sez. Soccavo , foglio 5, mappale 721, sub. 4, piano terra , mq. 54 .

- **Il bene di cui alla procedura, per atti e titoli, viene identificato** come di seguito :

Per atto di compravendita del Notaio Mario Marano del 16.12.1968 , rep. 15275 (*Allegato n°2*) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 14 Gennaio 1969 n° 2034 / 1596 (*Allegato n°2*) , con il quale la XXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXX , la piena proprietà di un terraneo sito nel fabbricato n° 10 del Rione Traiano , composto di un vano con cantinato inverticale , e servizi igienici aprentesi sulla Piazza Centrale ancora senza denominazione al civico n° 94 ed altra su via Antonino Pio 35 , la consistenza non risultava ancora denunciata all'Ufficio Tecnico Catastale .

- **Per denuncia e censimento catastale** (*Allegato n°4*), ad oggi la consistenza in oggetto risulta come di seguito identificata, in ditta al soggetto esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà 1/1 :

_ Unità immobiliare riportata nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, alla sez. SOC , foglio 5, particella 721, sub. 4 , via Antonino Pio n° 35 , piano T – S1 , categoria C1 superficie mq. 54 , superficie catastale mq. 61.

Nella mappa catastale terreni correlata , il fabbricato ove si trova la consistenza oggetto di procedura viene individuato al foglio 126 , con la particella 896 nel Comune di Napoli (*Allegato n°4*).

In riscontro al pignoramento in essere, al titolo di acquisto, alla identificazione catastale, e allo stato dei luoghi , alla data della presente, la consistenza di cui alla procedura viene individuata con denuncia di scheda catastale n° 0075414 presentata il 27.12.1967, resta univocamente individuata nello stato dei luoghi , sebbene si riscontra una diversa configurazione interna tra la scheda catastale e lo stato dei luoghi.





- Trattasi di un locale commerciale – negozio, sito al piano terra del fabbricato prospiciente sia alla via Antonino Pio, al cui fabbricato si accede attraverso i civici n° 25 – 33 – 39 e 45 della stessa via, e sia alla Piazza Ettore Vitale , il locale presenta doppio ingresso dalla via Antonino Pio attraverso il civico n° 35 e dalla piazza Ettore Vitale attraverso il civico n° 94 .

La unità è a forma rettangolare allungata, a pianta libera (*Allegato n°5*), i due lati corti sono quelli prospicienti la via e la piazza, è costituita da una zona, a sinistra dell'ingresso da via Antonino Pio, dove si trovano i servizi – wc, ed un vano scala costituito da una rampa che conduce al piano interrato della stessa forma ed una rampa che conduce ad una piccola zona soppalcata posta sempre a sinistra dell'ingresso dalla via Antonino Pio, invece sul fondo, ed a destra dell'ingresso dalla Piazza Ettore Vitale vi è un montacarico che collega una zona soppalcata che da quasi metà locale si estende fino al lato prospiciente la piazza ed il piano interrato, vale a dire un montacarico di servizio per il piano terra, per la detta zona soppalcata e per il piano interrato. Per quanto al piano interrato al momento del rilievo metrico è stata riscontrata una infiltrazione di acque scure, con ampie zone allagate, causa, quasi sicuramente, di un cattivo funzionamento delle condotte di scarico.

La unità risulta dotata di impianto elettrico, di carico e scarico delle acque, comprese le nere, pertanto risulta dotata di immissione in fogna.

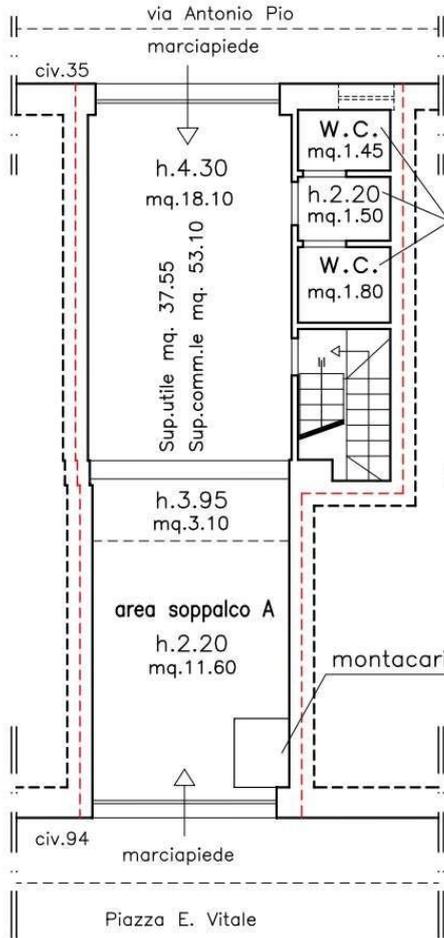
- La unità come da visura catastale acquisita, alla data dello studio per la stesura della presente, (*Allegato n°4*), risulta costituita dalla consistenza censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, sezione urbana SOC, al foglio 5, particella 721, sub. 4, nella mappa catastale risulta essere parte del fabbricato individuato sul foglio 126 del Comune di Napoli con particella 896 (*Allegato n°4*), confina a Sud/Est con via Antonino Pio, a Nord/Ovest con Piazza Ettore Vitale, a Sud/Ovest con androne civico n° 33, a Nord/Est con il sub. 5, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX.
- **Al riguardo non risultano** difformità formali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento stesso.
- La consistenza di cui alla scheda catastale (*Allegato n°4*) come denunciata ed acquisita al terminale dell'Agenzia del Territorio, e come catastalmente indicata nell'atto di pignoramento, risulta quella di cui al rilievo grafico effettuato, e di seguito riportata (*Allegato n°5*), fatta eccezione della diversa distribuzione interna con anche la realizzazione di due soppalchi nella zona servizi e vano scala ed in prossimità dell'ingresso dalla Piazza, la consistenza di fatto per estensione planimetrica

coincide con quella di cui alla denuncia catastale poiché nessun ampliamento sarebbe stato possibile realizzarsi visto che trattasi di unità di fatto ubicata tra consistenze non suscettibili di modifiche planimetriche , le discordanze riscontrabili in termini di sagoma sicuramente sono da attribuire ad incongruenze nelle misurazioni di cui ai rilievi o ad incongruenze nella restituzione grafica della consistenza rilevata al tempo della denuncia catastale, e per tale risultano essere difformità che non riguardano ampliamenti e/o aumenti di superficie e volume , rispetto a quella che poteva essere la originaria consistenza di cui ai titoli urbanistici ed edilizi legittimanti la stessa; in dettaglio come rilevabile dal grafico di sovrapposizione, di seguito riportato, (*Allegato n°6*), tra la pianta di cui al rilievo dello stato dei luoghi e la pianta catastale .

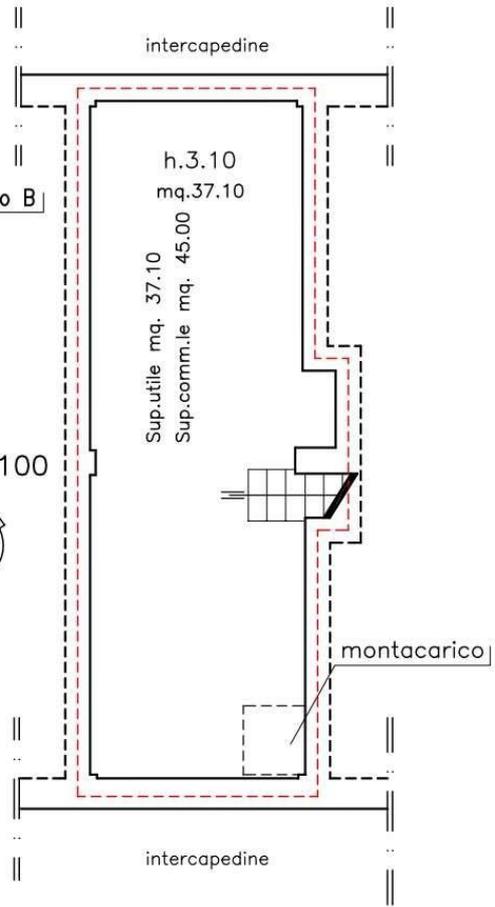
PIANTA DI RILIEVO

N.C.E.U. Sez. SOC. foglio 5 part. 721 sub. 4

Piano Terra



Piano Interrato

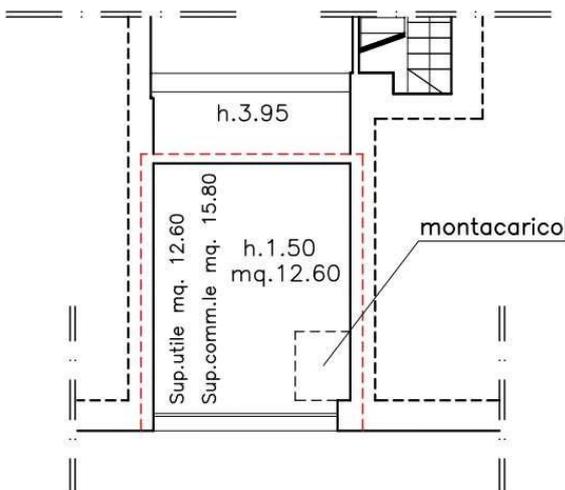


Rapp. 1:100

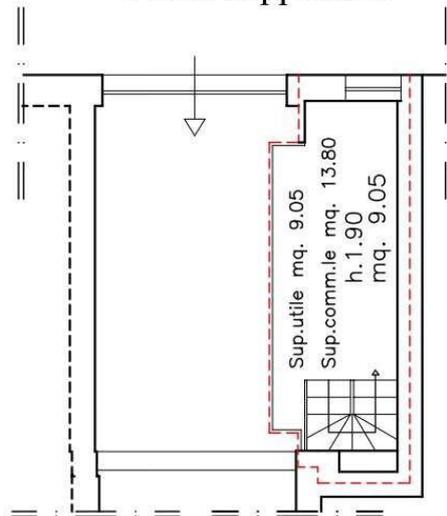


----- linea sup. comm.le

Piano Soppalco A



Piano Soppalco B



Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Napoli Via Antonio Pio n° 35

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli

PIANTA DI SOVRAPPOSIZIONE

Scheda N° 01

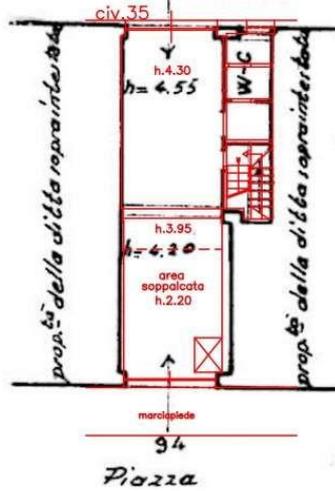
Pianterreno

Piano Terra

via Antonio Pio

Via Antonio Pio

marciapiede



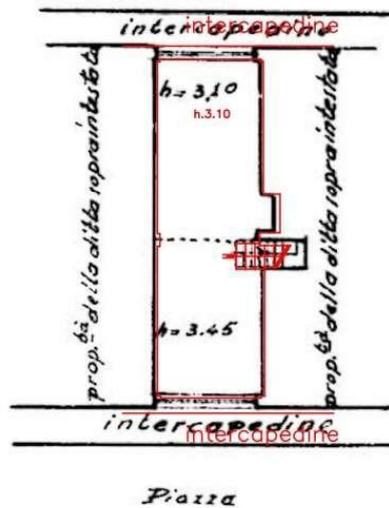
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
 Legge 11 agosto 1939, n. 1249 modificata con D.L. 8 aprile 1945, n. 514
 COMUNE di
 Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO **M**
 N° 1075414

SOC
5
121
4

Scantinato

Piano S/1

Via Antonio Pio



— LINEA CATASTALE

— LINEA DI RILIEVO

ORIENT



SCALA 1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dall'ingegnere

Per le dette difformità riscontrate, in relazione alla attestazione di conformità di cui alla Legge 122 del 30.07.2010 , quale conversione del D.L. del 31.05.2010 , n°78 art. 19 comma 14 e conseguenti circolari dell’Agenzia del Territorio n° 2 del 9.7.2010 e n° 3 del 10.8.2010, quali chiarimento e indicazione alle modifiche introdotte prima dal decreto legge n°78 e poi dalla legge 122 del 2010, in richiamo anche alla Legge Finanziaria del 2015 , del 30.12.2004 n°311, art. 1, comma 339 – G.U. n°40 del 18.02.2005 con relativa pubblicazione della determinazione direttoriale del 16.02.2005, nonché alla circolare dell’Agenzia del territorio n° 10 del 2005, trattandosi di difformità che di fatto potrebbero riguardare variazioni di superficie interna a causa della realizzazione di due soppalchi che potrebbero determinare anche una variazione della rendita catastale e quindi del valore della consistenza come al tempo denunciata , in ottemperanza alla stessa legge e successive integrazioni e chiarimenti come prima richiamati , si rende necessario presentare un atto di aggiornamento catastale – DOCFA per diversa distribuzione interna e nella circostanza si possono precisare le eventuali incongruenze grafiche rilevate di cui all’assogno della consistenza . L’atto di aggiornamento post procedura viene stimato con costi di €. 600,00 detratti dal valore di stima .

- **Il lotto di cui alla vendita resta per tale costituito e catastalmente identificato , come unità** censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli , sezione urbana SOC , al foglio 5, particella 721, sub. 4, nella mappa catastale risulta essere parte del fabbricato individuato sul foglio 126 del Comune di Napoli con particella 896 (*Allegato n°4*), confina a Sud/Est con via Antonino Pio , a Nord/Ovest con Piazza Ettore Vitale, a Sud/Ovest con androne civico n° 33 , a Nord/Est con il sub. 5 , proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Quesito c. : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto

- **Unità di proprietà esclusiva del soggetto esecutato, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la intera quota di 1/1** , destinata catastalmente, e di fatto ad unità commerciale – negozio, ubicata in Napoli ed avente doppio ingresso dalla Via Antonio Pio n° 35 e dalla Piazza Ettore Vitale n° 94 , sita al piano terra del fabbricato alla via Antonino Pio civici n°

25, 33, 39 , e 45, la consistenza di cui alla scheda risulta essere quella di cui allo stato dei luoghi, salvo le incongruenze riscontrate e prima dettagliate.

- **Per quanto attiene ai confini**, la unità confina a Sud/Est con via Antonino Pio , a Nord/Ovest con Piazza Ettore Vitale, a Sud/Ovest con androne civico n° 33 , a Nord/Est con il sub. 5 , proprietà XXXXXXXXXX.

- **Circa i dati catastali**, la vendita viene effettuata in relazione alla consistenza così come risulta denunciata in banca dati catastale, censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli , sezione urbana SOC , al foglio 5, particella 721, sub. 4, nella mappa catastale risulta essere parte del fabbricato individuato sul foglio 126 del Comune di Napoli con particella 896 (*Allegato n°4*), successivamente alla vendita si dovrà effettuare atto di aggiornamento catastale, con oneri comprensivi di onorario professionale stimati in €. 600,00 detratti dal valore di stima.

- **La consistenza fa parte di un fabbricato multipiano , di cinque piani oltre al piano terra e sesto piano di copertura, per tale trattasi di fabbricato con più unità costituite in condominio**, per la stessa, e relativamente al condominio, in data 10 Aprile 2023 e successivamente per sollecito in data 24 Maggio 2023 , oltre a molti altri contatti telefonici, viene inoltrata a mezzo pec : michele.aita@pec.studioaita.it ed a mezzo posta ordinaria mail : info@studioaita.it richiesta di informazioni relativa al Condominio (*Allegato n°7*), alla data della stesura della presente non si è ricevuta nessuna informazione , sebbene sono stati effettuati anche diversi solleciti telefonici, rec. 081 7662962 amm.re dott. Michele Aita – studio Aita

Nell'insieme la unità internamente per le condizioni murarie si trova in normali condizioni di manutenzione, fatta eccezione per il piano interrato che essendo tale presenta umidità di risalita e contatto alle pareti.

La unità è fornita di energia elettrica ed acqua , vi è impianto di scarico delle acque , anche nere , per tale esiste immissione in fogna , anche se gli scarichi , probabilmente del fabbricato, non risultano essere correttamente convogliati nelle condotte fognarie poiché durante le operazioni di rilievo è stata riscontrata acqua

nera al piano interrato. Trattandosi di unità destinata ad attività commerciale in essere , si presume che l'impianto elettrico nello stato dei luoghi attuale è dotato di relativa certificazione .

Circa lo stato di manutenzione esterna, le parti condominiali, quali facciate, per quanto rilevabile a vista risultano essere in normali condizioni di manutenzione generale .

La unità si trova nel fabbricato sito alla via Antonino Pio distinto con i civici n° 23, 33, 39 e 45 , presenta doppio ingresso dalla via Antonino Pio n° 35 e dalla Piazza Ettore Vitale n° 94, entrambi gli ingressi sono dotati di marciapiede , la via Antonino Pio risulta a senso unico di marcia con possibilità di parcheggio libero su entrambi i lati e sosta per carico e scarico merce , lo stesso dicasi per la Piazza Ettore Vitale .

La unità per la sua destinazione si trova in una zona dove vi sono altre unità commerciali, adibite a negozi di primaria e secondaria necessità, sebbene trattasi di una zona periferica, si riscontra un tessuto urbano abbastanza edificato, costituito da fabbricati multipiano, anche di quattro e cinque piani .

La unità, come graficamente meglio rappresentata (*Allegato n°5*) , destinata per classificazione catastale e di fatto ad unità commerciale – negozio , è a forma rettangolare , risulta a pianta libera, presenta servizi igienici e vano scala con rampe che conducono al piano interrato e ad un soppalco posto sopra alla zona servizi igienici, vi è inoltre un montacarico che collega il piano terra con una altra zona soppalcata ed il piano interrato. Ha doppio accesso , sia dalla via Antonino Pio che dalla Piazza Ettore Vitale , il locale vendita presenta doppia altezza , una di m. 4,30 ed una di m. 2,20 , mentre invece la zona servizi , w.c., ha una altezza di m. 2,20 , il soppalco sul locale vendita ha una altezza di m. 1,50 , mentre quello sui servizi di m. 1,90 , il piano interrato ha una altezza di m. 3,10 . Per quanto alla superficie il locale vendita ha una superficie utile di mq. 32,80 , la zona servizi di mq. 4,75 , e pertanto relativamente al piano terra una superficie utile totale di mq. 37,55 , il soppalco sul locale vendita , nel grafico di rilievo soppalco A , ha una superficie utile di mq. 12,60 ,

mentre quello sui servizi , nel grafico di rilievo soppalco B , ha una superficie utile di mq. 9,05 , il piano interrato , cantinato , invece , ha una superficie utile di mq. 37,10 . Per quanto alla superficie commerciale, il piano terra ha una superficie commerciale totale di mq. 53,10 , di cui mq. 41,00 risultano di superficie commerciale relativa al locale vendita , mq. 12,10 di servizi vano scala , trattandosi di superficie riferita ad accessori al piano, quali retronegozi, bagni e ripostigli , viene ragguagliata o rapportata a quella di cui al locale vendita nella misura del 50 % , pertanto la superficie commerciale della zona servizi e vano scala risulta di $mq. 12,10 \times 0,50 = mq. 6,05$, mq. ; i piani soppalchi invece hanno una superficie commerciale , il soppalco A di mq. 15,80 ed il soppalco B di mq. 13,80 , trattandosi di superficie riferita ad accessori non al piano , retronegozi , bagni e ripostiglio non a piano , viene ragguagliata o rapporta a quella di cui al locale vendita nella misura del 25% , pertanto la superficie commerciale delle zone soppalchi risulta di $mq. 15,80 \times 0,25 = mq. 3,95$ e di $mq. 13,80 \times 0,25 = mq. 3,45$; il piano interrato invece ha una superficie commerciale di mq. 45,00 , trattandosi di superficie riferita ad accessori non al piano, retronegozi , bagni e ripostiglio non a piano , viene ragguagliata o rapporta a quella di cui al locale vendita nella misura del 25% , pertanto la superficie commerciale del piano interrato risulta di $mq. 45,00 \times 0,25 = mq. 11,25$.

Circa le caratteristiche strutturali, la unità fa parte di un fabbricato realizzato negli anni sessanta , non presenta problemi strutturali rilevabili a vista, si trova in normali condizioni di manutenzione , lo stesso dicasi per le rifiniture . Allo stato la unità risulta rifinita in tutte le parti per lo specifico uso in essere , in normali condizioni di manutenzione eccetto per il piano interrato che essendo un deposito interrato presenta rifiniture datate e per tale in condizioni non ottimali o meglio normali, con presenza di umidità di risalita e contatto alle pareti. Vi è impianto elettrico ed idraulico , di carico e scarico delle acque , anche quelle nere , per tale la unità è dotata di immissione in fogna , sebbene al piano interrato è stata riscontrata acqua di scarico derivante probabilmente dal cattivo funzionamento degli scarichi e/o delle condotte fognarie .

La consistenza fa parte di un fabbricato multipiano , di cinque piani oltre al piano terra e sesto piano di copertura, per tale trattasi di fabbricato con più unità costituite in condominio, per la stessa, e relativamente al condominio, in data 10 Aprile 2023 e successivamente per sollecito in data 24 Maggio 2023 , oltre a molti altri contatti telefonici, viene inoltrata a mezzo pec : michele.aita@pec.studioaita.it ed a mezzo posta ordinaria mail : info@studioaita.it richiesta di informazioni relativa al Condominio (*Allegato n°7*), alla data della stesura della presente non si è ricevuta nessuna informazione , sebbene sono stati effettuati anche diversi solleciti telefonici, rec. 081 7662962 amm.re dott. Michele Aita – studio Aita

In riscontro a quanto sopra, ed in risposta al quesito, si descrive la consistenza in esecuzione, come :

- **LOTTO UNICO** , piena ed intera proprietà di una unità commerciale – negozio , sita al piano terra del fabbricato alla via Antonino Pio civici n° 25 , 33 , 39 , e 45 , la unità ha accesso dalla Via Antonino Pio n° 35 e dalla Piazza Ettore Vitale n° 94.

La unità risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli , sezione SOC , al foglio 5, particella 721, sub. 4 , confina a Sud/Est con via Antonino Pio , a Nord/Ovest con Piazza Ettore Vitale, a Sud/Ovest con androne civico n° 33 , a Nord/Est con il sub. 5 , proprietà XXXXXXXXX.

La unità, come graficamente meglio rappresentata (*Allegato n°5*) , destinata per classificazione catastale e di fatto ad unità commerciale – negozio , è a forma rettangolare , risulta a pianta libera, presenta servizi igienici e vano scala con rampe che conducono al piano interrato e ad un soppalco posto sopra alla zona servizi igienici, vi è inoltre un montacarico che collega il piano terra con una altra zona soppalcata ed il piano interrato. Ha doppio accesso , sia dalla via Antonino Pio che dalla Piazza Ettore Vitale , il locale vendita presenta doppia altezza , una di m. 4,30ed una di m. 2,20 , mentre invece la zona servizi , w.c., ha una altezza di m. 2,20 , il soppalco sul locale vendita ha una altezza di m. 1,50 , mentre quello sui servizi di m. 1,90 , il piano interrato ha una altezza di m. 3,10 . Per quanto alla superficie il locale

vendita ha una superficie utile di mq. 32,80 , la zona servizi di mq. 4,75 , e pertanto relativamente al piano terra una superficie utile totale di mq. 37,55 , il soppalco sul locale vendita , nel grafico di rilievo soppalco A , ha una superficie utile di mq. 12,60 , mentre quello sui servizi , nel grafico di rilievo soppalco B , ha una superficie utile di mq. 9,05 , il piano interrato , cantinato , invece , ha una superficie utile di mq. 37,10 .

Per quanto alla superficie commerciale, il piano terra ha una superficie commerciale totale di mq. 53,10 , di cui **mq. 41,00 risultano di superficie commerciale relativa al locale vendita** , mq. 12,10 di servizi vano scala , trattandosi di superficie riferita ad accessori al piano, quali retronegozi, bagni e ripostigli , viene ragguagliata o rapportata a quella di cui al locale vendita nella misura del 50 % , pertanto **la superficie commerciale della zona servizi e vano scala risulta di mq. 12,10 x 0,50 = mq. 6,05** ; i piani soppalchi invece hanno una superficie commerciale , il soppalco A di mq. 15,80 ed il soppalco B di mq. 13,80 , trattandosi di superficie riferita ad accessori non al piano , retronegozi , bagni e ripostiglio non a piano , viene ragguagliata o rapportata a quella di cui al locale vendita nella misura del 25% , pertanto **la superficie commerciale delle zone soppalchi risulta di mq. 15,80 x 0,25 = mq. 3,95 e di mq. 13,80 x 0,25 = mq. 3,45** ; il piano interrato invece ha una superficie commerciale di mq. 45,00 , trattandosi di superficie riferita ad accessori non al piano, retronegozi , bagni e ripostiglio non a piano , viene ragguagliata o rapportata a quella di cui al locale vendita nella misura del 25% , pertanto **la superficie commerciale del piano interrato risulta di mq. 45,00 x 0,25 = mq. 11,25** .

Il descritto stato dei luoghi, corrisponde alla consistenza come denunciata nella scheda catastale , fatta eccezione per la diversa distribuzione interna relativa anche alla realizzazione dei soppalchi e per eventuali discordanze di sagoma attribuibili non ad aumenti di superficie e volume rispetto a quella alla sagoma di cui alla consistenza come edificata al tempo delle autorizzazioni edilizie , queste ultime derivanti da una inesatta rappresentazione grafica attribuibile o ad una errata misurazione o ad una errata restituzione grafica al tempo della elaborazione della scheda catastale. Si dovrà effettuare una variazione catastale con relativo atto di aggiornamento DOCFa per diversa distribuzione interna e migliore o esatta rappresentazione grafica, con

oneri stimati, comprensivi di onorario professionale, per €. 600,00 detratti dal valore di stima.

La unità internamente si trova in normali condizioni di manutenzione , fatta eccezione per il piano cantinato che per la sua ubicazione interrata presenta problemi di umidità alle pareti, di contatto e risalita, è dotata di energia elettrica e relativo impianto , per il quale trattandosi di impianto relativo ad una attività commerciale in essere sicuramente è dotato di relativo certificato ; è altresì dotata di impianto di carico e scarico delle acque , sebbene per quanto attiene l'impianto di scarico all'esito del sopralluogo nel piano interrato fu riscontrata presenza di acqua sporca derivante presumibilmente dal cattivo funzionamento delle tubazioni di scarico e/o degli scarichi fognari.

Circa la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, (*Allegato n°8*) trattasi di un fabbricato relativo a costruzione degli anni sessanta , nel titolo di proprietà, o meglio nel capitolato delle condizioni di vendita allegato allo stesso è riportato che il fabbricato ove si trova la unità è stato realizzato in forza di licenza edilizia n° 354 del 11 Aprile 1964 , in relazione a quanto riscontrato viene inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli la richiesta di visura della suddetta licenza, il competente Ufficio in data 6 Marzo 2023 protocollo PG/2023/194530 attesta che agli atti del Comune esiste per il fabbricato n°10 del Quartiere Traiano pratica edilizia n° 827/63 e che pur sussistendo prova del titolo edilizio , allo stato , non è possibile fornire copia degli atti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente.

Considerato che, in assenza di grafici legittimanti la consistenza in punto urbanistico edilizio, la scheda di denuncia catastale storica del 1967 legittimerebbe la stessa per quanto alla conformazione della unità, e considerato altresì che la consistenza come riscontrata nello stato dei luoghi risulta difforme alla scheda per la diversa distribuzione interna e per la realizzazione di anche due soppalchi , né consegue che per legittimare la consistenza in punto edilizio nello stato dei luoghi come riscontrato bisogna presentare una SCIA in sanatoria per opere già realizzate ai sensi dell'art. 22, comma 1, del DPR n° 380 del 2001 smi, per lavori di cui all'art. 3 , comma 1, lettera b)

del DPR 380/2001 smi con sanzioni di €. 516,00 , diritti di segreteria per €. 340,00, oltre oneri professionali per pratica tecnica stimati in €. 5.000,00 comprensivi anche degli onorari di cui alla autorizzazione sismica per la realizzazione dei due soppalchi o in alternativa certificato di idoneità statica, per un totale di €. 5.856,00 detratti dal valore di stima .

Il fabbricato non risulta dotato di certificato di abitabilità o agibilità, o meglio non risulta riscontrato agli atti presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale , pertanto la consistenza dovrà essere dotata di certificato di agibilità , anche in relazione al fatto che risultano realizzati due soppalchi , il cui onere economico risulta stimato in €. 2.000,00 , detratto dal valore di stima .

In relazione alla presenza dell'attestato di prestazione energetica , non essendo presente agli atti per la successiva elaborazione dello stesso è previsto un costo di €. 500,00 , detratto dal valore di stima.

La consistenza fa parte di un fabbricato multipiano , di cinque piani oltre al piano terra e sesto piano di copertura, per tale trattasi di fabbricato con più unità costituite in condominio, per la stessa, e relativamente al condominio, in data 10 Aprile 2023 e successivamente per sollecito in data 24 Maggio 2023 , oltre a moltialtri contatti telefonici, viene inoltrata a mezzo pec : michele.aita@pec.studioaita.it ed a mezzo posta ordinaria mail : info@studioaita.it richiesta di informazioni relativa al Condominio (*Allegato n°7*), alla data della stesura della presente non si è ricevuta nessuna informazione , sebbene sono stati effettuati anche diversi solleciti telefonici, rec. 081 7662962 amm.re dott. Michele Aita – studio Aita

In relazione alla certificazione di destinazione urbanistica (*Allegato n°8*) – 27 Febbraio 2023 rep. N° 77 – la particella di terreno sulla quale ricade il fabbricato in cui si trova la unità oggetto di esecuzione, quale particella 896, del foglio 126 del Comune di Napoli, risulta essere interessata dalle seguenti prescrizioni di cui ai piani comunali e sovracomunali :

_ Rientra nella zona B – Agglomerati Urbani di recente formazione – sottozona Ba edilizia d’impianto

_ E’ in piccola parte individuata , come risulta dalla tavola 8 – specificazioni art. 56, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione , interesse comune, parcheggi

_ Rientra nell’ambito 1 – Rione Traiano , disciplinato dall’art. 126

_ E’ classificata secondo i vincoli geomorfologici come area stabile

_ Non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal D.Lgs. n°42 del 2004, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici “Agnano Camaldoli” e “Posillipo” , né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei , né nella perimetrazione del Parco regionale Metropolitano delle Colline di Napoli

_ Rientra nell’area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei – Zona Rossa

_ Rientra nel perimetro del centro edificato

PREZZO BASE D’ASTA € . € . 129.700,00

Quesito d. : Identificare catastalmente l’immobile

- La consistenza nella banca dati dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli risulta in ditta catastale intestata al soggetto esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in ragione di 1/1 , viene censita nel N.C.E.U del Comune di Napoli , sezione urbana SOC , al foglio 5, particella 721 , sub. 4 , non sono state riscontrate difformità dei dati catastali , rispetto a quelli indicati nell’atto Notarile e nelle note di trascrizione del titolo di acquisto a favore del soggetto esecutato , nonché a quelli indicati negli atti di pignoramento. In relazione alla storicità degli stessi , il sub. 4 ha una sua storicità sin dalla data di costituzione dell’impianto meccanografico 1987 .
- La consistenza di cui alla scheda catastale (*Allegato n°4*) come denunciata ed acquisita al terminale dell’Agenzia del Territorio , vale a dire quella originaria del 1967 ed agli

atti rappresenta la consistenza di cui allo stato dei luoghi , fatta eccezione per la diversa distribuzione interna, con anche la realizzazione di soppalchi e per eventuali discordanze di sagoma attribuibili non ad aumenti di superficie e volume rispetto a quella alla sagoma di cui alla consistenza come edificata al tempo delle autorizzazioni edilizie , queste ultime derivanti da una inesatta rappresentazione grafica attribuibile o ad una errata misurazione o ad una errata restituzione grafica al tempo della elaborazione della scheda catastale. Si dovrà effettuare una variazione catastale con relativo atto di aggiornamento DOCFA per diversa distribuzione interna e migliore o esatta rappresentazione grafica, con oneri stimati, comprensivi di onorario professionale, per €. 600,00 detratti dal valore di stima.

Quesito e. : Ricostruire tutti i passaggi di proprietà , anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria

_ Per la quota in piena proprietà dell'esecutato , risulta trascritto pignoramento presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 23 Aprile 2021 , reg. gen. 12081 , reg. part. 8666 , per atto giudiziario del 09.04.2021 , del Tribunale di Napoli , rep. 7573 , e si riscontrano i seguenti passaggi di proprietà avvenuti , fino al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento , riferiti ad un atto inter vivos a carattere traslativo :

_ L'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX diventa proprietario per la quota di 1/1 , per atto di compravendita del Notaio Mario Marano del 16.12.1968 , rep. 15275 (*Allegato n°2*) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 14 Gennaio 1969 n° 2034 / 1596 (*Allegato n°2*) , con il quale la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende al sig. XXXXXXXXXXXXXXX un terraneo sito nel fabbricato n° 10 del Rione Traiano , composto di un vano con cantinato in verticale, e servizi igienici a rentesi sulla Piazza Centrale ancora senza denominazione al civico n° 94 ed altra su via Antonino Pio 35 , la consistenza non risultava ancora denunciata all'Ufficio Tecnico Catastale .

Quesito f./ g. : Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Circa la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, (*Allegato n°8*) trattasi di un fabbricato relativo a costruzione degli anni sessanta , nel titolo di proprietà, o meglio nel capitolato delle condizioni di vendita allegato allo stesso è riportato che il fabbricato ove si trova la unità è stato realizzato in forza di licenza edilizia n° 354 del 11 Aprile 1964 , in relazione a quanto riscontrato viene inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli la richiesta di visura della suddetta licenza, il competente Ufficio in data 6 Marzo 2023 protocollo PG/2023/194530 attesta che agli atti del Comune esiste per il fabbricato n°10 del Quartiere Traiano pratica edilizia n° 827/63 e che pur sussistendo prova del titolo edilizio , allo stato , non è possibile fornire copia degli atti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente.

Considerato che, in assenza di grafici legittimanti la consistenza in punto urbanistico edilizio, la scheda di denuncia catastale storica del 1967 legittimerebbe la stessa per quanto alla conformazione della unità, e considerato altresì che la consistenza come riscontrata nello stato dei luoghi risulta difforme alla scheda per la diversa distribuzione interna e per la realizzazione di anche due soppalchi , né consegue che per legittimare la consistenza in punto edilizio nello stato dei luoghi come riscontrato bisogna presentare una SCIA in sanatoria per opere già realizzate ai sensi dell'art. 22, comma 1, del DPR n° 380 del 2001 smi, per lavori di cui all'art. 3 , comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 smi con sanzioni di €. 516,00 , diritti di segreteria per €. 340,00, oltre oneri professionali per pratica tecnica stimati in €. 5.000,00 comprensivi anche degli onorari di cui alla autorizzazione sismica per la realizzazione dei due soppalchi o in alternativa certificato di idoneità statica, per un totale di €. 5.856,00 detratti dal valore di stima .

Il fabbricato non risulta dotato di certificato di abitabilità o agibilità, o meglio non risulta riscontrato agli atti presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale , pertanto la consistenza dovrà essere dotata di certificato di agibilità , il cui onere economico risulta stimato in €. 2.000,00 detratto dal valore di stima .

In relazione alla presenza dell'attestato di prestazione energetica , non essendo presente agli atti per la successiva elaborazione dello stesso è previsto un costo di €. 500,00 , detratto dal valore di stima.

In relazione alla certificazione di destinazione urbanistica (*Allegato n°8*) – **27 Febbraio 2023 rep. N° 77** – la particella di terreno sulla quale ricade il fabbricato in cui si trova la unità oggetto di esecuzione, quale particella 896, del foglio 126 del Comune di Napoli, risulta essere interessata dalle seguenti prescrizioni di cui ai piani comunali e sovracomunali :

_ Rientra nella zona B – Agglomerati Urbani di recente formazione – sottozona Ba edilizia d'impianto

_ E' in piccola parte individuata , come risulta dalla tavola 8 – specificazioni art. 56, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione , interesse comune, parcheggi

_ Rientra nell'ambito 1 – Rione Traiano , disciplinato dall'art. 126

_ E' classificata secondo i vincoli geomorfologici come area stabile

_ Non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal D.Lgs. n°42 del 2004, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" e "Posillipo" , né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei , né nella perimetrazione del Parco regionale Metropolitano delle Colline di Napoli

_ Rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei – Zona Rossa

_ Rientra nel perimetro del centro edificato

Quesito h. : In caso di opere abusive , controllare la possibilità di sanatoria

In relazione alla consistenza così come riscontrata a seguito sopralluogo e rilievo grafico, atteso che trattasi di consistenza facente parte di un fabbricato di costruzione risalente agli anni sessanta, e che per essa, come documentabile attraverso attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune non è possibile

acquisire fascicolo con grafici di cui alla originaria licenza edilizia , e considerato che, in assenza di grafici legittimanti la consistenza in punto edilizio, l'unico elemento grafico di riscontro con la consistenza dell'epoca risulta essere la scheda catastale del 1967, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si evince che risultano delle discordanze riferite ad una diversa distribuzione interna con anche la realizzazione di soppalchi , nonché discordanze di sagoma riferite non ad ampliamenti e quindi ad aumenti di superficie e volume rispetto alla originaria sagoma di cui ai titoli edilizi legittimanti , bensì ad inesatta o errata rappresentazione grafica avvenuta al tempo della elaborazione grafica della scheda catastale , per le quali incongruenze esiste la possibilità di sanatoria, e quindi per legittimare la consistenza in punto edilizio nello stato dei luoghi come riscontrato bisogna presentare una SCIA in sanatoria per opere già realizzate ai sensi dell'art. 22, comma 1, del DPR n° 380 del 2001 smi, per lavori di cui all'art. 3 , comma 1, lettera b) del DPR380/2001 smi con sanzioni di €. 516,00 , diritti di segreteria per €. 340,00, oltre oneri professionali per pratica tecnica stimati in €. 5.000,00 comprensivi anche degli onorari di cui alla autorizzazione sismica per la realizzazione dei due soppalchi o in alternativa certificato di idoneità statica per un totale di €. 5.856,00 detratti dal valore di stima .

Quesito i. : Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità

In ordine al certificato di agibilità o di abitabilità, dalla documentazione esistente presso l'archivio del Comune è risultato che sebbene il fabbricato fosse interessato da pratica edilizia non è stato possibile rinvenire il fascicolo e quindi verificare l'esistenza di un eventuale certificato o dichiarazione di agibilità , pertanto siccome per il fabbricato non risulta riscontrata una dichiarazione di agibilità , atteso che dovrà presentarsi anche una SCIA in sanatoria , ne consegue che, la consistenza in esecuzione, dovrà essere dotata di certificato di agibilità, il cui costo è stato stimato in €. 2.000,00 detratto dal valore di stima.

Per la unità non esiste certificato di prestazione energetica , per la redazione dello stesso sono previsti oneri professionali di €. 500,00 comprensivi, detratti dal valore di stima.

Quesito j. : Indicare lo stato di possesso dell'immobile

A seguito sopralluogo, si è riscontrato che la unità allo stato risulta destinata a locale commerciale – bar ed è tenuta in possesso dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nella qualità conduttore in forza di contratto di locazione (*Allegato n°9*) , sottoscritto in data 31 Marzo 2017 registrato telematicamente il 01.04.2017 , cod. identificativo TEV17T002750000PG , prot. 17040141091751075 , tra il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX al tempo usufruttuario e il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, al tempo nudo proprietario .

Il contratto di locazione riguarda la unità immobiliare oggetto della presente, come da contratto trattasi della unità catastalmente censita alla sez. SOC , foglio 5, particella 721 , sub. 4 , il contratto risulta stipulato per la durata dal 04.04.2017 al 03.04.2023 , pertanto ove non intervenuta disdetta almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto lo stesso risulta rinnovato e quindi opponibile alla procedura. Il canone di Locazione risulta di €. 9.600,00 annue, da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 800,00.

Quesito k. : Indicare l'esistenza di formalità , vincoli o oneri , anche di natura condominiale , gravanti sul bene.

- Oltre alle limitazioni ed ai vincoli incidenti sull'attitudine edificatoria del bene come da certificato di destinazione urbanistica già richiamato, non esistono formalità , vincoli ed oneri, che resteranno a carico dell'acquirente.

- Risultano i seguenti oneri e vincoli che saranno cancellati e regolarizzati nel contesto della procedura, nello specifico :

_ Trascrizione di pignoramento per il bene di cui alla procedura che sarà regolarizzata nel contesto della procedura;

- Risultano i seguenti oneri che quantizzati e sottratti dal valore di stima , risultano di fatto regolarizzati nel contesto della procedura , nello specifico :

_ Oneri economici di cui alla legittimità urbanistica per sanare le opere realizzate in difformità alla consistenza come da scheda catastale del 1967 e contemporaneamente legittimare la consistenza come nello stato dei luoghi con anche la realizzazione dei soppalchi attraverso SCIA in sanatoria , nonché autorizzazione sismica e/o certificato di idoneità statica e certificato di agibilità , comprensivi di sanzioni e diritti, nonché onorari professionali per elaborazione pratica , stimati in €. 7.856,00, che sono stati detratti dal valore di stima.

_ Oneri economici per onorario tecnico di cui alla denuncia catastale di cui alla nuova scheda catastale come da SCIA , stimati in €. 600,00 e detratti dal valore di stima .

_ Oneri economici per la elaborazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, i cui costi sono stati stimati in €. 500,00 detratti dal valore di stima .

Quesito I. : Verificare se i beni pignorati ricadono sul suolo demaniale

- Dalla presa visione dei documenti acquisibili ed acquisiti, la unità fa parte di un fabbricato che non ricade su suolo demaniale.

Quesito m. : Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

- La consistenza pignorata non risulta gravata da censo, livello o uso civico.

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

- In approfondimento al quesito di cui ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, come riportati in risposta al quesito k, ed in relazione alle iscrizioni e trascrizioni, alla data del 26.12.2022 , ed a seguito interrogazioni , indagini e richieste formulate per la stesura della presente relazione, per la consistenza di cui alla procedura , risultano le seguenti formalità , quali vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura , quali trascrizioni di pignoramenti :

_ Trascrizione del 23 Aprile 2021 , reg. gen. 12081 , reg. part. 8666 , pignoramento per atto giudiziario del 09.04.2021 , del Tribunale di Napoli , rep. 7573 , contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 ed a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma per la quota di 1/1, che risulta essere oggetto della procedura esecutiva per la quale si relaziona .

Quesito o. : Fornire ogni informazione concernente spese condominiali e cause in corso

La consistenza fa parte di un fabbricato multipiano , di cinque piani oltre al piano terra e sesto piano di copertura, per tale trattasi di fabbricato con più unità costituite in condominio, per la stessa, e relativamente al condominio, in data 10 Aprile 2023 e successivamente per sollecito in data 24 Maggio 2023 , oltre a moltialtri contatti telefonici, viene inoltrata a mezzo pec : michele.aita@pec.studioaita.it ed a mezzo posta ordinaria mail : info@studioaita.it richiesta di informazioni relativa al Condominio (Allegato n°7), alla data della stesura della presente non si è ricevuta

nessuna informazione , sebbene sono stati effettuati anche diversi solleciti telefonici, rec. 081 7662962 amm.re dott. Michele Aita – studio Aita.

Quesito p. : Valutare complessivamente i beni

- **Il valore di mercato della unità** è stato determinato considerando come criterio di stima l'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico – comparativo, che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario , quale i metri quadrati della superficie commerciale, vale a dire quella vendibile.

La superficie commerciale, è quella di fatto utilizzata al fine della determinazione del valore commerciale, questa è stata determinata considerando la superficie abitabile utile netta calpestabile nella misura del 100%, lo stesso dicasi per la superficie occupata dai muri divisorii interni ed esterni non portanti, quelli di confine con altre unità immobiliari o locali e vani condominiali nella misura del 50% , nel caso di murature portanti di confine o perimetrale la superficie viene computata fino alla spessore di 50 cm. per quelle perimetrali e fino allo spessore di 25 cm. per quelle di comunione , la stessa è stata determinata attraverso il grafico di rilievo (*Allegato n°5*), pertanto in relazione al rilievo effettuato e alla restituzione grafica dello stesso , risulta che il locale vendita ha una superficie utile di mq. 32,80 , la zona servizi di mq.4,75 , e pertanto relativamente al piano terra una superficie utile totale di mq. 37,55 , il soppalco sul locale vendita , nel grafico di rilievo soppalco A , ha una superficie utile di mq. 12,60 , mentre quello sui servizi , nel grafico di rilievo soppalco B , ha una superficie utile di mq. 9,05 , il piano interrato , cantinato , invece , ha una superficie utile di mq. 37,10 .

Per quanto alla superficie commerciale, il piano terra ha una superficie commerciale di cui al locale vendita di mq. 41,00 , e mq. 6,05 di cui alla superficie commerciale della zona servizi e vano scala; i piani soppalchi invece hanno una superficie

commerciale , il soppalco A di mq. 3,95, ed il soppalco B di mq. 3,45 ; il piano interrato invece ha una superficie commerciale mq. 11,25 .

Pertanto

Sc.v. (superficie comm. zona vendita) = mq.41,00

Sc.s. (superficie comm. retronegozio – servizi e vano scala al piano raggugiata)
= mq.6,05

Sc.s.A (superficie commerciale soppalco A) = mq.3,95

Sc.s.B (superficie commerciale soppalco B) = mq. 3,45

Sc.i. (superficie commerciale interrato) = mq. 11,25

La superficie commerciale totale S.c.t. risulta di

$Sct. = Sc.v. + Sc.s + Sc.s.A + Sc.s.B + Sc.i$

$Sct. = mq. (41,00 + 6,05 + 3,95 + 3,45 + 11,25) = mq. 65,70$

I prezzi unitari in euro, di cui al parametro unitario di superficie commerciale espressa in mq., sono prezzi noti reperiti da indagini e riferiti alla banca dati del Borsino Immobiliare , nonché quella delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate. Dalla verifica delle valutazioni del Borsino Immobiliare, relativamente al comune di Napoli , per la via Antonino Pio – zona La Loggetta - Rione Traiano, ove in relazione alla banca dati risulta ubicato il fabbricato in cui si trova la unità oggetto di stima (*Allegato n°10*) , si è riscontrata una quotazione di vendita per negozi , e per una fascia media, di €. 2.653,00 a mq. ; mentre, invece, dalla verifica delle valutazioni della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate , relativamente al comune di Napoli , zona Periferica / La Loggetta - Rione Traiano, ove in relazione alla banca dati risulta ubicato il fabbricato in cui si trova la unità oggetto di stima (*Allegato n°10*) , si è riscontrata una quotazione di vendita, che oscilla tra un minimo di €. 1.100,00 a mq. ad un massimo di €. 2.250,00 a mq. , per tale un valore medio di €. 1.675,00 a mq. .

Per rendere la stima quanto più tendente alla determinazione del reale valore di mercato della consistenza in relazione alla zona ove risulta ubicata, è stato considerato anche l'annuncio (*Allegato n°10*) di cui alla proposta di vendita di agenzia immobiliare relativa ad immobile ubicato nella stessa zona e/o strada.

Pertanto, riscontrato che il prezzo medio a mq. di richiesta di cui all'inserimento dell'agenzia immobiliare (*Allegato n°10*), risulta di € 140.000,00 / mq. 60 = €/mq. 2.333,33

Volendo considerare una quotazione media, tra quella del Borsino Immobiliare, quella delle Quotazioni Immobiliari della Agenzia delle Entrate e quella di cui alla richiesta di vendita dell'agenzia immobiliare, si ha una quotazione

di vendita media

$$Q_m = (€ 2.653,00 + € 1.675,00 + 2.333,00) / 3$$

$$Q_m = € 2.220,00$$

La detta quotazione di vendita media, Q_m , è una quotazione a mq. che tiene conto dell'orientamento dei compratori e dei costruttori verso unità che di fatto hanno o dovrebbero avere delle caratteristiche ottimali, mentre invece le valutazioni di stima sono riferite ad unità che generalmente hanno caratteristiche variabili da unità ad unità, per tale, per differenziare il valore a mq., e per meglio individuare il valore che possa considerare le caratteristiche della consistenza di cui alla stima, il detto valore medio è stato corretto con dei coefficienti di merito o delle percentuali di adeguamento (*Allegato n°11*) che tengono conto delle specifiche condizioni e caratteristiche della consistenza oggetto di stima, in particolare dello stato locativo, della posizione e della altezza al soffitto.

Per tale stabilito la quotazione media $Q_m = € 2.220,00$ a mq.

Ed applicate, le relative percentuali di riduzione e/o maggiorazione della quotazione media ,

quali $\sum \% = \pm \% \text{ s.l. (stato locativo)} \pm \% \text{ p. (posizione)} \pm \% \text{ h.s (altezza soffitto)}$

Considerato che la

$$\sum \% = -20 \% + 25\% + 0 \%$$

In relazione alle percentuali (*Allegato n°11*) applicate, per la unità, risulta di

$$\sum \% = + 5\%$$

si ha la quotazione media di vendita corretta, $Q_{mc} = Q_m \pm \sum \% Q_m$

$$Q_{mc} = 2.220,00 + 5\% 2.220,00 = \text{€}. 2.331,00 \text{ per arrotondamento } 2.330,00$$

Determinato Q_{mc} si ha la quotazione di vendita

$$Q_v = Q_{mc} \times S_{ct}$$

$$Q_v = \text{€}. / \text{mq. } 2.330,00 \times \text{mq. } 65,70 = \text{€}. 153.081,00 \text{ in cifra tonda } \text{€}. 153.080,00$$

Detta quotazione presuppone anche una unità senza vizi, e quindi non certamente come la unità oggetto di vendita, per tale, per poter determinare il valore di mercato, e quindi il prezzo base d'asta, bisogna adeguare e praticare delle correzioni di stima alla stima di cui alla quotazione di vendita Q_v , in relazione ai seguenti aspetti ed ai relativi costi necessari , nonché oneri economici , come già dettagliati e di seguito riassunti:

- a) Oneri economici di cui alla legittimità urbanistica per sanare le opere realizzate in difformità alla consistenza come da scheda catastale del 1967 e

contemporaneamente legittimare la consistenza come nello stato dei luoghi con anche la realizzazione dei soppalchi attraverso SCIA in sanatoria, nonché autorizzazione sismica e/o certificato di idoneità statica e rilascio del certificato di agibilità, comprensivi di sanzioni e diritti, nonché onorari professionali per elaborazione pratica, stimati in €. 7.856,00, che sono stati detratti dal valore di stima.

- b) Oneri economici per onorario tecnico di cui alla denuncia catastale di cui alla nuova scheda catastale come da SCIA , stimati in €. 600,00 e detratti dal valore di stima .
- c) Oneri economici per la elaborazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, i cui costi sono stati stimati in €. 500,00 detratti dal valore di stima .

Per un totale di a) + b) + c) = €. 7.856,00 + €. 600,00 + €. 500,00 = €. 8.956,00

Quindi il valore di mercato della consistenza oggetto della presente procedurarisulta

$$V_m = Q_v - (a + b + c)$$

$$V_m = \text{€. } 153,080,00 - \text{€. } 8.956,00 = \text{€. } 144.124,00$$

$V_m = \text{€. } 144.124,00$

Sebbene il valore di mercato, è stato determinato considerando come valore medio di mercato quello di cui alle banche dati, ed agli inserti delle agenzie immobiliari , ed avendo come riferimento le quotazioni e le richieste di vendita per la zona ove si

trova la consistenza oggetto della procedura, nonché considerando eventuali riduzioni per vizi, come sopra indicate, considerato che trattasi di una consistenza venduta in sede di espropriazione forzata, con anche alcuni costi ed oneri che non saranno regolarizzati nel corso della procedura, e che sebbene i costi sono stati detratti dal valore di mercato, l'onere resterà comunque a carico dell'aggiudicatario, per rendere di fatto appetibile la proposta di vendita, e per compensare anche eventuali riduzioni per vizi non considerate nella presente, si propone alla S.V.III.ma un prezzo base d'asta che prevede una riduzione del 10% del valore di mercato determinato.

Quanto alla riduzione del valore di mercato, e quindi alla determinazione di un prezzo base d'asta inferiore rispetto al valore di mercato, viene proposta anche in ragione del fatto che trattandosi di vendita in sede di esecuzione forzata, la stima del bene e la conseguente determinazione del valore di mercato, nonché del prezzo base d'asta, ha come obiettivo la determinazione di un prezzo, quale proposta di vendita, che di fatto possa risultare appetibile. Del resto anche se il valore di mercato è stato calcolato in modo prudentiale e sulla scorta di dettami stimativi e giurisprudenziali, il fatto che il prezzo base d'asta risulta inferiore al valore di mercato del bene, così come determinato, e quindi discostante, in ribasso, dal reale valore di mercato, e cioè assunto come dato indicativo, per dire poco prudentiale ed attendibile in ribasso, certamente non pregiudica l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo di mercato, che nel caso di vendita all'asta risulterebbe individuato come prezzo realizzabile secondo il giuoco delle offerte e dei successivi rialzi degli interessati. Viceversa una valutazione dell'immobile poco prudentiale ed attendibile in rialzo, vale a dire in rialzo rispetto ad un valore di mercato, che di fatto, invece, rispetto alle vendite in sede giudiziaria dovrebbero risultare inferiori per rendere lo stesso appetibile, disincentiva il mercato, rende necessario un numero elevato di vendite e moltiplica le spese della procedura, a detrimento della distribuzione tra i creditori, allungando peraltro i tempi processuali. Al contrario un prezzo base d'asta determinato in modo prudentiale ed attendibile, per dire, tutto sommato contenuto, anche se in ribasso, rispetto al valore di mercato come calcolato, risulta essere appetibile e sollecita l'interesse di una pluralità di

interessati, i quali, in competizione tra loro, sicuramente faranno aumentare il prezzo di aggiudicazione.

Quindi il Prezzo Base D'Asta proposto, Pba risulta

$$\text{Pba} = \text{Vm} - 10\% \text{ Vm}$$

$$\text{Pba} = \text{€} . 144.124,00 - 10\% \text{ €} . 144.124,00$$

$$\text{Pba} = \text{€} . 144.124,00 - \text{€} . 14.412,00 = \text{€} . 129.712,00 \text{ in cifra tonda } \text{€} . 129.700,00$$

Pba = € . 129.700,00

Quesito q. : Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota , sia l'intero cespite.

- **Per la unità oggetto della presente, il pignoramento** non ha ad oggetto una quota indivisa, la vendita riguarda i diritti di proprietà nella misura del 100%

Quesito r. : Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.

- La unità in esecuzione risulta essere per titoli di proprietà dell'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXX per il quale risulta acquisto estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, lo stesso risulta di stato civile coniugato il 3 Luglio 1982 , (*Allegato n°3*), con atto in data 28.06.1982 n rep. 0 del dott. Santangelo Sabatino Notaio in Napoli , gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni , annotata il 22.10.1982 .

- Circa la residenza, come da certificato di residenza (*Allegato n°3*), lo stesso sig, XXXXXXXXXXXXXXXX , alla data del 22 Maggio 2023 risulta avere residenza in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Quesito s. : Verificare la pendenza di altre procedure esecutive

- In relazione a quanto, ed in riscontro ai documenti visionati, quali fascicolo telematico ed ispezioni presso la Conservatoria, alla data del 26 Dicembre 2022 , nonrisulta altra procedura esecutiva in essere per la consistenza in esecuzione.

Tanto ritenuto utile mettere alla attenzione della S.V. Ill.ma, in relazione al mandato ricevuto, ed ai quesiti formulati, nel restare disponibile per ogni eventuale ulteriore chiarimento, si lasciano profondi ossequi.

Torre del Greco, 27 Maggio 2023

Il c.t.u. esperto stimatore
arch. Gerardo Terrone