

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE V CIVILE**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dr. Mario Ciccarelli**

**PROCEDURA ESECUTIVA**

PROMOSSA DA  
e per essa  
S.p.A.

CONTRO

**R.G. 93/2021**

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr. Mario Ciccarelli in data 27.4.2021, nel procedimento indicato in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 8941, rassegna la presente:

**PERIZIA IMMOBILIARE**

**(in sostituzione della precedente perizia già depositata, per correzione di errore materiale riguardante l'indicazione dello stato patrimoniale)**

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



**ESPLETAMENTO DELL'INCARICO****PREMESSA**

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 2.3.2021 ai nn. 5795/4244, in danno della sig.ra l \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, è il seguente compendio immobiliare:

**Bene n.1) LOCALE TERRANEO** ad uso commerciale in Napoli alla via Pignasecca n.26 posto al piano terra di un remoto fabbricato in muratura, composto da un unico locale di superficie netta pari a 19.00 mq, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli:

Sez. MON - Foglio 4 - p.lla 48 - sub 2 - cat. C/1 - Classe 10 - Consistenza 19 mq – Superficie catastale 52.00 mq - Rendita € 649,60 - piano S1-T - Indirizzo catastale via Pignasecca n.26 - in ditta \_\_\_\_\_ (esecutata) nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nata a C.F. \_\_\_\_\_ ) per la quota di 1/1 della proprietà.

**Bene n.2) APPARTAMENTO** in Napoli al vico dei Maiorani n.29, posto al quarto piano int. 6, di un fabbricato di remota costruzione in muratura privo di ascensore, composto da ingresso, quattro camere, cucina ed un bagno, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli:

Sez. SLO - Foglio 2 - p.lla 211 - sub 33 - cat. A/4 - Classe 2 - Consistenza 6 vani – Superficie catastale 148.00 mq (Totale escluse arre scoperte 147.00 mq) - Rendita € 238,60 - piano 4 - Indirizzo catastale vico dei Maiorani n.29 - in ditta \_\_\_\_\_ (esecutata) nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nata a C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà, corrispondente a quello in titolarità all'esecutata in virtù, per il Bene 1), di atto di compravendita a favore dell'esecutata per Notaio Tommaso Branno del 8.7.2008 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 25.7.2008 ai nn.27790/17754 e per il Bene n.2), di atto di compravendita a favore dell'esecutata per Notaio Giuseppe Di Transo del 9.7.1987 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 25.7.1987 ai nn.16171/11217 (cfr. Allegato 5).

**OSSERVAZIONI**

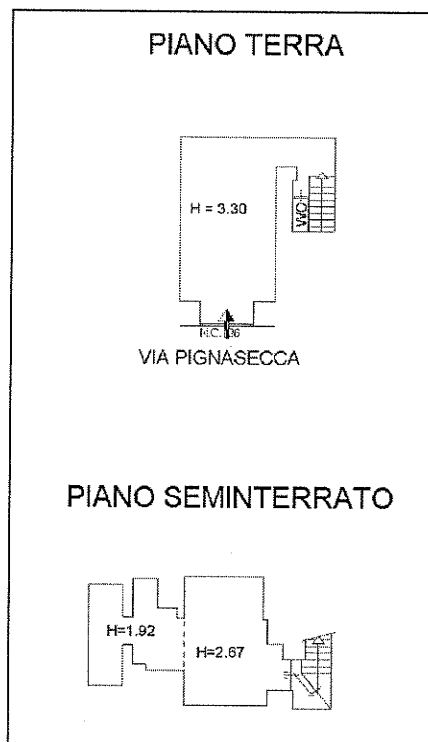
Riguardo al Bene n.1) si rappresenta quanto segue:

- per quanto la visura catastale riporti la dicitura piano S1-T e la planimetria catastale attuale rappresenti anche un locale al piano interrato fuso sul piano fisico con il locale pignorato al piano terra, nell'atto di compravendita a favore dell'esecutata per Notaio Tommaso

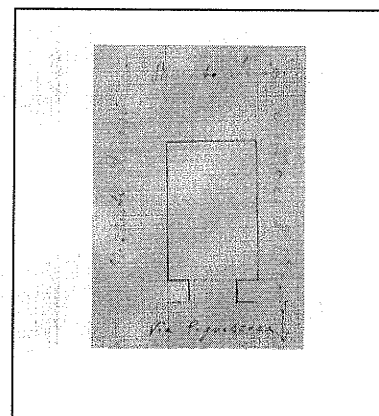


Branno del 8.7.2008 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 25.7.2008 ai nn.27790/17754, l'esecutata acquistava esclusivamente il locale al piano terra di consistenza pari a 19 mq. Solo successivamente all'acquisto del bene e precisamente, in data 24.11.2008, l'immobile veniva accatastato unitamente al piano interrato. Il locale al piano interrato dunque, non è da ritenersi trasferito in titolarità all'esecutata e pertanto, non sarà oggetto di trasferimento;

- per quanto nella planimetria catastale attuale sia rappresentato il bagno accessibile da un piccolo disimpegno, così come rinvenuto sui luoghi, in seguito al confronto tra lo stato attuale, la planimetria catastale storica ed attuale e la consistenza compravenduta in favore dell'esecutata, si è verificato che sia il bagno che il disimpegno, sono stati ricavati nel sottoscala della rampa scala siti nell'androne del fabbricato adiacente. Difatti, la planimetria storica d'impianto rappresenta il solo locale al piano terra e solo successivamente all'acquisto del bene da parte dell'esecutata e precisamente, in data 24.11.2008, l'immobile veniva accatastato unitamente al bagno e disimpegno ricavati nel sottoscala della rampa scala siti nell'androne del fabbricato adiacente. Ne deriva pertanto, che la fusione dell'immobile pignorato con il sottoscala adiacente è avvenuta senza titolo ovvero, senza che questi ambienti siano stati trasferiti in titolarità all'esecutata. Il bagno ed il disimpegno quindi, non saranno oggetto di trasferimento.



Planimetria catastale attuale (2008)



Planimetria catastale d'impianto



**INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

Considerato che gli immobili pignorati sono ubicati in due distinti fabbricati, si ritiene opportuno la formazione dei seguenti n.2 LOTTI:

**❖ LOTTO 1**

**LOCALE TERRANEO** ad uso commerciale in Napoli alla via Pignasecca n.26 posto al piano terra di un remoto fabbricato in muratura, composto da un unico locale di superficie netta pari a 19.00 mq, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli:

Sez. MON - Foglio 4 - p.lla 48 - sub 2 - cat. C/1 - Classe 10 - Consistenza 19 mq – Superficie catastale 52.00 mq - Rendita € 649,60 - piano S1-T - Indirizzo catastale via Pignasecca n.26 - in ditta (esecutata) nata a i nata a C.F. per la quota di 1/1 della proprietà.

**❖ LOTTO 2**

**APPARTAMENTO** in Napoli al vico dei Maiorani n.29 posto al quarto piano int. 6, di un fabbricato di remota costruzione in muratura privo di ascensore, composto da ingresso, quattro camere, cucina ed un bagno, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli:

Sez. SLO - Foglio 2 - p.lla 211 - sub 33 - cat. A/4 - Classe 2 - Consistenza 6 vani – Superficie catastale 148.00 mq (Totale escluse arre scoperte 147.00 mq) - Rendita € 238,60 - piano 4 - Indirizzo catastale vico dei Maiorani n.29 - in ditta (esecutata) nata a il : nata a C.F. per la quota di 1/1 della proprietà.



**LOTTO 1****LOCALE TERRANEO** ad uso commerciale in Napoli alla via Pignasecca n.26**RISPOSTA AI QUESITI**

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.

Lo scrivente Esperto ha verificato i dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti, in particolare della certificazione notarile redatta in data 10.3.2021 dal Notaio dott. Giulia Messina Vetrano. Dall'analisi della relazione notarile è emerso che per il LOTTO 1, la certificazione non si estende al primo titolo a carattere inter vivos antecedente al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento. La certificazione infatti, si ferma alla successione trascritta il 5.7.2001 ai nn. 14910/10181 e successiva accettazione tacita d'eredità trascritta il 12.3.2009 ai nn. 14485/11062. Lo scrivente ha dunque rinvenuto il primo titolo a carattere inter vivos antecedente al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento costituito da atto di compravendita per Notaio Gennaro de Bury del 29.3.1933 trascritto il 8.4.1933 ai nn. 9144/5417.

Nella relazione notarile:

- ✓ vengono indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato e le variazioni catastali subite;
- ✓ non viene allegata la visura catastale e la mappa terreni allegata non riguarda l'immobile pignorato.

Lo scrivente ha inoltre provveduto:

- ✓ ad acquisire visura catastale, planimetria catastale, mappa terreni e ad effettuare le dovute indagini consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali (cfr. Allegato 2).

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).**



In sede di verifica della provenienza l'Esperto ha provveduto ad acquisire (cfr. Allegato 5):

- atto di compravendita a favore dell'esecutata per Notaio Tommaso Branno del 8.7.2008 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 25.7.2008 ai nn.27790/17754;
- trascrizione della dichiarazione di successione trascritta del 5.7.2001 ai nn. 14910/10181 e successiva accettazione tacita d'eredità trascritta il 12.3.2009 ai nn. 14485/11062.
- trascrizione della dichiarazione di successione del 9.3.1976 ai nn. 3162/2392 e successive accettazione con beneficio dell'inventario trascritta il 14/2/1975 ai nn.1806/1358 ed accettazione tacita d'eredità trascritta il 12.3.2009 ai nn. 14484/11061;

L'Esperto ha inoltre preso visione della nota di trascrizione del primo titolo a carattere inter vivos antecedente al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento costituito da atto di compravendita per Notaio Gennaro de Bury del 29.3.1933 trascritto il 8.4.1933 ai nn. 9144/5417.

**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 vi è estratto di matrimonio, acquisito dal custode giudiziario, dal quale si evince che l'esecutata ha contratto matrimonio scegliendo il regime della separazione dei beni.

**4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio nonchè 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 alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.**

Agli atti vi è certificazione notarile redatta in data 10.3.2021 dal Notaio dott. Giulia Messina Vetrano nella quale si attestano i seguenti passaggi di proprietà (cfr. Allegato 1 - doc.4 e Allegato 5):

**Atto di compravendita** (a favore dell'esecutata) (cfr. Allegato 5 - doc.1)

per Notaio Tommaso Branno del 8.7.2008 rep. 12076 raccolta 4329 registrato a Napoli il 23/7/2008 al n.16872/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il



25.7.2008 Registro Generale 27790 Registro Particolare 17754

**a favore:** \_\_\_\_\_ (esecutata) nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/1 della proprietà  
**contro:** \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota  
di 1/1 della proprietà

**Immobili:** Locale commerciale in Napoli alla via Pignasecca n.26 posto al piano terra identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli Sez. MON - Foglio 4 - p.lla 48 - sub 2 - cat. C/1.

**Dichiarazione di successione** (cfr. Allegato 5 - doc.2)

regolata da testamento pubblico ricevuto dal Notaio Renato Ferrara di Napoli il 14/2/1992, repertorio n.7 degli atti di ultima volontà, e da testamento olografo del 19/4/1993, registrati e pubblicati giusta verbale ricevuto dal medesimo Notaio Renato Ferrara il 21/1/2000, repertorio n.19692, raccolta n.6842, registrato a Napoli il 31/1/2000 al n.1630/A, denuncia di successione presentata presso l'Ufficio Successioni di Napoli il 7/7/2000, classificata la n.5214 del volume 4228, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 5.7.2001 Registro Generale 14910 Registro Particolare 10181

**a favore:** \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la  
quota di 1/1 della proprietà su unità negoziale n.1

**contro:** \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ e  
deceduto in Napoli il 7/1/2000 per la quota di 1/1 della proprietà su unità negoziale n.1

**Immobili** (tra altri):

UNITA' NEGOZIALE N.1

Locale commerciale in Napoli alla via Pignasecca n.26 posto al piano terra identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli Sez. MON - Foglio 4 - p.lla 48 - sub 2 - cat. C/1.

**Accettazione tacita di eredità** (cfr. Allegato 5 - doc.2)

nascente da atto di compravendita per Notaio Tommaso Branno del 8.7.2008, repertorio n. 12076, raccolta n. 4329, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 12.3.2009 Registro Particolare 11062 Registro Generale 14485

**a favore:** \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la  
quota di 1/1 della proprietà

**contro:** \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la  
quota di 1/1 della proprietà



**Immobile:**

Locale commerciale in Napoli alla via Pignasecca n.26 posto al piano terra identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli Sez. MON - Foglio 4 - p.lla 48 - sub 2 - cat. C/1.

**Dichiarazione di successione** (cfr. Allegato 5 - doc.3)

regolata da testamento pubblico ricevuto dal Notaio Mario Maffia di Napoli il 13/6/1969, pubblicato giusta verbale ricevuto dal medesimo Notaio il 9/1/1975, registrato a Napoli il 15/1/1975 al n.46, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 6/2/1975 ai nn.1564/1165; denuncia di successione presentata presso l'Ufficio Successioni di Napoli classificata al n.3290 del volume 2265, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 9.3.1976 Registro Generale 3162 Registro Particolare 2392

**a favore:** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà

**contro:** [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e deceduta in Napoli il 16/12/1974 per la quota di 1/1 della proprietà

**Immobili** (tra altri):

Terraneo destinato ad esercizio commerciale in Napoli alla via Pignasecca n.26 posto al piano terra identificato al N.C.E.U alla partita 60733.

**Accettazione con beneficio dell'inventario** (cfr. Allegato 5 - doc.3)

giusta atto per Notaio Mario Maffia di Napoli del 16/1/1975, depositato in Pretura di Napoli l 24/1/1974 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 14/2/1975 Registro Generale 1806 Registro Particolare 1358

**a favore:** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà

**contro:** [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e deceduta in Napoli il 16/12/1974 per la quota di 1/1 della proprietà.

**Accettazione tacita di eredità** (cfr. Allegato 5 - doc.3)

nascente da atto di compravendita per Notaio Tommaso Branno del 8.7.2008, repertorio n. 12076, raccolta n. 4329, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 12.3.2009 Registro Generale 14484 Registro Particolare 11061

**a favore:** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà

**contro:** [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] e deceduta in Napoli il 16/12/1974 per la quota di 1/1 della proprietà





**Immobile:**

Locale commerciale in Napoli alla via Pignasecca n.26 posto al piano terra identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli Sez. MON - Foglio 4 - p.lla 48 - sub 2 - cat. C/1.

ATTO ULTRAVENTENNALE RINVENUTO DALL'ESPERTO E NON CITATO  
NELLA RELAZIONE NOTARILE AGLI ATTI

**Atto di compravendita** (atto ultraventennale)

per Notaio Gennaro de Bury di Napoli del 29.3.1933, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 8.4.1933 Registro Generale 9144 Registro Particolare 5417

**a favore** a favore di \_\_\_\_\_, domiciliata in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_  
n.18 per la quota di 1/1 della proprietà

**contro**

- germani \_\_\_\_\_, domiciliati in \_\_\_\_\_  
n.7;

- germani \_\_\_\_\_, domiciliati in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_  
n.96;

- germani \_\_\_\_\_, domiciliati in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_  
n.20;

- \_\_\_\_\_, domiciliata in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n.10;

- \_\_\_\_\_, domiciliati in \_\_\_\_\_ elettivamente  
domiciliati presso il sacerdote \_\_\_\_\_.

**Immobile:** bottega con scantinato sita in Napoli alla Via Pignasecca n.26, confinante con detta Via e con casamento ivi n.27, in catasto urbano di Napoli, sez. Montecalvario, partita 5632, in testa a \_\_\_\_\_.

- 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.

### LOTTO 1

**LOCALE TERRANEO** ad uso commerciale in Napoli alla via Pignasecca n.26 posto al piano terra di un remoto un fabbricato in muratura, composto da un unico locale di superficie netta pari a 19.00 mq.

I dati attuali non divergono né da quelli indicati nel titolo di provenienza a favore dell'esecutata, né da quelli indicati nel pignoramento.

### Dati catastali

N.C.E.U. del comune di Napoli:

Sez. MON - Foglio 4 - p.lla 48 - sub 2 - cat. C/1 - Classe 10 - Consistenza 19 mq – Superficie catastale 52.00 mq - Rendita € 649,60 - piano S1-T - Indirizzo catastale via Pignasecca n.26 - in ditta \_\_\_\_\_ (esecutata) nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nata a C.F.

per la quota di 1/1 della proprietà.



Rilievo dell'immobile pignorato



### Confini

L'immobile, nella sola consistenza al piano terra (che non tiene conto del bagno e del disimpegno), confina a nord con androne e vano scala del fabbricato civ. n.27, a sud con immobile di proprietà aliena civ. n.25, ad est con via Pignasecca, ad ovest con immobile di proprietà aliena.

### Descrizione del contesto in cui è ubicato il bene

Il contesto urbano in cui è ubicato l'immobile è del tipo popolare con numerose attività commerciali ai piani terra dei fabbricati, nella zona del mercato rionale della Pignasecca, a ridosso di via Toledo. Il locale è ubicato sulla centrale via Pignasecca verso la Piazza Carità, nelle immediate vicinanze della stazione della Metropolitana e della funicolare di Montesanto, in un contesto ottimamente servito dalla viabilità su gomma e su ferro.

### Descrizione del bene

Il terraneo alla via Pignasecca n.26 è composto da un unico locale dalla forma rettangolare di altezza pari a 3.30 m della superficie netta di 19.00 mq, con accesso direttamente dalla pubblica via. Per quanto il locale sia fuso sul piano fisico con un deposito al piano interrato ed un disimpegno che da accesso ad un bagno, l'immobile da trasferirsi è esclusivamente quello al piano terra come pervenuto all'esecutata in virtù del citato titolo di compravendita.

Lungo tutto il perimetro interno sono state posizionate vetrine per l'esposizione, vetrine che sono state collocate, senza autorizzazione e non in conformità alle norme tecniche vigenti per gli esercizi commerciali, anche all'esterno, sulla facciata.

Il locale si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, è pavimentato con mattonelle effetto marmoreo di colore scuro, è dotato di impianto elettrico ormai datato e l'illuminazione è assicurata mediante plafoniere al neon staffate a soffitto di vecchia fattezze.

La verifica e l'aggiornamento del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, aggiornato e redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).



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

TERRANEO	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coef.	Sup. Raggiagliata
Locale terraneo	1	Commerciale	19.00 mq	1	19.00 mq
<b>Totale sup. netta</b>			<b>19.00 mq</b>		

per una superficie interna netta pari a 19.00 mq.

### Superficie lorda commerciale

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- la superficie relativa al bagno, al disimpegno ed al deposito al piano interrato, con i quali il locale al piano terra è attualmente fuso sul piano fisico, non si computeranno in quanto non pervenuti in titolarità in virtù dei citati titoli di provenienza.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del LOTTO 1 è pari, arrotondata, a **25.00 mq**, data dalla superficie lorda dell'immobile 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.

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.**

Nel titolo di acquisto in favore dell'esecutata si precisa che è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

**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 quesito non è attinente alla tipologia di immobile pignorato.

#### 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. 567cpc ; - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole; - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti. Ai fini di cui sopra, allegghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

- Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno) e successivamente al pignoramento non hanno subito variazioni (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- Nel negozio di acquisto a favore dell'esecutata del 8.7.2008, in cui viene trasferito un locale commerciale al piano terra, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali, quanto a foglio, p.lla e subalterno. Successivamente all'acquisto da parte dell'esecutata, in data 24.11.2008, con variazione per presentazione planimetria mancante, vengono associati alla consistenza del piano terra anche la consistenza del piano interrato ed il disimpegno con scala di accesso all'interrato e locale wc. Con tale variazione, pertanto, il livello di piano varia dal solo piano terra, a piano T-S1 e la consistenza di 19.00 mq viene associata ad una superficie catastale di 52.00 mq.
- Nella denuncia di successione trascritta il 5.7.2001 a favore di \_\_\_\_\_ (dante causa dell'esecutata) e contro \_\_\_\_\_, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali, quanto a foglio, p.lla e subalterno ed il livello di piano è riportato quale piano terra. A quell'epoca, la planimetria catastale associata all'immobile rappresentava esclusivamente un immobile al piano terra identificato al sub 2.
- Nella denuncia di successione trascritta il 9.3.1976 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_



....., l'immobile pignorato viene individuato quale terraneo alla via Pignasecca n.26 posto al piano terra identificato al N.C.E.U alla partita 60733. A quell'epoca, la planimetria catastale, presentata dalla sig.ra '..... ed associata all'immobile, rappresentava esclusivamente un immobile al piano terra identificato al sub 2.

- Nel negozio di acquisto a favore della sig.ra '..... del 29.3.1933, veniva trasferita bottega con scantinato alla Via Pignasecca n.26, alla partita 5632. Successivamente, la sig.ra ..... presentava planimetria catastale d'impianto raffigurante esclusivamente un immobile al piano terra identificato al foglio 4 – p.lla 48 – sub 2.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire visura catastale, planimetria catastale attuale e storica d'impianto, estratto di mappa, trascrizione dell'atto di provenienza ultraventennale, titolo di acquisto a favore dell'esecutata, trascrizioni delle dichiarazioni di successione, riportati in allegato alla presente relazione (cfr. Allegato 2 e Allegato 5).

L'immobile, a partire dall'impianto meccanografico, non ha subito variazioni quanto a foglio, p.lla e subalterno ma, come precedentemente detto, in seguito a VARIAZIONE del 24.11.2008 protocollo n. NA1020597 PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n.69765.1/2008), il livello di piano varia dal solo piano T a piano T-S1 e la consistenza di 19.00 mq viene associata ad una superficie catastale di 52.00 mq.

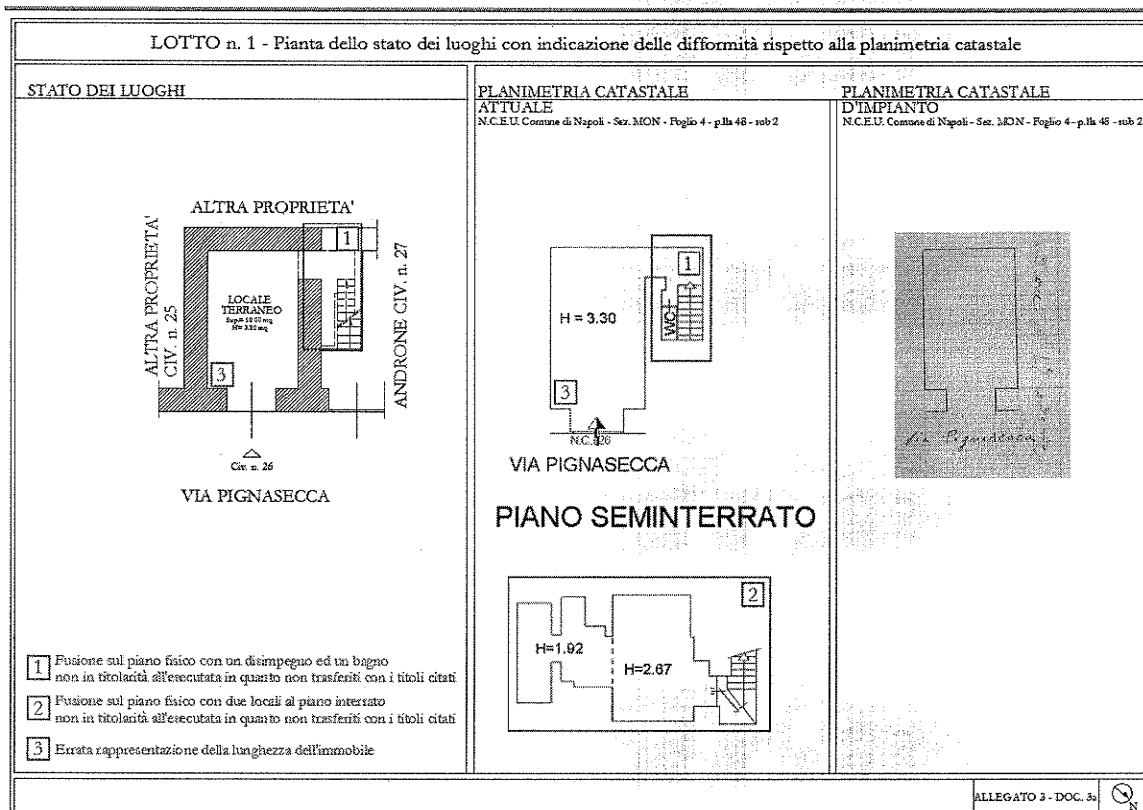
**2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine 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.

Lo stato dei luoghi attuale non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale attuale ed in quello rappresentato nella planimetria storica d'impianto (cfr. Allegato 3 - doc. 3a) per le seguenti difformità:

1. Fusione sul piano fisico con un disimpegno ed un bagno non in titolarità all'esecutata in quanto non trasferiti con i titoli citati;
2. Fusione sul piano fisico con due locali al piano interrato non in titolarità all'esecutata in quanto non trasferiti con i titoli citati;
3. Errata rappresentazione della lunghezza dell'immobile.



Confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali

Al fine di rendere edotto l'aggiudicatario sugli adeguamenti di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), si specifica che sarà necessario presentare pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate per aggiornare la planimetria catastale mediante la rappresentazione della sola consistenza dell'immobile al piano terra, così come pervenuto all'esecutata in virtù di atto di compravendita per Notaio



Tommaso Branno del 8.7.2008 rep. 12076 raccolta 4329 trascritto il 25.7.2008 ai nn. 27790/17754 e così come rappresentato nella planimetria storica d'impianto.

- C -

### Stato di possesso

**1) Accerti se l'immobile 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.**

L'immobile è occupato in virtù di contratto di locazione (di cui appresso) dal coniuge dell'esecutata \_\_\_\_\_, titolare della i.i.

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

In seguito a richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, si è rinvenuto contratto di locazione (cfr. allegato 7 – doc. 1) stipulato il 16.7.2012 e registrato presso l'Ufficio Territoriale di Napoli 2 in data 14.11.2012 al n.8888 serie 3 (antecedentemente alla notifica del pignoramento), con durata dal 18.7.2012 al 17.7.2018 con facoltà di divieto della rinnovazione, alla prima scadenza, soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge 392/78. Il contratto viene stipulato tra la sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ (esecutata) ed il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ (coniuge dell'esecutata).

Nel contratto viene pattuito la corresponsione di un canone di locazione annuo pari a €6.000,00 da versare in rate mensili pari a € 500,00.

Riguardo al canone di locazione, l'importo mensile pari a € 500,00 appare congruo con quanto rilevato nelle indagini di mercato, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

**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 consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.**

#### Canone di locazione

Ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato dell'immobile pignorato, sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate:

valore max € 15,00

Indagini dirette:

valore medio € 28,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. La ricerca delle offerte in vendita di immobili residenziali siti nei pressi di via Pignasecca, evidenzia valori unitari medi di 28,00/mq/mese.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Locale commerciale - Via Speranzella - 20 mq	€ 650,00	€ 552,50	€ 27,63	€ 32,50
N.2- Locale commerciale - Via Toledo - 75 mq	€ 3 300,00	€ 2 805,00	€ 37,40	€ 44,00
N.3- Locale commerciale - Via Tarsia - 20 mq	€ 750,00	€ 637,50	€ 31,88	€ 37,50
N.4- Locale commerciale - Via Tarsia - 40 mq	€ 800,00	€ 680,00	€ 17,00	€ 20,00
N.5- Locale commerciale - Via Montesanto - 55 mq	€ 900,00	€ 765,00	€ 13,91	€ 16,36
N.6- Locale commerciale - Via Tarsia - 35 mq	€ 700,00	€ 595,00	€ 17,00	€ 20,00
Valori medi			€ 24,13	€ 28,39

Il valore medio (pari ad € 22,00/mq/mese), ottenuto come media dei valori sopra riportati, conducono ad un valore di locazione mensile pari a:

$$V_{\text{locazione}} = € 22,00 \times 25,00 \text{ mq} = € 550,00$$

Ne deriva pertanto, che il valore di locazione mensile è pari a € 550,00/mese.



- 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 conversione convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Riguardo ai vincoli urbanistici si rimanda alla risposta al quesito E.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui l'immobile pignorato è ubicato, non è gravato da usi civici nelle provincie della Campania e Molise 5.3.1928.

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e, come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio dal portale Open Demanio, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato non ricade tra gli immobili di proprietà dello Stato.



Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 1 – doc.4)• Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili derivante da atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli del 15.2.2021 repertorio n.3197 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 2.3.2021 Registro Generale 5795 Registro Particolare 4244

a favore \_\_\_\_\_ S.r.l. con sede in \_\_\_\_\_ C.F.

per la quota di 1/1 della proprietà

contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.

per la quota di 1/1 della proprietà;

**grava su (tra altri):**

Locale commerciale in Napoli alla via Pignasecca n.26 posto al piano terra identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli Sez. MON - Foglio 4 - p.lla 48 - sub 2 - cat. C/1 (di cui al presente LOTTO 1).

• Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili derivante da atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Napoli del 16.11.2017 repertorio n.35677 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 11/1/2018 Registro Generale 850 Registro Particolare 664

a favore \_\_\_\_\_ S.p.A. con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1

della proprietà

contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

per la quota di 1/1 della proprietà

**grava su (tra altri):**

Locale commerciale in Napoli alla via Pignasecca n.26 posto al piano terra identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli Sez. MON - Foglio 4 - p.lla 48 - sub 2 - cat. C/1 (di cui al presente LOTTO 1)

**NOTE**

Agli atti del fascicolo vi è attestazione della Cancelleria della V Sezione Civile, nella quale si attesta che la procedura recante RG 1019/2017 dott. Antonio Attanasio, è Estinta per inefficacia del pignoramento e cancellata in data 11.5.2018.



- Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante a concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR II di Napoli 1 il 12.3.2009 Registro Generale 14486 Registro Particolare 2427 nascente da contratto di mutuo per Notaio Tommaso Branno del 6.3.2009 repertorio n.12558 raccolta n.4629

**Capitale:** € 213.775,93

**Totale:** € 427.551,00

**Durata:** 20 anni

a favore \_\_\_\_\_ S.p.A. con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

per la quota di 1/1 della proprietà

contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

per la quota di 1/1 della proprietà per la quota di 1/1 della proprietà;

**grava su (tra altri):**

Locale commerciale in Napoli alla via Pignasecca n.26 posto al piano terra identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli Sez. MON - Foglio 4 - p.lla 48 - sub 2 - cat. C/1 (di cui al presente LOTTO 1).

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.

Come appreso in sede di accesso, unitamente al custode giudiziario, non è costituito condominio.

- E -

### Regolarità 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 specificando se essa 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.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato risulta realizzato in data antecedente al 1935, prima dell'introduzione nel 1942, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo e prima ancora che venisse redatto il primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che regolava l'attività edilizia. Non è possibile dunque rinvenire alcuna autorizzazione edilizia, ma data l'epoca di costruzione, tale mancanza non comporta alcuna violazione della normativa urbanistico – edilizia e pertanto, il fabbricato è da ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico. L'immobile è privo della dichiarazione di agibilità.

#### STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade nella zona individuata come zona "A – Insediamenti di interesse storico" nella TAV.6 – Zonizzazione" allegata alla Variante al PRG approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n.323 dell'11 giugno 2004. Inoltre il fabbricato è classificato come "Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte" nella TAV.7, art. 64 delle norme, ricade in: "Aree di interesse archeologico" della TAV.14, – Vincoli e aree di interesse archeologico art. 58; in Zona III della zonizzazione acustica in "Aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali"; Area a bassa instabilità nella TAV. 12 dei Vincoli geomorfologici; in Superficie conica – pendenza 1:20 del Vincolo aeroporto – legge 58-1963.



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.

A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio condono del Comune di Napoli, risulta che per l'immobile in oggetto non è stata presentata istanza di condono (cfr. allegato 1).

A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio antiabusivismo del Comune di Napoli, si è verificato che l'immobile è oggetto di contenzioso amministrativo n. 1257/95 (cfr. allegato 8), riguardante l'installazione abusiva di vetrina esterno esercizio, su marciapiede profondo 1.45 m. In particolare viene contestato che la vetrina sporge dal muro retrostante di 0.45 m è alta 3.40 m, lunga 3.40 m ed è sovrastata da pensilina in ferro sporgente di 0.90 m. Viene inoltre contestata l'installazione di n.2 insegne pubblicitarie senza autorizzazione.

In sede di accesso inoltre, si è rinvenuta una tenda parasole installata al di sopra dell'insegna

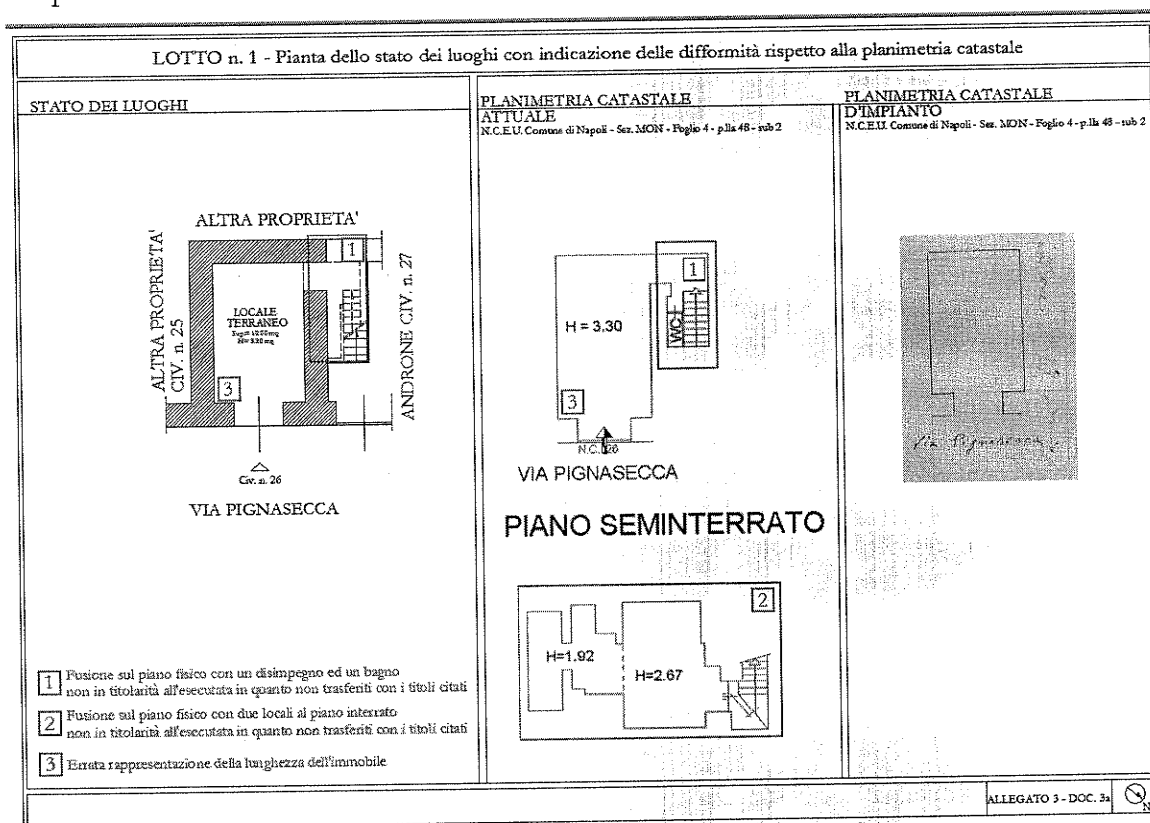


pubblicitaria. Sarà necessario dunque rimuovere le vetrine esterne, le insegne e la tenda parasole ed eventualmente realizzarle secondo le regole tecniche per gli esercizi commerciali, previa acquisizione della necessaria autorizzazione.

Ad oggi, stante la remota epoca di edificazione del fabbricato, l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale risultano essere la planimetria catastale d'impianto e la planimetria catastale attuale, le quali, sebbene priva di valenza urbanistica, costituiscono un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dagli immobili.

Dal confronto si evidenzia quanto segue (cfr. Allegato 3 – doc.3a):

1. Fusione sul piano fisico con un disimpegno ed un bagno non in titolarità all'esecutata in quanto non trasferiti con i titoli citati;
2. Fusione sul piano fisico con due locali al piano interrato non in titolarità all'esecutata in quanto non trasferiti con i titoli citati.



Confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali

Le opere indicate al punto 1) e 2) non possono essere sanate, in quanto opere effettuate mediante accorpamento di ambienti non pervenuti in titolarità all'esecutata.

Con specifico riferimento alle citate difformità, al fine di rendere edotto l'aggiudicatario sulle regolarizzazioni di natura amministrativa, si specifica che bisognerà prevedere il ripristino



dello stato dei luoghi mediante la chiusura del vano che attualmente mette in comunicazione l'immobile pignorato con gli immobili di altra proprietà. Tale ripristino priverà l'immobile pignorato del servizio igienico che dovrà dunque essere ricavato all'interno della consistenza del locale al piano terra in titolarità all'esecutata.

Si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti ai quali è rinviata ogni determinazione riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, tenuto conto anche dello stato relativo al piano seminterrato 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.**

Per la rimozione delle vetrine esterne addossate alla facciata, dell'insegna e della tenda parasole e per la chiusura del vano di collegamento con il piano interrato, si prevede un costo forfettario pari almeno a € 3.500,00, oltre eventuali sanzioni che potranno essere calcolate dagli Enti preposti.

**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.**

Trattandosi di locale commerciale, il quesito non riguarda l'immobile pignorato.

- 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.

Considerate le caratteristiche dimensionali e tipologiche del cespite pignorato, si considera la formazione del presente **LOTTO 1** con i seguenti confini e dati catastali attuali:

**LOCALE TERRANEO** ad uso commerciale in Napoli alla via Pignasecca n.26 posto al piano terra di un remoto fabbricato in muratura, composto da un unico locale di superficie netta pari a 19.00 mq.

#### Dati catastali

L'immobile è identificato in NCEU del comune di Napoli alla Sez. MON - Foglio 4 - p.la 48 - sub 2 - cat. C/1 - Classe 10 - Consistenza 19 mq - Superficie catastale 52.00 mq - Rendita € 649,60 - piano S1-T - Indirizzo catastale via Pignasecca n.26 - in ditta (esecutata) nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nata a C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della proprietà.

#### Confini

L'immobile, nella sola consistenza al piano terra (che non tiene conto del bagno e del disimpegno), confina a nord con androne e vano scala del fabbricato civ. n.27, a sud con immobile di proprietà aliena civ. n.25, ad est con via Pignasecca, ad ovest con immobile di proprietà aliena.

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

Il pignoramento riguarda il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in capo all'esecutata e, considerate le caratteristiche dimensionali e tipologiche dell'immobile si valuta, la formazione



del presente LOTTO 1, come sopra descritto e confinato.

- 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.

### 1) VALORE DI MERCATO LOCATO - Metodo reddituale

Allo scopo di pervenire al valore del cespite oggetto del pignoramento, attualmente occupato in virtù di contratto di locazione trascritto antecedentemente alla notifica del pignoramento, si stimerà l'immobile come "locato" mediante l'utilizzo del "metodo reddituale". Si dovrà valutare pertanto, la presenza del contratto di locazione con durata fissata in sei anni a partire dal 18.7.2012, con tacito rinnovo per ulteriori sei anni. La scadenza è pertanto fissata alla data del 17.7.2024.

Tale procedimento utilizza la formula seguente:

$$V_m = \sum Ra / (1+r)^t + VA / (1+r)^{t+1}$$

dove:

$V_m$  = valore di mercato attuale considerato locato

$R_a$  = reddito annuo da locazione

$r$  = saggio di fruttuosità = 0,045

$t$  = tempo per il quale sarà vigente  $R_a$

$VA$  = valore di mercato dell'immobile con reddito  $RA$

$RA$  = reddito annuo teoricamente ricavabile con nuova locazione a partire dal tempo  $(t+1)$ .



Nel caso in esame i termini sono i seguenti:

Reddito = €/annuo 6.000,00 (come da contratto di locazione)

Validità del contratto attuale = scadenza 17.7.2024

Determinazione di VA (teoricamente ricavabile alla fine della locazione)

Applicando il saggio di fruttuosità pari al 4,5%, valutando la scadenza dei termini del contratto di locazione 31 mesi e, date le condizioni del mercato immobiliare nella zona, si ritiene congruo valutare RA (reddito annuo teoricamente ricavabile con una nuova locazione a partire dal tempo t+1) pari a € 600,00/mese (canone annuo lordo futuro pari a € 7.200,00, pertanto:

$$VA = Ra/r = \quad \text{€ } 7\,200,00 / \quad \text{€ } 0,045 = \quad 160\,000,00$$

Valore di mercato futuro con reddito RA = € 160.000,00

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO LOCATO**

Il valore di mercato dell'immobile locato, nel caso in esame, stante la presenza di un contratto opponibile, è pari a

$$Vm = \sum Ra/(1+r)^t + VA/(1+r)^{t+1}$$

Ra = €/annuo 6.000,00

$\sum Ra = \text{€ } 15.600,00$  (sommatoria dei redditi per il tempo t di vigenza di Ra)

r = 0,045

t = 2,6 anni

VA = € 160.000,00

$$Vm = \quad \text{€ } 15\,600,00 / \quad 1,121250 + \quad \text{€ } 160\,000,00 / \quad 1,17171 = \\ \text{€ } 13\,913,04 + \quad \text{€ } 136\,553,03 = \quad \text{€ } 150\,466,07$$

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il **valore di mercato locato** in virtù di contratto opponibile, è pari arrotondato:

$$Vm \text{ locato} = \text{€ } 150.000,00$$

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.



**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 conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per la redazione attestato di prestazione energetica pari a € 600,00;
- √ costi per rimozioni e ripristini pari almeno a € 3.500,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 150 000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 3 500,00 = € 145 400,00$$

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

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

- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ presenza di un locale seminterrato e di un locale wc fusi sul piano fisico con l'immobile pignorato e non pervenuti all'esecutata in virtù del titolo di provenienza;
- √ 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 (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione.

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

$$€ 145 400,00 \times 10 \% = € 14 540,00$$

Pertanto il **VALORE A BASE D'ASTA** è pari a:

$$V = € 145 400,00 - € 14 540,00 = € 130 860,00$$

ovvero arrotondato a:

$$\mathbf{V_{base\ d'asta\ LOTTO\ n.\ 1} = € 131.000,00}$$



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.

Il quesito non è attinente alla tipologia di immobile pignorato.

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

Il pignoramento la quota di 1/1 della proprietà in capo all'esecutata.

Lo scrivente 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:

doc.1 – Corrispondenza ufficio condono ed ufficio antiabusivismo

doc.2 – Istanza Sicurezza abitativa comune di Napoli

doc.3 – Ispezioni ipotecarie

**Allegato 2 – Visure catastali**

**LOTTO 1**

doc.1a – Estratto di mappa

doc.2a – Visura catastale – SUB 2

doc.3a – Planimetria catastale - SUB 2

doc.4a – Planimetria catastale storica d'impianto - SUB 2

**LOTTO 2**

doc.1b – Estratto di mappa

doc.2b – Visura catastale - SUB 33

doc.3b – Planimetria catastale - SUB 33

**Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento**

**LOTTO 1**

doc.1a – Inquadramento urbano

doc.2a – Pianta di rilievo dello stato di fatto - SUB 2

doc.3a – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale attuale e d'impianto - SUB 2

**LOTTO 2**

doc.1b – Inquadramento urbano

doc.2b – Pianta di rilievo dello stato di fatto - SUB 33

doc.3b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale attuale - SUB 33

**Allegato 4 – Rilievo fotografico**

doc.1a - **LOTTO 1**

doc.1b - **LOTTO 2**

**Allegato 5 – Titoli di provenienza**

**LOTTO 1**

doc.1 - Atto di compravendita a favore dell'esecutata Notaio Tommaso Branno del 8.7.2008



doc.2 - Trascrizione dichiarazione di successione trascritta il 5.7.2001 ai nn. 14910/10181 e successiva accettazione tacita d'eredità trascritta il 12.3.2009 ai nn. 14485/11062.

doc.3 - Trascrizione della dichiarazione di successione del 9.3.1976 ai nn. 3162/2392 e successive accettazione con beneficio dell'inventario trascritta il 14/2/1975 ai nn.1806/1358 ed accettazione tacita d'eredità trascritta ai nn. 14484/11061.

**LOTTO 2**

doc.4 - Atto di compravendita a favore dell'esecutata e ultraventennale Notaio Giuseppe di Transo del 9.7.1987

**Allegato 6 – Documentazione sicurezza abitativa - LOTTO 2**

**Allegato 7 – Contratti**

**LOTTO 1**

doc.1 – Contratto di locazione

**LOTTO 2**

doc.2 – Interrogazione contratti di fitto

**Allegato 8 – Contenzioso amministrativo - LOTTO 1**

Con osservanza

Napoli, li 13 dicembre 2021

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono



## LOTTO 2

**APPARTAMENTO** in Napoli al vico dei Maiorani n.29 posto al quarto piano - int. 6

### RISPOSTA AI QUESITI

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.

Lo scrivente Esperto ha verificato i dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti, in particolare della certificazione notarile redatta in data 10.3.2021 dal Notaio dott. Giulia Messina Vetrano. Dall'analisi della relazione notarile è emerso che per il LOTTO 2, la certificazione si estende al primo titolo a carattere inter vivos antecedente al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, costituito da atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe di Transo del 9.7.1987 rep. 24127 (cfr. Allegato 5 - doc.3) trascritto a Napoli 1 il 25.7.1987 ai nn. 16171/11217.

Nella relazione notarile:

- √ vengono indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato e le variazioni catastali subite;
- √ non viene allegata la visura catastale e la mappa terreni allegata non riguarda l'immobile pignorato.

Lo scrivente ha inoltre provveduto:

- √ ad acquisire visura catastale, planimetria catastale, mappa terreni e ad effettuare le dovute indagini consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali (cfr. Allegato 1 doc.3 e Allegato 2 – da doc.1b a doc. 3b).

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).**

In sede di verifica della provenienza l'Esperto ha provveduto ad acquisire (cfr. Allegato 5 - doc. 4):

- atto di compravendita a favore dell'esecutata (costituente titolo ultraventennale) a rogito del Notaio Giuseppe di Transo del 9.7.1987 rep. 24127 trascritto a Napoli 1 il 25.7.1987



ai nn. 16171/11217

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 vi è estratto di matrimonio, acquisito dal custode giudiziario, dal quale si evince che l'esecutata ha contratto matrimonio scegliendo il regime della separazione dei beni.

4) **Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.**

Agli atti vi è certificazione notarile redatta in data 10.3.2021 dal Notaio dott. Giulia Messina Vetrano nella quale si attestano i seguenti passaggi di proprietà (cfr. Allegato 5 - doc.4):

**Atto di compravendita** (a favore dell'esecutata e ultraventennale) (cfr. Allegato 5 - doc.4)

per Notaio Giuseppe di Transo del 9.7.1987 rep. 24127 raccolta n.3666, registrato a Napoli il 27/7/1987 al n.1964/1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 25/7/1987 Registro Generale 16171 Registro Particolare 11217

**a favore** ..... (esecutata) nata ..... il ..... C.F. ....

per la quota di 1/1 della proprietà

**contro** ..... nata a ..... il ..... , ..... nata a .....

il ..... nato ..... il ..... e ..... nato

a ..... l ..... , ognuno per i propri diritti e tutti per l'intero della proprietà

**Immobili:**

Appartamento in Napoli al vico Maiorani n.29 int. 6 identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli Sez. SLO - Foglio 2 - p.la 211 - sub 33 - cat. A/4.

- 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;

## LOTTO 2

**APPARTAMENTO** in Napoli al vico dei Maiorani n.29 posto al quarto piano int. 6, di un fabbricato di remota costruzione in muratura privo di ascensore, composto da ingresso, quattro camere, cucina ed un bagno, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli:

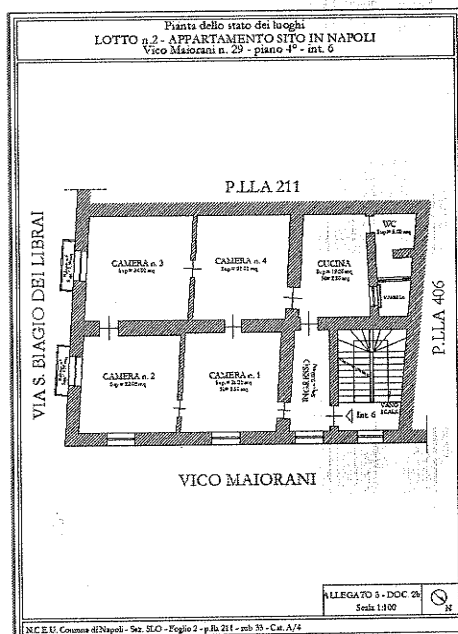
### Dati catastali

N.C.E.U. del comune di Napoli:

Sez. SLO - Foglio 2 - p.lla 211 - sub 33 - cat. A/4 - Classe 2 - Consistenza 6 vani – Superficie catastale 148.00 mq (Totale escluse arre scoperte 147.00 mq) - Rendita € 238,60 - piano 4 -

Indirizzo catastale vico dei Maiorani n.29 - in ditta \_\_\_\_\_ (esecutata) nata a \_\_\_\_\_

il: \_\_\_\_\_ nata a C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della proprietà.



Rilievo dell'immobile pignorato



Confini

L'immobile confina a nord con immobile di proprietà aliena alla p.lla 406, a sud con via S. Biagio dei Librai, ad est con vico Maiorani, ad ovest con immobile di proprietà aliena alla p.lla 211.

Descrizione del contesto in cui è ubicato il bene

L'immobile è ubicato in un contesto urbano del tipo popolare con numerose attività commerciali ai piani terra dei fabbricati, lungo uno dei decumani del centro antico della città (Spaccanapoli), a ridosso di via Duomo e di via S. Gregorio Armeno, nelle vicinanze della stazione della Metropolitana Duomo.

Descrizione del bene

L'appartamento, ubicato al piano quarto, è composto da ingresso, quattro camere, cucina ed un bagno ed è posto all'interno di un antico fabbricato in muratura a carattere residenziale, privo di ascensore ed in scarse condizioni di manutenzione.

L'accesso all'immobile avviene dalla prima porta a destra salendo le scale, attraverso un ambiente che funge da ingresso e che disimpegna la cucina e le camere. La cucina, caratterizzata da un'altezza netta di circa 2.30 m, è dotata di un balconcino alla romana con affaccio nella vanella interna al fabbricato e di una vetusta pavimentazione in graniglia di colore grigio. Si rappresenta che l'altezza è inferiore all'altezza minima imposta dal Regolamento Edilizio del comune di Napoli per ambienti abitabili.

Dall'ingresso e dalla cucina sono accessibili le quattro camere tutte poste in comunicazione tra loro, stante l'assenza di corridoi e disimpegni.

La camera n. 1 presenta una finestra con affaccio su vico Maiorani ed una pavimentazione in graniglia di colore giallo; la camera n. 2 è dotata di finestra con affaccio su vico Maiorani, di un balcone con affaccio su via S. Biagio dei Librai e di una pavimentazione in graniglia con mattonelle quadrate di colore grigio; l'ambiente n. 3 presenta pareti tinteggiate di colore verde, un balcone con affaccio su via S. Biagio dei Librai ed una pavimentazione tipo parquet flottante di colore rovere sbiancato; l'ultimo ambiente (camera n. 4), è privo di aperture e luci naturali e presenta pareti tinteggiate con vari colori ed un murales in stile street-art.

Completa l'appartamento il bagno accessibile direttamente dalla cucina, in scarse condizioni di conservazione e dotato di lavabo, doccia, vaso, bidet e finestra con affaccio nella vanella interna al fabbricato. Il bagno ha le pareti rivestite in parte con mattonelle di colore bianco ed in parte tinteggiate di colore blu e presenta vistose macchie di infiltrazione a soffitto e parete in corrispondenza della zona doccia, nei pressi della finestra con affaccio nella vanella. Anche



il bagno, di altezza pari a 2.30 m, non ha i requisiti minimi di abitabilità imposti dal Regolamento Edilizio del comune di Napoli per ambienti abitabili.

L'immobile, con altezza interna delle camere pari a 3.50 m, si presenta in carenti condizioni di manutenzione, con vetuste finiture in cattive condizioni di conservazione, vistose macchie di infiltrazione a soffitto e parete nel bagno, infissi in alluminio anodizzato, porte in legno scarsamente conservate e pavimentazioni in graniglia in alcune parti non più aderenti al supporto sottostante. Gli impianti elettrico ed idrico, privi di certificazione di conformità, sono ormai vetusti e non a norma rispetto alla normativa vigente, manca l'impianto di riscaldamento e non vi è l'impianto gas. La fornitura di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico posizionato in bagno, mentre la fornitura di gas avviene attraverso l'uso di bombole gas.

La verifica e l'aggiornamento del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre opere di sostituzione ed integrazione impiantistica. L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, aggiornato e redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

In riferimento allo stato di conservazione del fabbricato, si specifica che lo stesso appare oggi in carenti condizioni manutentive e che necessita di un intervento radicale di rifacimento degli intonaci di facciata (esterni ed interni) e dei balconi.

L'intero fabbricato è infatti stato oggetto, in data 17.11.2014, di sopralluogo e relazione ad opera della Sicurezza Abitativa del comune di Napoli. A seguito di nota PG/2014/855742 del 4.11.2014 del servizio di protezione civile, si rilevavano il pessimo stato di conservazione delle facciate, distacchi di intonaci dai sottobalconi e dalle facciate su via S. Biagio dei Librai e vicolo Maiorani. A seguito di nota PG/2014/855724 del 4.11.2014, veniva emessa diffida per eliminare il pericolo di ulteriore caduta di materiale eseguendo lavori di messa in sicurezza delle facciate e dei balconi, nonché diffida a non praticare finestre e balconi, comprese le aree di accesso ai negozi civici n. 51 e 50.

In data 28.11.2014 veniva emesso certificato di eliminato pericolo a firma dell'ing.

\_\_\_\_\_, dopo aver fatto eseguire lavori di montaggio di teli armati per la protezione dei sottobalconi presenti sulla facciata di via S. Biagio dei Librai.

Allo stato attuale, non risultano effettuati ulteriori lavori di rifacimento degli intonaci di facciata e dei balconi.



Le consistenze rilevate, relative alle superfici nette dell'appartamento sono le seguenti:

APPARTAMENTO	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coef.	Sup. Raggiagliata
Ingresso	4	Residenziale	9.90 mq	1	9.90 mq
Cucina	4	Residenziale	16.00 mq	0.30	4.80 mq
Camera n.1	4	Residenziale	21.00 mq	1	21.00 mq
Camera n.2	4	Residenziale	22.00 mq	1	22.00 mq
Camera n.3	4	Residenziale	24.00 mq	1	24.00 mq
Camera n.4	4	Residenziale	21.00 mq	1	21.00 mq
Bagno	4	Residenziale	5.00 mq	0.30	1.50 mq
<b>Totale sup. netta</b>			<b>118.90 mq</b>	<b>1</b>	<b>104,20 mq</b>
Balcone n. 1	4		1.30 mq	0,25	0.30 mq
Balcone n. 2	4		1.30 mq	0,25	0.30 mq

per una superficie interna netta arrotondata pari a 119.00 mq ed una superficie netta raggiagliata arrotondata pari a 104,00 mq.

#### Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del LOTTO n.2 è pari, arrotondata, a **148.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'immobile pari a **147.00 mq** comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- √ superficie dei balconi raggiagliati con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a  $2.60 \text{ mq} \times 0.25 = 0.60 \text{ mq}$ .

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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea



**rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.**

Nell'atto di compravendita a favore dell'esecutata si precisava che la vendita è effettuata nell'attuale stato di fatto, con ogni accessione dipendenza e diritto inerente. Nell'atto si legge che costituiscono pertinenza dell'appartamento in oggetto: il locale con W.C. posto tra il terzo ed il quarto piano, confinante con quartino numero interno 6, con fabbricato di Via San Biagio dei Librai e con fabbricato di Vico dei Maiorani, riportato in catasto alla sez. SLO, foglio 2, particella 211, sub. 34; la quota pari a 1/3 dei locali di portineria siti al piano terra, confinanti con androne, cassa scale, con cortile e con terraneo civico n.50 di Via San Biagio dei Librai, riportati in catasto alla sez. SLO, foglio 2, particella 211, sub. 30.

In riferimento a tali pertinenze, va specificato che sia il locale con W.C. (sub 34) che il locale portineria (sub 30), dotati di un proprio identificativo catastale autonomo, non sono oggetto di pignoramento nella presente procedura.

**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 quesito non è attinente alla tipologia di immobile pignorato.

#### **Identificazione progressa 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. 567cpc ; - 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, alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.**

- Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno) e successivamente al pignoramento non hanno subito variazioni (quanto a foglio, p.lla e



subalterno);

- Nel negozio di acquisto a favore dell'esecutata del 9.7.1987, in cui viene trasferito l'appartamento pignorato sub 33, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali, quanto a foglio, p.lla e subalterno. Gli identificativi catastali successivamente all'acquisto, non hanno subito variazioni.

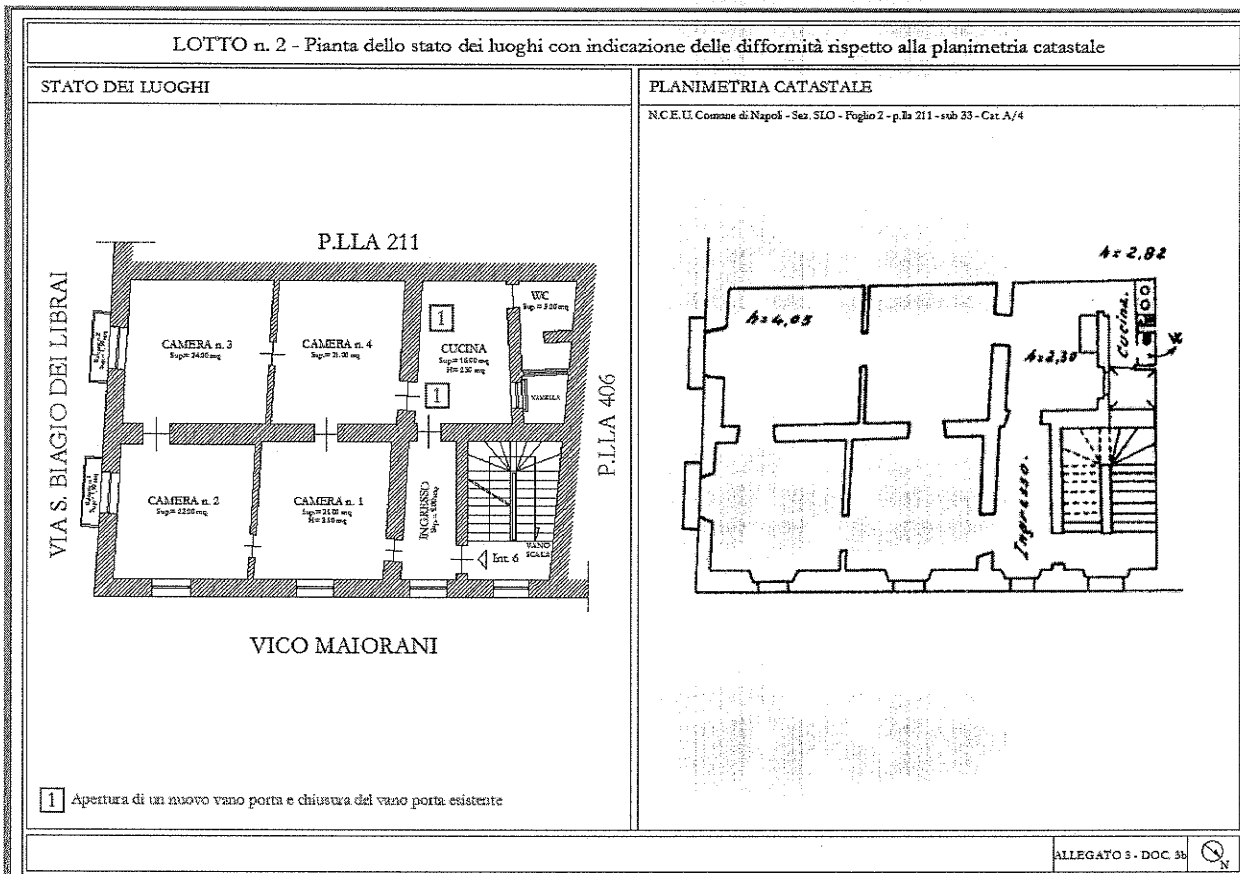
Lo scrivente ha provveduto ad acquisire visura catastale, planimetria catastale, estratto di mappa e titolo di acquisto (coincidente con quello ultraventennale) a favore dell'esecutata, riportati in allegato alla presente relazione (cfr. Allegato 2 – da doc. 1b a doc. 3b e Allegato 5 – doc. 4). L'immobile, a partire dall'impianto meccanografico, non ha subito variazioni quanto a foglio, p.lla e subalterno.

**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 fini 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.**

Lo stato dei luoghi attuale non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale storica d'impianto (cfr. Allegato 3 - doc. 3b) per le seguenti difformità:

1. Apertura di un nuovo vano porta e chiusura del vano porta esistente.





Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, in quanto le opere sono state effettuate senza titolo autorizzativo. In seguito alla regolarizzazione urbanistica, come dettagliato nella risposta al successivo quesito 6), sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.

- C -

### Stato di possesso

**1) Accerti se l'immobile 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.**

L'immobile, come riscontrato sui luoghi unitamente al custode giudiziario è libero.



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

In seguito a richiesta presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 7 - doc. 2), si è rinvenuto solo il contratto di locazione n. 6039 serie 3T, stipulato il 24.04.2018 e registrato il 24.04.2018 presso l'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1. Detto contratto, oggi scaduto, era di natura transitoria e di durata biennale (01.05.2018 – 30.04.2020) e prevedeva un corrispettivo annuo di euro 8.400,00.

**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 consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.**

#### Canone di locazione

Ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato dell'immobile pignorato, sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate:

valore min € 5,20                      valore max € 7,80

Indagini dirette:

valore medio € 10,30

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. La ricerca delle offerte in vendita di immobili residenziali siti nei pressi di vico Maiorani, evidenzia valori unitari medi di 10,30/mq/mese.





## 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 Tribunali - 70 mq	€ 1 000,00	€ 850,00	€ 12,14	€ 14,29
N.2- Appartamento - Via S. Biagio dei Librai - 90 mq	€ 750,00	€ 637,50	€ 7,08	€ 8,33
N.3- Appartamento - Via S. Biagio dei Librai - 85 mq	€ 890,00	€ 756,50	€ 8,90	€ 10,47
N.4- Appartamento - Via Tribunali - 90 mq	€ 850,00	€ 722,50	€ 8,03	€ 9,44
N.5- Appartamento - Via Tribunali - 85 mq	€ 800,00	€ 680,00	€ 8,00	€ 9,41
N.6- Appartamento - Via Tribunali - 70 mq	€ 700,00	€ 595,00	€ 8,50	€ 10,00
Valori medi			€ 8,78	€ 10,32

Il valore medio, pari ad € 7,80/mq/mese, ottenuto come media dei valori sopra riportati, è riferito ad immobili con caratteristiche non simili al bene in oggetto, in particolar modo per le caratteristiche stato manutentivo, vetustà degli impianti ed assenza ascensore (che incidono sul valore locativo del bene).

In considerazione delle diverse condizioni e caratteristiche, si applicheranno i seguenti coefficienti correttivi:

Coefficienti di merito	
Stato manutentivo	0.70
Vetustà impianti	0.80
Assenza ascensore	0.85

che conduce ad un valore di locazione pari a

$$V_{\text{locazione}} = € 7,80 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,85 = € 3,71$$

il canone di locazione mensile è pertanto pari a:

$$V_{\text{locazione}} = € 3,71 \times 148,00 \text{ mq} = € 549,08$$

Ne deriva pertanto, che il valore di locazione mensile è, arrotondato, pari a € 550,00/mese.

- 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 conversione convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Riguardo ai vincoli urbanistici si rimanda alla risposta al quesito E.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui l'immobile pignorato è ubicato, non è gravato da usi civici nelle provincie della Campania e Molise 5.3.1928.

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e, come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio dal portale Open Demanio, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato non ricade tra gli immobili di proprietà dello Stato.

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 1 – doc.3)

• Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili derivante da atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli del 15.2.2021 repertorio n.3197 trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Napoli 1 il 2.3.2021 Registro Generale 5795 Registro Particolare 4244

a favore \_\_\_\_\_ S.r.l. con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

per la quota di 1/1 della proprietà

contro \_\_\_\_\_ nata : \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

per la quota di 1/1 della proprietà;



**grava su (tra altri):**

Appartamento in Napoli alla vico dei Maiorani n.29 identificato al N.C.E.U. comune di Napoli Sez. SLO - Foglio 2 - p.lla 211 - sub 33 - cat. A/4 (di cui al presente LOTTO 2).

- Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili derivante da atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Napoli del 16.11.2017 repertorio n.35677 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 11/1/2018 Registro Generale 850 Registro Particolare 664

a favore ..... S.p.A. con sede in ..... C.F. .... per la quota di 1/1 della proprietà

contro ..... nata a ..... il ..... C.F. ....

per la quota di 1/1 della proprietà

**grava su (tra altri):**

Appartamento in Napoli alla vico dei Maiorani n.29 piano quarto identificato al N.C.E.U. comune di Napoli Sez. SLO - Foglio 2 - p.lla 211 - sub 33 - cat. A/4 (di cui al presente LOTTO 2).

**NOTE**

Agli atti del fascicolo vi è attestazione della Cancelleria della V Sezione Civile, nella quale si attesta che la procedura recante RG 1019/2017 dott. Antonio Attanasio è Estinta per inefficacia del pignoramento e cancellata in data 11.5.2018.

- Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante a concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 12.3.2009 Registro Generale 14486 Registro Particolare 2427 nascente da contratto di mutuo per Notaio Tommaso Branno del 6.3.2009 repertorio n.12558 raccolta n.4629

**Capitale:** € 213.775,93

**Totale:** € 427.551,00

**Durata:** 20 anni

a favore ..... S.p.A. con sede in ..... codice fiscale

per la quota di 1/1 della proprietà

contro ..... nata a ..... il ..... C.F. ....

per la quota di 1/1 della proprietà per la quota di 1/1 della proprietà;

**grava su (tra altri):**

Appartamento in Napoli alla vico dei Maiorani n.29 piano quarto identificato al N.C.E.U. comune di Napoli Sez. SLO - Foglio 2 - p.lla 211 - sub 33 - cat. A/4 (di cui al presente LOTTO 2).

• Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante a concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR II di Napoli 1 il 27/4/2001 Registro Generale 9065 Registro Particolare 1778 nascente da contratto di mutuo per Notaio Enrico Licenziati del 26/4/2001, repertorio n.144537, raccolta n.13165, ipoteca rinnovata in data 12/4/2021 Registro Generale 10504 Registro Particolare 1414,

**Capitale:** € 61.974,83

**Totale:** € 123.949,66

**Durata:** 20 anni

a favore \_\_\_\_\_ S.p.A. con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ per la  
quota di 1/1 della proprietà

contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/1 della proprietà

**grava su (tra altri):**

Appartamento in Napoli alla vico dei Maiorani n.29 identificato al N.C.E.U. comune di Napoli Sez. SLO - Foglio 2 - p.lla 211 - sub 33 - cat. A/4 (di cui al presente LOTTO 2).

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.

Come appreso in sede di accesso, unitamente al custode giudiziario, non è costituito condominio. La debitrice esecutata ha dichiarato che le spese relative alla gestione/manutenzione delle parti comuni vengono ripartite di comune accordo tra i proprietari delle varie unità immobiliari



- E -

**Regolarità 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 specifici se essa 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.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato in data antecedente al 1935 pertanto, prima dell'introduzione nel 1942, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo e prima ancora che venisse redatto il primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che regolava l'attività edilizia. Non è possibile dunque rinvenire alcuna autorizzazione edilizia, ma data l'epoca di costruzione, tale mancanza non comporta alcuna violazione della normativa urbanistico - edilizia e pertanto, il fabbricato è da ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico. L'immobile è privo della dichiarazione di agibilità.

Dal confronto tra lo stato attuale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di impianto del 1939, si rileva una lieve difformità, come meglio indicato in risposta al successivo quesito.

**STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade nella zona individuata come zona "A - Insediamenti di interesse storico" nella TAV.6 - Zonizzazione" allegata alla Variante al PRG approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n.323 dell'11 giugno 2004. Inoltre il fabbricato è classificato come "Unità edilizia di base



preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte” nella TAV.7 – Vincoli e aree di interesse archeologico; in Zona IV della zonizzazione acustica in “ Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie”; Area stabile nella TAV. 12 dei Vincoli geomorfologici; in Superficie orizzontale – pendenza 1:20 del Vincolo aeroporto – legge 58-1963.

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;

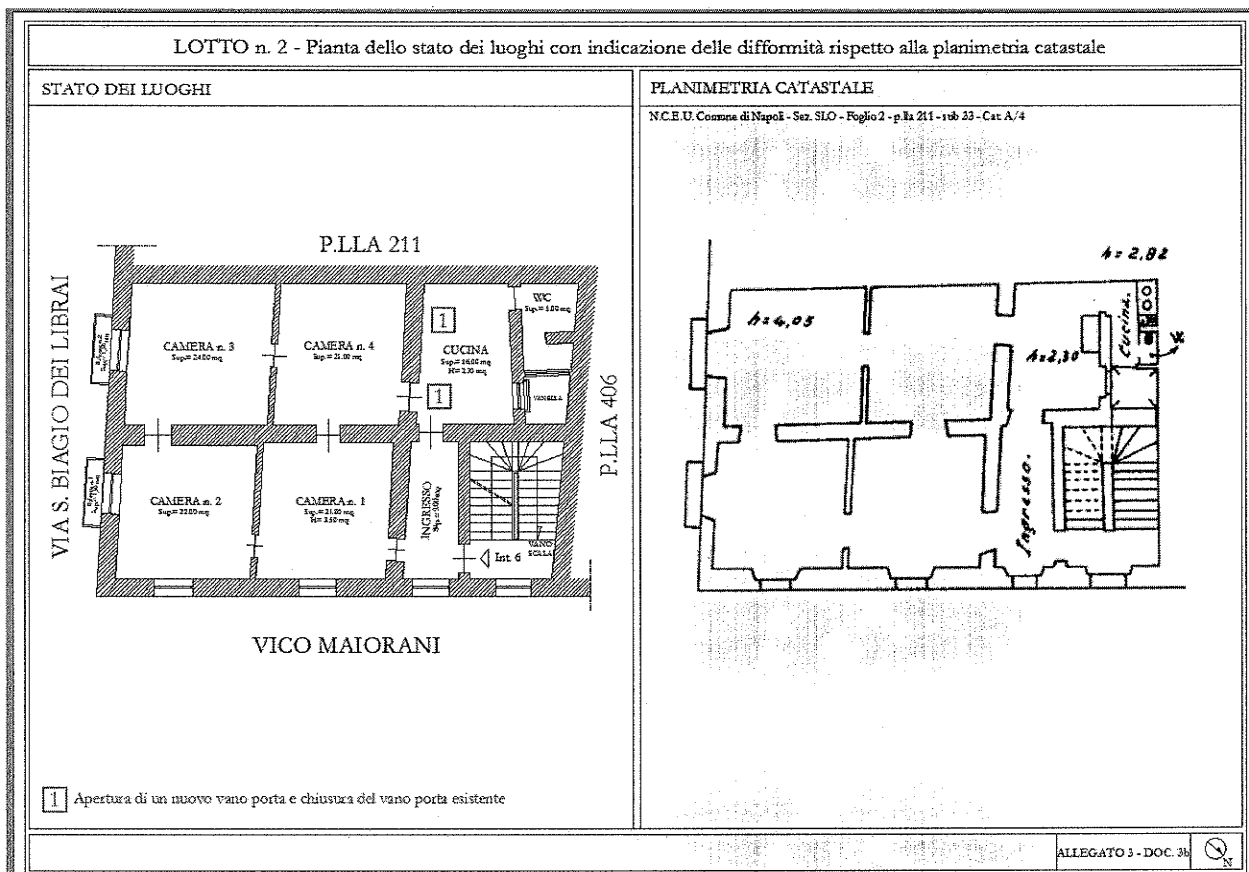
A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio condono e l'ufficio antiabusivismo del Comune di Napoli, si riscontra che per l'appartamento in oggetto, non sono state presentate istanze di condono e non vi sono provvedimenti di contenzioso amministrativo.



Ad oggi, stante la remota epoca di edificazione del fabbricato, l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale, è la planimetria catastale d'impianto risalente al 1939, la quale, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dagli immobili.

Dal confronto tra lo stato attuale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di impianto del 1939, emerge la seguente difformità (cfr. Allegato 3 – doc. 3b):

1. Apertura di un nuovo vano porta e chiusura del vano porta esistente tra l'ambiente cucina e la camera n. 4.



Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

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.

La difformità di cui al punto 1) potrà essere sanata, mediante presentazione 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, previo deposito di verifica di calcolo della piattabanda presso il competente ufficio regionale del Genio Civile e, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00. Va evidenziato che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003. Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti, alle quali è rinviata ogni determinazione riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, tenuto conto anche dello stato di conservazione dell'immobile 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.

**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.**

Trattandosi di appartamento in condominio, il quesito non riguarda l'immobile pignorato.

- 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.**

Considerate le caratteristiche dimensionali e tipologiche del cespite pignorato, si considera la formazione del presente **LOTTO 2** con i seguenti confini e dati catastali attuali:





**APPARTAMENTO** in Napoli al vico dei Maiorani n.29 posto al quarto piano int. 6 di un fabbricato di remota costruzione in muratura privo di ascensore, composto da ingresso, quattro camere, cucina ed un bagno, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli:

Dati catastali

N.C.E.U. del comune di Napoli:

Sez. SLO - Foglio 2 - p.lla 211 - sub 33 - cat. A/4 - Classe 2 - Consistenza 6 vani – Superficie catastale 148.00 mq (Totale escluse arre scoperte 147.00 mq) - Rendita € 238,60 - piano 4 - Indirizzo catastale vico dei Maiorani n.29 - in ditta ..... (esecutata) nata a ..... il ..... nata a C.F ..... per la quota di 1/1 della proprietà.

Confini

L'immobile confina a nord con immobile di proprietà aliena alla p.lla 406, a sud con via S. Biagio dei Librai, ad est con vico Maiorani, ad ovest con immobile di proprietà aliena alla p.lla 211.

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

Il pignoramento riguarda il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in capo all'esecutata e, considerate le caratteristiche dimensionali e tipologiche dell'immobile si valuta, la formazione del presente LOTTO 2.

- 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.

#### 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.

#### *Determinazione di Sc*

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del LOTTO n.2 è pari, arrotondata, a **148.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'immobile pari a **147.00 mq** comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- √ superficie dei balconi ragguagliati con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a  $2.60 \text{ mq} \times 0.25 = \underline{0.60 \text{ mq}}$ .



## 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. € 1.750,00      valore max. € 2.700,00

Indagini dirette:

valore medio € 2.100,00

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 - Vico Maiorani - 150 mq	€ 225.000,00	€ 191.250,00	€ 1.275,00	€ 1.500,00
N.2- Appartamento - Vico Maiorani - 115 mq	€ 170.000,00	€ 144.500,00	€ 1.256,52	€ 1.478,26
N.3- Appartamento - Vico Maiorani - 80 mq	€ 179.000,00	€ 152.150,00	€ 1.901,88	€ 2.237,50
N.4- Appartamento - Vico Maiorani - 65 mq	€ 139.000,00	€ 118.150,00	€ 1.817,69	€ 2.138,46
N.5- Appartamento - Via S. Biagio dei Librai - 45 mq	€ 120.000,00	€ 102.000,00	€ 2.266,67	€ 2.666,67
N.6- Appartamento - Vico Scorziata - 120 mq	€ 269.000,00	€ 228.650,00	€ 1.905,42	€ 2.241,67
N.7- Appartamento - Vico Gerolomini - 70 mq	€ 210.000,00	€ 178.500,00	€ 2.550,00	€ 3.000,00
N.8- Appartamento - Via Tribunali - 100 mq	€ 179.000,00	€ 152.150,00	€ 1.521,50	€ 1.790,00
Valori medi			€ 1.811,83	€ 2.131,57

La ricerca delle offerte in vendita di immobili siti nello stesso segmento di mercato, evidenzia valori unitari medi di 1.800,00/mq (sul prezzo di realizzo) e di 2.100,00/mq (sul prezzo offerto) in linea e confermato con i valori riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio. I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche dell'immobile in esame attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi, in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche quantitative e qualitative del bene in oggetto, con particolare riguardo allo stato conservativo dell'immobile e del fabbricato ed alla mancanza di ascensore.

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)	139 000	269 000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	65	120	148
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 - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	4	4	4
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	1	1	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	1	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	3
Stato di manutenzione immobile (n)	5	5	3

▪ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	139 000,00	269 000,00
Data (mesi)	347,50	672,50
Superficie principale (mq)	2 138,46	2 138,46
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 - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	2 780	5 380
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)	139 000,00	269 000,00
Data (mesi)	-4 170,00	-8 070,00
Superficie principale (mq)	177 492,31	59 876,92
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 - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	0	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	-1 167	-1 167
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)	-9 000,00	-9 000,00
Stato di manutenzione immobile (n)	-85 000,00	-85 000,00
Prezzo corretto	€ 217 155,64	€ 225 640,26

**PREZZO MEDIO UNITARIO**

€ 1.500,00

**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO**

€ 220.000,00

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.

**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 conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per la redazione attestato di prestazione energetica pari a € 600,00;
- √ costi per la redazione Docfa pari a € 500,00;
- √ costi per redazione accertamento di conformità pari almeno a € 5.000,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 220 000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 500,00 - € 5 000,00 = € 213 400,00$$



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

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

- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui i beni si trova, con particolare riferimento allo stato di conservazione;
- √ 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 (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **15%** e quindi pari a:

$$€ 213 400,00 \times 15 \% = € 32 010,00$$

Pertanto il **VALORE A BASED'ASTA** è pari a:

$$V = € 213 400,00 - € 32 010,00 = € 181 390,00$$

ovvero arrotondato a:

$$\text{Vbase d'asta LOTTO n. 2} = € 181.000,00$$

**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.**

Il quesito non è attinente alla tipologia di immobile pignorato.

**3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss.**



**c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.**

Il pignoramento la quota di 1/1 della proprietà in capo all'esecutata.

Lo scrivente 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 - documentazione comune ai Lotti n. 1 e 2**

doc.1 - Corrispondenza ufficio condono ed ufficio antiabusivismo

doc.2 - Istanza Sicurezza abitativa comune di Napoli

doc.3 - Ispezioni ipotecarie

**Allegato 2 - Visure catastali**

**LOTTO 1**

doc.1a - Estratto di mappa

doc.2a - Visura catastale - SUB 2

doc.3a - Planimetria catastale - SUB 2

doc.4a - Planimetria catastale storica d'impianto - SUB 2

**LOTTO 2**

doc.1b - Estratto di mappa

doc.2b - Visura catastale - SUB 33

doc.3b - Planimetria catastale - SUB 33

**Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento**

**LOTTO 1**

doc.1a - Inquadramento urbano

doc.2a - Pianta di rilievo dello stato di fatto - SUB 2

doc.3a - Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale attuale e d'impianto - SUB 2

**LOTTO 2**

doc.1b - Inquadramento urbano

doc.2b - Pianta di rilievo dello stato di fatto - SUB 33

doc.3b - Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale attuale - SUB 33

**Allegato 4 - Rilievo fotografico**

doc.1a - LOTTO 1

doc.1b - LOTTO 2

**Allegato 5 - Titoli di provenienza**

**LOTTO 1**

doc.1 - Atto di compravendita a favore dell'esecutata Notaio Tommaso Branno del 8.7.2008

doc.2 - Trascrizione dichiarazione di successione trascritta il 5.7.2001 ai nn. 14910/10181 e successiva accettazione tacita d'eredità trascritta il 12.3.2009 ai nn. 14485/11062.

doc.3 - Trascrizione della dichiarazione di successione del 9.3.1976 ai nn. 3162/2392 e successive accettazione con beneficio dell'inventario trascritta il 14/2/1975 ai nn.1806/1358 ed accettazione tacita d'eredità trascritta ai nn. 14484/11061.

**LOTTO 2**

doc.4 - Atto di compravendita a favore dell'esecutata e ultraventennale Notaio Giuseppe di Transo del 9.7.1987

**Allegato 6 - Documentazione sicurezza abitativa - LOTTO 2**

**Allegato 7 - Contratti**

**LOTTO 1**

doc.1 - Contratto di locazione

**LOTTO 2**

doc.2 - Interrogazione contratti di fitto

**Allegato 8 - Contenzioso amministrativo - LOTTO 1**

Con osservanza

Napoli, li 13 dicembre 2021

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono

