

TRIBUNALE DI NAPOLI  
XIV SEZIONE CIVILE  
G.E. DOTT.SSA LAURA MARTANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
R.G.E. 729\_2021

*Udienza del 21/03/2023*

---

## PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

---

### CREDITORE PROCEDENTE

██████████

### DEBITORE ESECUTATO

██████████

### IMMOBILE PIGNORATO

ABITAZIONE POPOLARE

VIA REGINA MARGHERITA N. 12 NAPOLI

PIANO SECONDO

---

Esperto Stimatore  
arch. ██████████  
Via Salvator Rosa n° 211  
80136 Napoli  
Tel.: ██████████  
pec: ██████████

data: 10/12/2022

### **INCARICO**

---

Con provvedimento del 8 ottobre 2022 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Maria Rosaria Giugliano ha conferito al sottoscritto arch. ██████ ██████, con studio professionale in Napoli alla via Salvator Rosa n. 211, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n° 4289 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio in materia civile del Tribunale di Napoli al n° 7702, l'incarico di Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare al R.G.E. n° 729\_2021, promossa dalla ████████████████████ il sig. ██████████

Con il medesimo provvedimento la S.V.I. ha nominato custode giudiziario l'avv. Miki Luca Prisco.

### **IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

---

E' oggetto del pignoramento l'unità immobiliare, destinata ad abitazione popolare, sita in Napoli alla Via Regina Margherita n. 12, al piano secondo, interno 6.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

---

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio in data 11 ottobre 2022, con la sottoscrizione con firma digitale del verbale di giuramento e il conseguente invio telematico dello stesso alla cancelleria della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli.

Il sottoscritto ha acquisito ed esaminato gli atti salienti presenti nel fascicolo di causa.

Ha estratto dall'archivio dell'ex Agenzia del Territorio la documentazione catastale dell'immobile pignorato.

Ha acquisito gli ultimi atti di compravendita dell'immobile presso l'Archivio notarile di Napoli e l'atto di provenienza ultraventennale dal notaio rogante.

Ha effettuato ricerche presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la registrazione di contratti di locazione.

Ha acquisito i certificati anagrafici e stato civile del debitore esecutato e il certificato di residenza dell'occupante l'immobile.

Ha effettuato le ispezioni telematiche ipotecarie sul soggetto e sull'immobile.

Ha effettuato ricerche urbanistiche per la determinazione della liceità edilizia dell'immobile.

Ha eseguito un accesso presso l'immobile staggito in data 8 novembre 2022, congiuntamente al custode giudiziario avv. Miki Luca Prisco.

### **TRASMISSIONE RELAZIONE TECNICA**

---

In data 10/12/2022, il sottoscritto ha inviato copia del presente elaborato, redatto ai sensi dell'art. 173 bis comma 3 disp. att. cpc., al legale costituito del creditore procedente avv. ████████████████████ ████████████████████, con

raccomandata A/R, inviata all'indirizzo di residenza, in Napoli alla via Cassano n. 102 cap. 80144, al custode giudiziario avv. Miki Luca Prisco, a mezzo pec, mikilucaprisco@avvocatinapoli.legalmail.it.



Con la redazione del quadro sinottico di provenienza ultraventennale dell'immobile (cfr. par. "ricost. pass. di propr."), lo scrivente conferma la storia ipotecaria riportata nella relazione notarile.

TRASCRIZIONE DEL 06/05/1999 - REGISTRO PARTICOLARE 5978 REGISTRO GENERALE 9685  
PUBBLICO UFFICIALE D'ANNA MARIA LUISA REPERTORIO 75063 DEL 08/03/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE DEL 22/07/2004 - REGISTRO PARTICOLARE 13522 REGISTRO GENERALE 21853  
PUBBLICO UFFICIALE [REDAZIONE] REPERTORIO 51015/11794 DEL 19/07/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE DEL 24/12/2012 - REGISTRO PARTICOLARE 24450 REGISTRO GENERALE 33056  
PUBBLICO UFFICIALE [REDAZIONE] REPERTORIO 190304/27707 DEL 20/12/2012  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Dall'estratto di matrimonio risulta che in data 13/09/2008 a Napoli, il sig. [REDAZIONE]  
[REDAZIONE].

Il certificato è annotato ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del c.c. con cui gli sposi hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

Pertanto, lo scrivente non ha esteso le ispezioni ipotecarie sul coniuge dell'esecutato.

b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca). L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà oltre-sì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurim) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Trattasi di abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Napoli alla via Regina Margherita n. 12, al piano secondo, interno 6.

#### DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	SCA	10	81	28	1	A/4	5	3 vani	57 mq	232,41 €
Indirizzo		VIA REGINA MARGHERITA N. 12 INTERNO 6 PIANO 2									

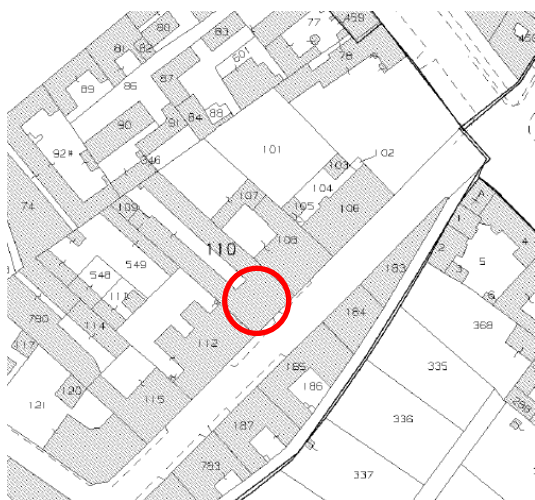
#### CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con ballatoio e cortile condominiale, ad Est con u.i. int. 5 (sub 27), a Sud via Regina Margherita, ad Ovest con u.i. int. 7.

#### POSIZIONE DEL CESPITE

Dall'esame dell'estratto di mappa catastale si evince che il fabbricato è regolarmente immesso in mappa ed insiste sulla particella 110 del foglio 19 del Catasto Terreni del Comune di Napoli.

Per l'esatta individuazione della posizione del cespite, si riporta l'estratto della mappa catastale elaborata dalla SOGEL e la foto satellitare reperita sul web.



MAPPA CATASTALE



FOTO SATELLITARE

C. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno ), degli accessi, dei confini ( in numero pari almeno a tre ), dei dati catastali ( sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze ( previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c. ), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc ), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 ( oppure LOTTO UNICO ) : - piena ed intera ( oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc. ) proprietà ( o altro diritto reale ) di appartamento ( o terreno ) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est, è riportato nel C.F. ( o C.T. ) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ ( ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_ ), sub \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, rendita \_\_\_\_\_ ( or.d \_\_\_\_\_, r.a. \_\_\_\_\_ ); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ( oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_ ); vi è concessione edilizia ( o in sanatoria ) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi ( oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_ ); oppure, lo stato dei luoghi è conforme ( o difforme \_\_\_\_\_ ) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ( o non può ) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ ( per il fabbricato ); risulta ( oppure non risulta ) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ ( per il terreno ). PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_; LOTTO n. 2 : ecc..

## DIRITTO REALE

Il diritto reale pignorato è la piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare staggita.

Tale diritto reale, indicato anche nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità esclusiva dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto stipulato dal notaio ██████████ in data 20/12/2012.

## DESCRIZIONE DEL BENE

### IL QUARTIERE

Il fabbricato in cui è sito l'immobile staggito si trova nel quartiere Secondigliano.

Secondigliano è un quartiere dell'area settentrionale di Napoli, facente parte della VII Municipalità insieme ai quartieri di Miano e San Pietro a Patierno.

Confina a nord-ovest con il quartiere di Scampia, ad ovest con il quartiere di Miano, a sud con i quartieri di San Carlo all'Arena e San Pietro a Patierno, a nord con il comune di Arzano e a nord-est con quello di Casavatore.

E' un quartiere densamente abitato ben collegato con la rete viaria cittadina al centro di Napoli.

### L'EDIFICIO

Il fabbricato è sito in via Regina Margherita, traversa della più nota e principale arteria del quartiere, il



corso Secondigliano.

Il fabbricato è di inizio novecento, la struttura portante è in muratura tradizionale di tufo, gli orizzontamenti sono voltati al piano terreno ed in legno ai piani superiori.

Lo stabile si presenta in condizioni manutentive e conservative accettabili.



**FRONTE PRINCIPALE**



**FRONTE INTERNO**

### L'UNITÀ IMMOBILIARE

L'abitazione è posta al piano secondo dello stabile.

Ad essa si accede da ballatoio condominiale, la porta di caposcala è contraddistinta dall'interno 6.



**VANO SCALA**



**BALLATOIO DI ACCESSO ALL'U.I.**

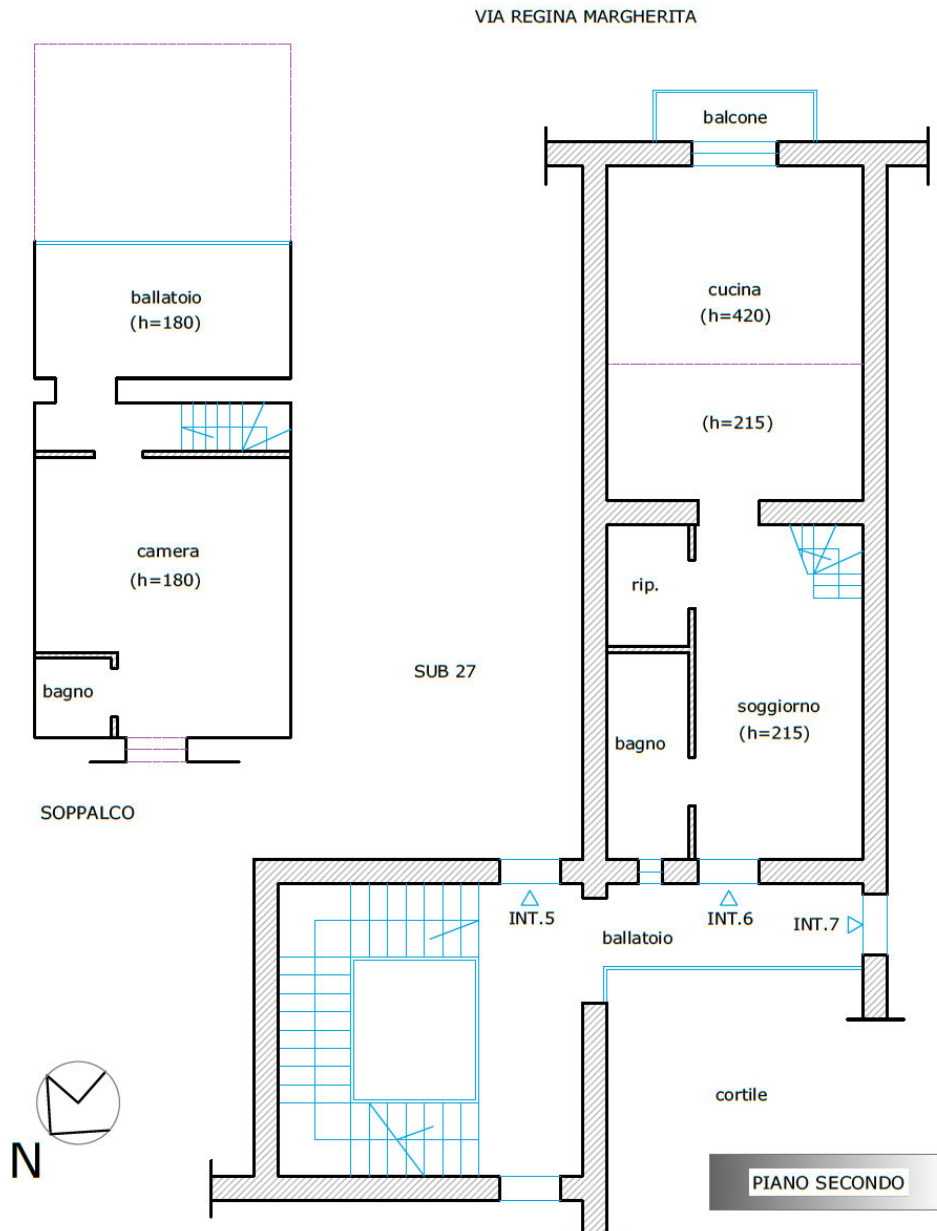
Trattasi di abitazione di tipo popolare costituita da due ampi vani, un servizio igienico, un ripostiglio ed un balcone oltre che da un ampio soppalco costituito da una camera, un bagno ed un ballatoio.

Nel primo vano è collocato il soggiorno, il bagno ed il ripostiglio oltre che la scala di accesso al soppalco, nel secondo vano vi è la cucina con affaccio sulla via Regina Margherita.

L'illuminazione e l'areazione naturale sono appena sufficienti in quanto costituite unicamente dal balcone in cucina, oltre che da un piccolo finestrino nel bagno.

L'altezza utile interna è di 4,20 m che si riduce a 2,15 m nella parte soppalcata.

L'altezza netta del soppalco è di 1,80 m.



### PIANTA STATO DEI LUOGHI

La pavimentazione è in gres porcellanato.

Le porte interne sono in tamburato di legno.

Le pareti sono intonacate ed attintate con pittura lavabile.

I serramenti esterni sono in pvc effetto legno con vetrocamera.

Non si riscontrano danni strutturali.

Le finiture interne sono di buona fattura.

L'appartamento è dotato di impianto termico autonomo costituita da climatizzatori ad inverter.

Gli impianti tecnici ( idraulico ed elettrico ) appaiono a norma.

Buono è lo stato conservativo e manutentivo generale.



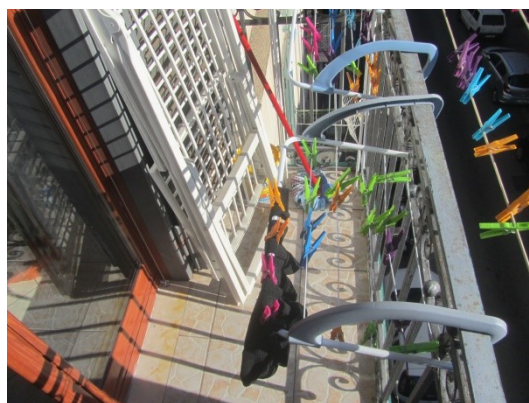
**SOGGIORNO**



**BAGNO**



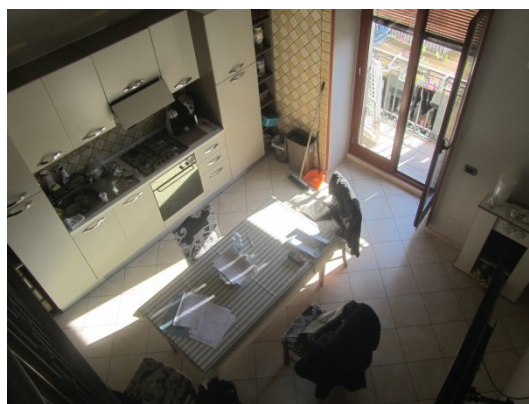
**CUCINA**



**BALCONE**



**CAMERA SU SOPPALCO**



**VISTA CUCINA DAL SOPPALCO**

### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

L'abitazione sviluppa una superficie netta calpestabile di 45 mq al piano inferiore e 32 mq sul soppalco. Il balcone sviluppa una superficie di 2 mq.

La Superficie Commerciale è pari a 57 mq, calcolata con l'applicazione delle disposizioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96. In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato C misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno



spessore massimo di 25 cm. La superficie del balcone è stata calcolata al 30%.

La superficie del soppalco è stata esclusa poiché rilevata abusiva.

Calcolo Superficie Raggiagliata			
ABITAZIONE	mq	coeff.	totale
superficie coperta (escluso soppalco)	56,00	100%	56,00
balcone	2,00	30%	0,60
Superficie raggiagliata			56,60
in ct			57,00

#### DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non è stato possibile evincere il nominativo dell'amministrazione condominiale.

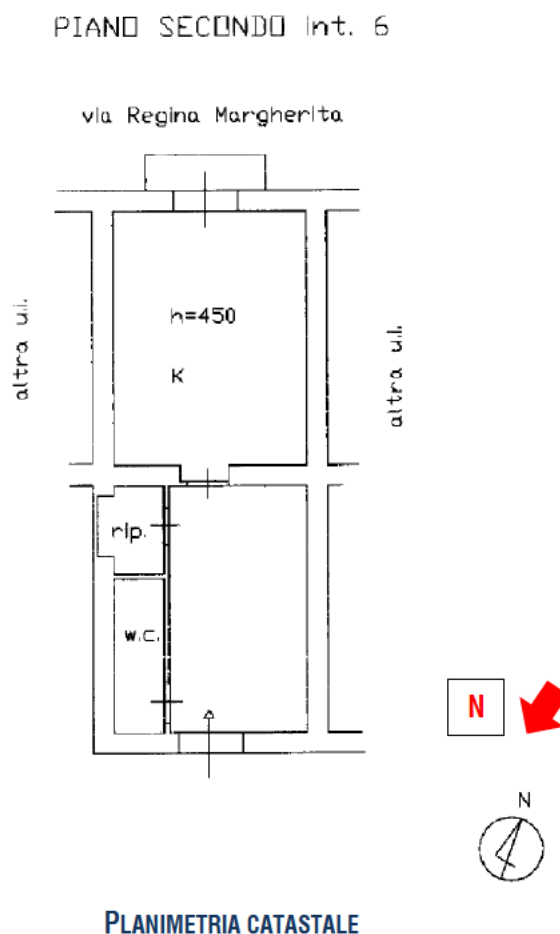
Pertanto, non avendo documentazione utile da cui dedurre eventuali dotazioni condominiali, le stesse vengono considerate genericamente come risultano elencate all'art. 1117 del c.c.

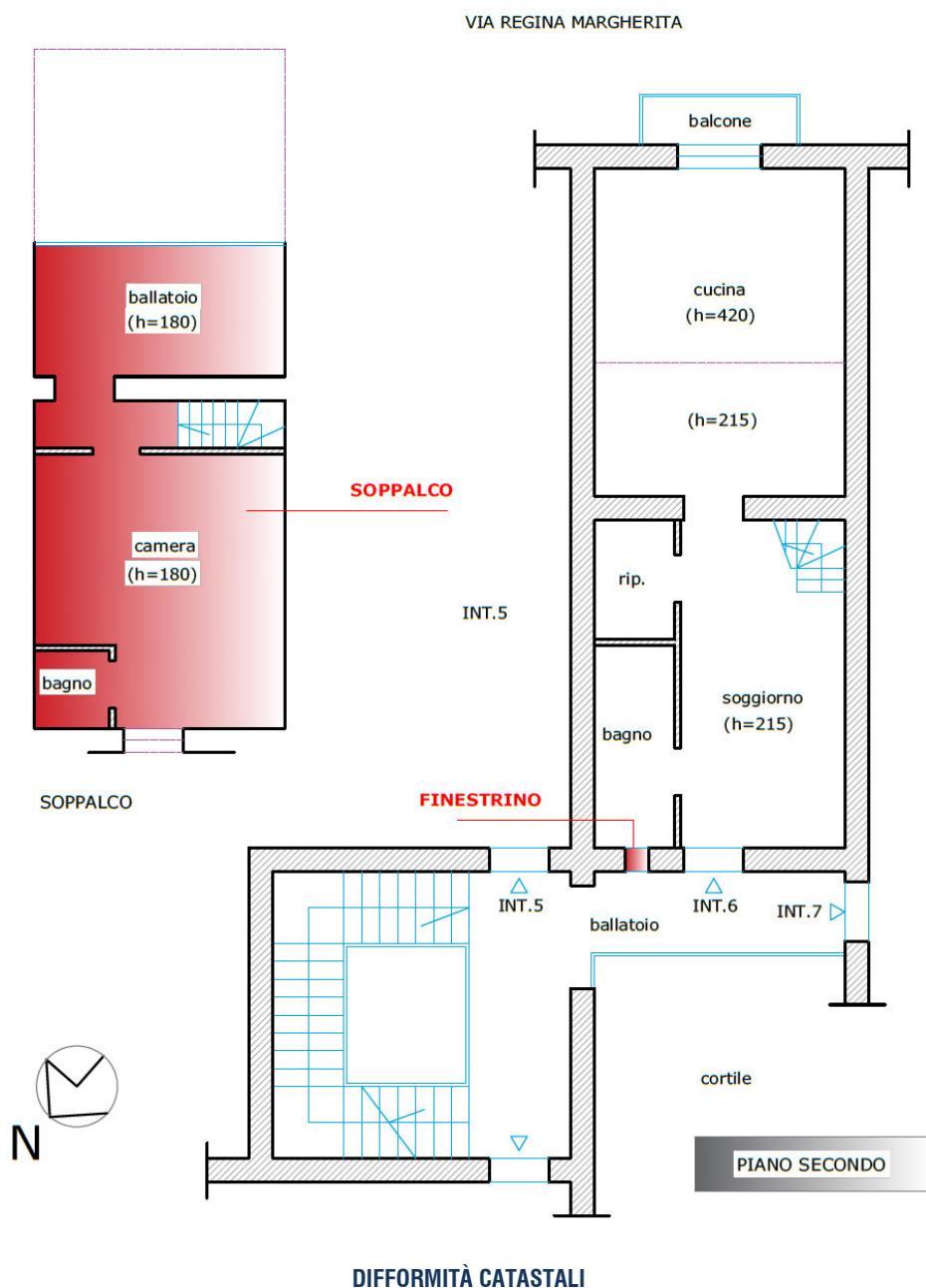
#### DIFFORMITÀ CATASTALI

La planimetria catastale non corrispondente allo stato dei luoghi per :

- la realizzazione del soppalco;
- l'apertura del piccolo vano finestra nel bagno.

Lo scrivente segnala che l'orientamento cardinale indicato sulla planimetria catastale è errato.





### SCHEMA SINTETICO DEL BENE PIGNORATO

#### LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di abitazione popolare sita nel Comune di Napoli alla via Regina Margherita n. 12, al piano secondo, interno 6.

L'abitazione è composta da due ampi vani, un servizio igienico, un ripostiglio ed un balcone oltre che da un ampio soppalco costituito da una camera, un bagno ed un ballatoio.

La Superficie Commerciale è pari a 57 mq.

L'altezza utile interna è di 4,20 m che si riduce a 2,15 m nella parte soppalcata.

L'altezza del soppalco è di 1,80 m.

L'unità immobiliare confina a Nord con ballatoio e cortile condominiale, ad Est con u.i. int. 5 (sub 27), a Sud via Regina Margherita, ad Ovest con u.i. int. 7.

L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Napoli, sezione SCA, foglio 10, particella 81, sub 28, cat. A/4, cl. 5, consistenza 3 vani, superficie 57 mq, rendita catastale euro 232,41.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per la presenza del soppalco e del finestrino nel bagno.

Il fabbricato è stato legittimamente realizzato in quanto di epoca antecedente il Regolamento Edilizio di Napoli del 1935.

Purtuttavia sono presenti difformità urbanistiche consistenti in:

A - Frazionamento dell'originaria unità immobiliare

B - Diversa distribuzione interna

C - Realizzazione del soppalco

D- Apertura del finestrino in bagno.

E' possibile sanare gli abusi A e B (frazionamento e la diversa distribuzione interna) con pratica edilizia di CILA tardiva mentre sono insanabili gli abusi C e D (realizzazione del soppalco e apertura del finestrino nel bagno), per tali interventi è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi.

**PREZZO BASE euro 90.600 (euro novantamila seicento/00)**

d. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relati-va scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.IIa, sub) con le risultanze catastali attuali.

#### DATI CATASTALI ATTUALI

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	SCA	10	81	28	1	A/4	5	3 vani	57 mq	232,41 €
Indirizzo		VIA REGINA MARGHERITA N. 12 INTERNO 6 PIANO 2									

#### DATI CATASTALI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI		10	81	28		A/4		3 vani		
Indirizzo		VIA REGINA MARGHERITA N. 12 INTERNO 6 PIANO 2									

#### DATI CATASTALI RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	SCA	10	81	28		A/4		3 vani		
Indirizzo		VIA REGINA MARGHERITA N. 12 INTERNO 6 PIANO 2									

#### DATI CATASTALI RIPORTATI NEL NEGOZIO DI ACQUISTO

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	SCA	10	81	28	1	A/4	5	3 vani		232,41 €
Indirizzo		VIA REGINA MARGHERITA N. 12 INTERNO 6 PIANO 2									

**I dati catastali essenziali identificativi del bene, contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, corrispondono ai dati riportati nella scheda catastale all'attualità e individuano correttamente l'immobile.**

Lo scrivente segnala che nell'atto di pignoramento non viene riportata la sezione cittadina (SCA), invece correttamente riportata nella nota di trascrizione dello stesso.

Rimane comunque inconfutabile l'identificazione dell'immobile per la corretta indicazione toponomastica.

☞ Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

#### **RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETÀ**

L'immobile oggetto dell'esecuzione è pervenuto al sig. ██████████ per acquisto fattone dal sig. ██████████ con atto stipulato dal notaio dott. ██████████ di Napoli in data 20/12/2012, repertorio 190304, raccolta 27707.

Atto trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 1 il 24/12/2012, ai numeri di registro particolare 24450 e registro generale 33056.

#### **ATTO DI COMPRAVENDITA DENTE DEL 2012**

REP.190304 RACC. 27707

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

IL VENTI DICEMBRE DUEMILA DODICI IN NAPOLI (...) INNANZI A ME DOTT. ██████████ (...)SONO PRESENTI ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ (...) CHE DICHIARA DI ESSERE CONIUGATO IN SEPARAZIONE DEI BENI (...) ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ (...) CHE DICHIARA DI ESSERE CONIUGATO IN SEPARAZIONE DEI BENI

ART. 1 CONSENSO ED IMMOBILE

IL SIG. ██████████ VENDE ██████████ CHE ACQUISTA LA PIENA PROPRIETÀ DEL SEGUENTE IMMOBILE SITO IN NAPOLI ALLA VIA REGINA MARGHERITA N. 12 E PRECISAMENTE : APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO DISTINTO DAL NUMERO INTERNO SEI, COMPOSTO DA TRE VANI CATASTALI (...) IN CATASTO ALLA SEZ. SCA FOGLIO 10, P.LLA 81 SUB 28, VANI 3 (...)

IN RELAZIONE AL COMBINATO DISPOSTO DAGLI ARTICOLI 40 LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47, 136, E 137 DPR 380/2001 , LA PARTE VENDITRICE AI SENSI DEGLI ART. 47 E 76 DEL DPR 28 DICEMBRE N. 445 (...) DICHIARA CHE QUANTO ALIENATO È STATO COSTRUITO DA DATA ANTERIORE AL PRIMO SETTEMBRE 1967NON HA SUBITO MODIFICAZIONI ABBISOGNEVOLI DI CONCESSIONI, PERMESSO O AUTORIZZAZIONI. (...) LA PARTE VENDITRICE DICHIARA CHE L'EDIFICIO È DI CLASSE ENERGETICA G

~

Al sig. ██████████ ██████████ro l'immobile è pervenuto dai sig.ri ██████████ ██████████ nato a Napoli il 5/04/1953 e ██████████ a ██████████

██████████ 51015, raccolta 11794.

Atto trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 1 il 22/07/2004, ai numeri di



registro particolare 13522 e registro generale 21853.

**ATTO DI COMPRAVENDITA SCARNECCHIA DEL 2004**

REPERTORIO 51015 RACCOLTA 11794

COMPRAVENDITA  
REPUBBLICA ITALIANA

L'ANNO DUEMILAQUATTRO IL GIORNO DICIANNOVE DEL MESE DI LUGLIO IN NAPOLI (...) INNANZI A ME DOTT. PROC. [REDACTED] NOTAIO IN NAPOLI (...) SONO PRESENTI I SIGNOR [REDACTED]

[REDACTED] I DIRITTI DI PROPRIA SPETTANZA PARI AD 1/2 ED INSIEME SOLIDALMENTE PER INTERO (...) VENDONO E TRASFERISCONO AL [REDACTED] CHE ACCETTA E ACQUISTA LA PIENA PROPRIETÀ DEL SEGUENTE IMMOBILE: APPARTAMENTO FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN NAPOLI ALLA VIA REGINA MARGHERITA N. 12 POSTO AL PIANO SECONDO DELLA SCALA UNICA CONTRADDISTINTO CON IL NUMERO INTERNO SEI, COMPOSTO DA DUE VANI E PICCOLI ACCESSORI (...) DETTA UNITÀ IMMOBILIARE RISULTA COSÌ CENSITA AL NCEU DI NAPOLI SEZ. SCA FOGLIO 10, MAPPALE N. 81 SUB 28, VANI 2,5 (...)

ART. 9 ) IN MERITO ALLA PROVENIENZA I VENDITORI DICHIARANO DI AVER ACQUISTATO IL CESPITE IN OGGETTO IN QUOTE UGUALI ED INDIVISE TRA LORO (IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI CON I RISPETTIVI CONIUGI) (...) ART. 15 (...) L'ACQUIRENTE SIGNOR [REDACTED] IN STATO LIBERO.

~

Ai sig.ri [REDACTED] è pervenuto dai [REDACTED] nata a

[REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal notaio dott.ssa [REDACTED] in data 8 marzo 1999, repertorio 75063, raccolta 19641.

Atto trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 1 il 6/05/1999, ai numeri di registro particolare 5978 e registro generale 9685.

**ATTO DI COMPRAVENDITA D'ANNA DEL 1999**

REPERTORIO 75063 RACCOLTA 19641

COMPRAVENDITA  
REPUBBLICA ITALIANA

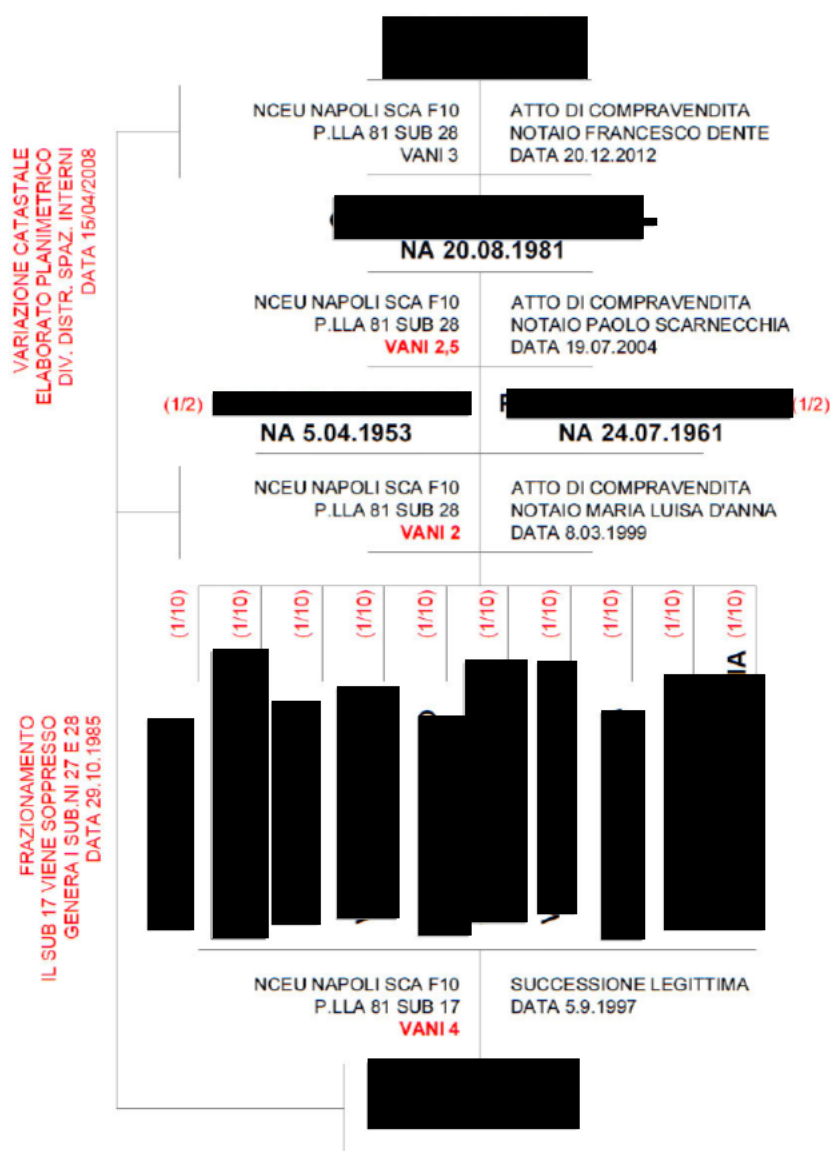
L'ANNO MILLENOVECENTONOVANTANOVE IL GIORNO OTTO DEL MESE DI MARZO IN NAPOLI (...) INNANZI A ME DOTT. PROC. [REDACTED]

[REDACTED] CHE DICHIARA DI ESSERE CONIUGATO IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI.

ART. 1 ) I [REDACTED]

DICHIARANO DI VENDERE , CEDONO E TRASFERISCONO CIASCUNA PER I PROPRI DIRITTI E CONGIUNTAMENTE PER L'INTERO AI SIG. ██████████ IN COMUNE E IN PARTI UGUALI LA PIENA PROPRIETÀ DEI SEGUENTI IMMOBILI SITI IN NAPOLI E PRECISAMENTE : NAPOLI VIA REGINA MARGHERITA N. 12 E PRECISAMENTE APPARTAMENTO UBICATO AL SECONDO PIANO DELLA SCALA UNICA E DISTINTO CON IL NUMERO DI INTERNO 6, COMPOSTO DI DUE VANI CATASTALI (...).  
 DETTO IMMOBILE È RIPORTATO NEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO ALLA PARTITA 1282792, FOGLIO 10 SEZIONE SCA PARTICELLA 81 SUBALTERNO 28 VANI 2

In merito alla ulteriore provenienza lo scrivente rileva dalla lettura dell'atto D'Anna che i germani Varriale sono venuti in titolarità del cespite immobiliare in virtù di Successione Legittima ██████████, giusta denuncia di successione n. 5529 vol. 3950 presentata all'Ufficio del Registro Successioni di Napoli in data 5/09/1997.



**QUADRO SINOTTICO TRASFERIMENTI E VARIAZIONI CATASTALI**

### VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO

Dall'esame della visura catastale storica non risultano variazioni dei dati significativi essenziali (foglio, particella, subalterno, consistenza) nell'ultimo ventennio.

Vi è variazione significativa in epoca precedente l'ultimo ventennio dalla trascrizione del pignoramento, consistente nel frazionamento dell'originario subalterno catastale.

Nello specifico, in data 29/10/1985 veniva frazionata l'originaria unità immobiliare identificata al NCEU di Napoli f. 10 p.la 17 di vani 4, costituendo le attuali particelle 27 e 28 ( quest'ultima oggetto del pignoramento).

### IDENTIFICAZIONE DELLA PARTICELLA ATTUALE E STORICA DEL TERRENO

Il fabbricato incide sul lotto di terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 19, p.la 110.

f. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

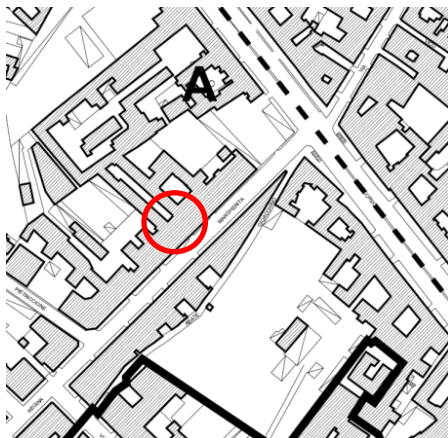
g. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'ab uso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

### ZONIZZAZIONE URBANISTICA

La Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, classifica l'area in cui è ubicato l'immobile staggito, in zona A (Insediamenti di interesse storico).

In particolare, l'immobile è classificato come "Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte"; le attività edilizie consentite sono prescritte nell'art. 86 delle norme di attuazione della variante al PRG vigente.



**VISURA URBANISTICA**

**REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA**

Secondo le normativa nazionale, è obbligatorio richiedere al Comune una licenza per costruire sin dall'entrata in vigore della prima legge urbanistica L. 1150 del 17/8/1942.

Nel caso del Comune di Napoli va considerata la data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio del 1935, divenuto esecutivo il giorno 16 novembre 1935.

**In considerazione della tipologia e della morfologia del fabbricato, dei materiali impiegati, dello sviluppo urbanistico della zona, della classificazione assegnata dal PRG vigente (A - centro storico), unitamente alla mancanza di dati reperiti sui titoli di trasferimento circa eventuali pratiche edilizie legittimanti l'unità immobiliare e/o le modifiche intervenute, lo scrivente ha ritenuto inopportuno inoltrare istanza presso gli uffici tecnici comunali.**

**Può però ragionevolmente ipotizzarsi che trattasi di edificazione antecedente l'entrata in vigore di Regolamento Edilizio di Napoli (1935).**

Ulteriore e determinante elemento di indagine che ha avvalorato l'ipotesi predetta è stata la ricerca storica catastale sulle unità immobiliari dello stabile.

L'immobile staggito - il sub 28 - viene generato nel 1985 per effetto di un frazionamento di una unità immobiliare di maggiore consistenza - il sub 17.

Dell'originaria u.i. , il sub 17, non è depositata in archivio la planimetria catastale, per cui lo scrivente, al fine di determinare l'epoca certa di costruzione del fabbricato, ha effettuato indagini sulle altre u.i. dello stabile poste al livello superiore dell'immobile staggito, rilevando deposti planimetrici risalenti alla costituzione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nell'anno 1939.

**Per tutto quanto esaminato lo scrivente può con certezza affermare che l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli (1935), quindi è urbanisticamente legittimo e commerciabile.**

Purtuttavia, dal confronto fra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate, la prima nell'anno 1985 (aggiornamento planimetrico catastale a seguito del frazionamento), la successiva nell'anno 2008 (aggiornamento planimetrico catastale a seguito della diversa distribuzione degli spazi interni), rileva talune evidenti difformità urbanistiche.

Trattasi di:

**A - Frazionamento dell'originaria unità immobiliare**

**B - Diversa distribuzione interna**

**C - Realizzazione del soppalco**

**D- Apertura del finestrino in bagno.**

Le predette difformità per i motivi in precedenza addotti possono ritenersi eseguite in assenza di titolo edilizio.

L'abuso A (frazionamento) è rilevabile dalla visura catastale storica dell'immobile staggito (sub 28), in confronto con la visura catastale dell'immobile limitrofo (sub 27) e con la visura catastale

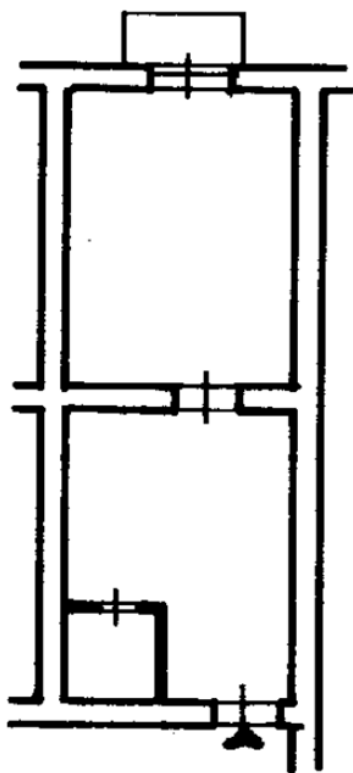


dell'immobile soppresso (sub 17).

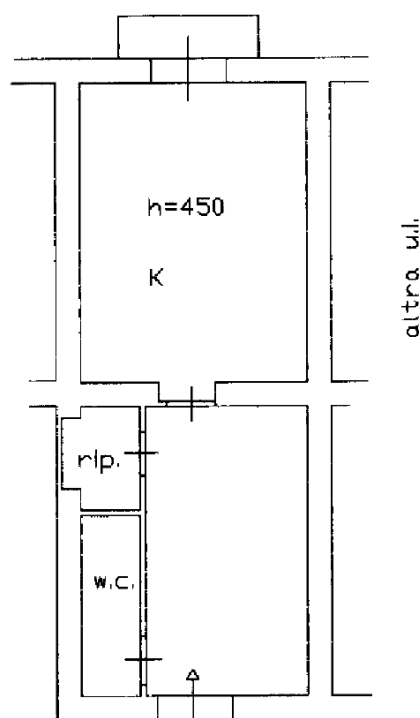
Il subalterno 17 (4 vani) viene soppresso per frazionamento in data 29/10/1985, genera i subalterni 27 (2 vani) e 28 (2 vani).

Lo scrivente, in data 7 novembre 2022, ha inoltrato istanza di accesso agli atti presso l'ex Agenzia del Territorio per acquisire il predetto frazionamento, al momento del deposito della presente relazione non ha avuto riscontro.

L'abuso B (diversa distribuzione degli spazi interni) è rilevabile dal confronto fra la planimetria catastale storica del 1985, con la planimetria catastale depositata nell'anno 2008 e con l'attuale stato dei luoghi.



**PLANIMETRIA CATASTALE STORICA ANNO 1985**



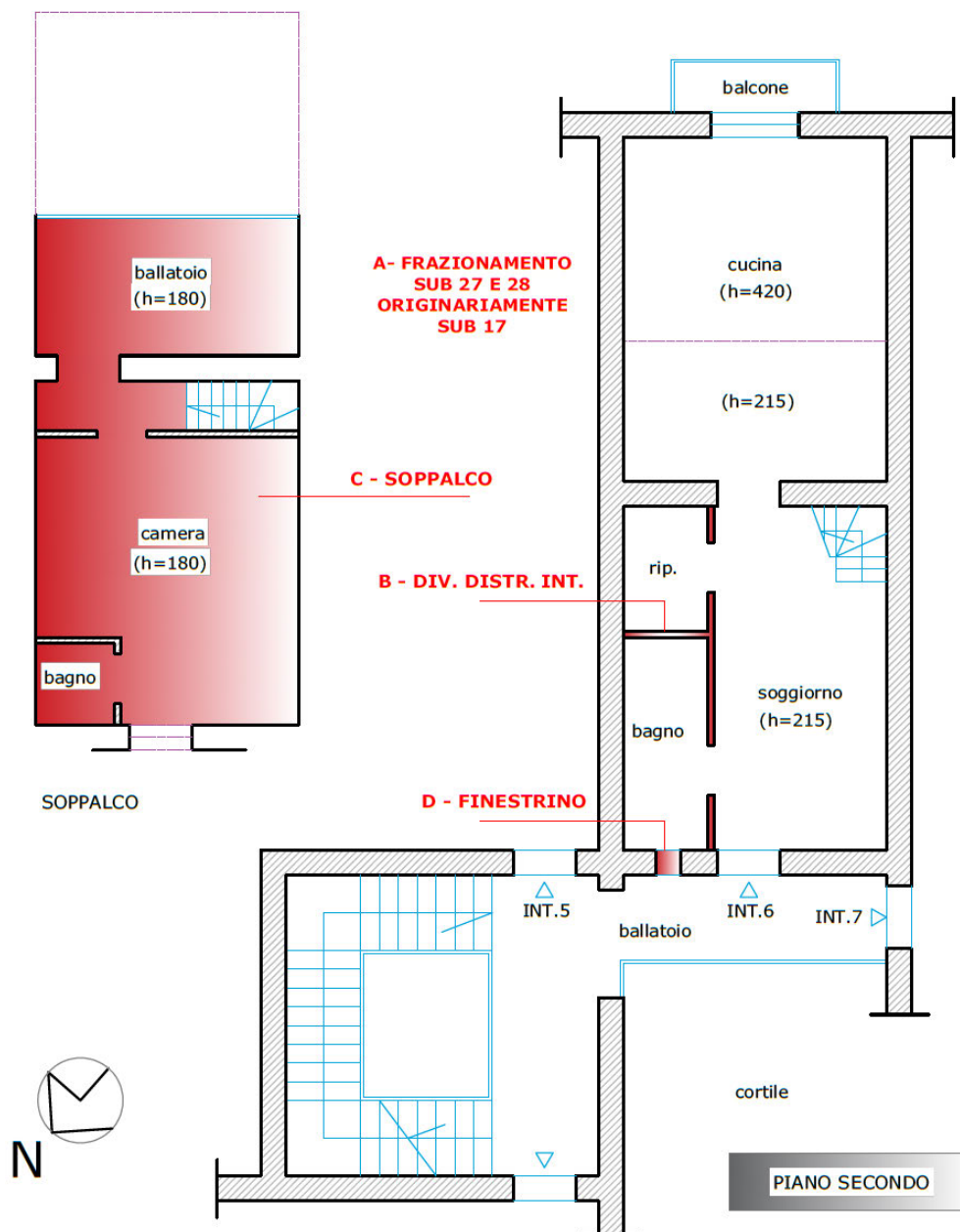
**PLANIMETRIA CATASTALE ANNO 2008**

L'abuso C (soppalco) è palesemente un intervento abusivo in quanto trattasi di incremento di superficie, nel centro storico del Comune di Napoli non autorizzabile in base alle Norme Tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale.

Inoltre, la presenza del soppalco disattende i requisiti minimi di abitabilità, sia in relazione al rapporto aero illuminante (1/8 della superficie utile), sia per la mancanza dell'altezza utile al piano inferiore e sul soppalco (altezza minima 2,70 m camere principali, 2,40 m vani accessori).

L'abuso D (finestrino), è anch'esso un intervento palesemente abusivo, in quanto non è presente nella planimetria catastale attuale né in quella storica.

VIA REGINA MARGHERITA



### DIFFORMITÀ URBANISTICHE

#### SANABILITÀ DEGLI ABUSI

**Gli abusi A (frazionamento) e B (diversa distribuzione degli spazi interni) sono sanabili.**

**Gli abusi C (soppalco) e D (finestrino) sono insanabili.**

Il frazionamento, ai sensi dell'art. dell'art. 22 comma 2 delle NTA così come approvate con delibera di CC n°24 del 20 aprile 2017, è sanabile con CILA tardiva.

Con la stessa istruttoria edilizia sarà possibile sanare l'abuso B - la diversa distribuzione degli spazi interni.

Il costo dei contributi comunali è di euro 1.140 di contributi comunali a cui vanno aggiunti gli oneri

tecnici per istruire la pratica.

Per gli interventi abusivi C e D, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi demolendo il soppalco e murando il finestrino del bagno.

Tale intervento va autorizzato con una procedura di demolizione delle opere abusive da istruire presso l'ufficio Antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli.

La Comunicazione di inizio lavori di demolizione è limitata alla sola rimozione, demolizione o smontaggio delle opere abusive, con l'esclusione di ogni tipo di intervento assimilabile alle categorie edilizie di manutenzione straordinaria che potrà essere invece denunciata integrando la predetta istruttoria di CILA tardiva.

Il costo per gli interventi edilizi di rimozione delle opere abusive (soppalco e finestrino) si stimano forfettariamente in euro 10.000.

Il costo dei contributi comunali è di euro 140 a cui vanno aggiunti gli oneri tecnici per istruire la pratica.

Gli oneri tecnici per entrambe le istruttorie ( CILA tardiva e pratica di demolizione) si stimano in euro 3.000.

**In conclusione, per il perfezionamento urbanistico degli abusi A-B-C e D, si stima un totale di euro 18.000, compreso di oneri tecnici, diritti comunali ed oneri fiscali.**

#### LICENZA DI ABITABILITÀ

L'autorizzazione sanitaria, poi certificato di abitabilità, oggi certificato di agibilità è stata prevista dal RD n. 1265/1934 smi (Testo unico delle leggi sanitarie).

Essendo l'immobile in esame di epoca otto-novecentesco, non occorre sia dotato di certificato di agibilità.

i. verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è dotato di APE.

Lo scrivente segnala che nell'ultimo atto di trasferimento (Atto Dente del 2012), su dichiarazione del venditore l'immobile è classificato di classe energetica G.

j. Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

#### STATO DI POSSESSO

Nel corso dell'accesso l'unità immobiliare è risultata occupata dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] risulta [REDACTED]

La sig.ra ██████████a, nel verbale di sopralluogo, redatto dal custode giudiziario avv. Miki Luca Prisco, ha dichiarato di occupare l'immobile da circa due mesi insieme al proprio figlio ██████████ di non aver stipulato un contratto di locazione, di essere parente del debitore esecutato sig. ██████████

██████████ in data 11 novembre 2022 ha inoltrato pec all'Agenzia delle Entrate per acquisire eventuali contratti di locazione registrati dal sig. ██████████ al momento del deposito della presente relazione non ha avuto riscontro.

#### **CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE**

Per la determinazione dell'indennità di occupazione lo scrivente fa riferimento alle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate.

La banca dati dell'Agenzia delle Entrate, tabella OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), riferita al primo semestre dell'anno 2022, nella zona E34 (Secondigliano Centro storico), per gli immobili a destinazione residenziale, di tipologia abitazioni economiche, in uno stato conservativo normale, indica un intervallo di valori di locazione variabili fra i 2,6 e 3,9 euro/mq x mese.

Nel caso di specie lo scrivente ritiene congruo utilizzare il coefficiente massimo dell'intervallo, in considerazione del buono stato manutentivo dell'immobile.

La superficie dell'immobile, compresa la parte rilevata abusiva (soppalco) è di 87 mq.

Canone mensile = 87 mq x 3,9 euro/mq = 340 euro (in c.t.)

K. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato.

L'immobile non costituisce bene culturale o paesaggistico ex art. 2 D.lgs. 42/2004.

Non risultano atti impositivi di servitù.

Vi sono difformità urbanistiche sanabili e difformità urbanistiche insanabili.

Il costo per il ripristino e il perfezionamento urbanistico resterà a carico dell'acquirente, per questo detratto dal valore di stima dell'immobile.

L. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

#### **CERTIFICATO DEMANIALE**

L'esame della banca dati dell'Agenzia del Demanio, pubblicata sul portale Open Demanio all'indirizzo <https://dati.agenziademanio.it>, permette allo scrivente di affermare che il cespite staggito non è oggetto di diritti demaniali riconducibili allo Stato.

M. Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso ci-vico e 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; l'informazione 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. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e



relativi successor) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna men-zione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti ann).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

## USI CIVICI

La certificazione della Regione Campania Ufficio Usi Civici, vista l'ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e del Molise, di archiviazione atti del 21 marzo 1928, richiesta dallo scrivente per altra procedura esecutiva, determina che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli, non vi sono terreni gravati da usi civici.

## CENSO E LIVELLO

Le ricerche effettuate sulla particella storica catastale del terreno su cui è stato edificato il fabbricato oggetto dell'esecuzione, permettono allo scrivente di attestare l'assenza di gravami da censo e livello.

**N.** Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

In particolare restano a carico dell'acquirente:

- 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
  - 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
  - 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
  - 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

## ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano domande giudiziali.

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Non vi sono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

## ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Dall'elenco delle formalità estratte dalla banca dati della Conservatoria dei RR.II. di Napoli risulta la pendenza di ipoteca volontaria come riportata nel dettaglio in risposta al quesito k).

**O.** Fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso.

## SITUAZIONE DI MOROSITÀ CONDOMINIALE

Le indagini esperite sul posto non hanno permesso allo scrivente di acquisire il nominativo dell'amministratore.

L'occupante l'immobile sig.ra ██████████ nel verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario avv. Miki Luca Prisco ha dichiarato che versa euro 30 di spese ordinarie mensili per oneri condominiali.

**P.** Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo 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 valore 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indica-re, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e corre-zioni.

## **CRITERIO DI STIMA**

In considerazione di una vivace offerta di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, proposti in vendita da primarie agenzie immobiliari, si sceglie di adottare il metodo del confronto di mercato.

Metodo denominato con l'acronimo MCA (*Market Comparison Approach*) dagli International Valuation Standards (IVS), standardizzazione dei migliori metodi e tecniche estimative.

Il MCA è un procedimento che consiste nella comparazione dell'immobile da valutare con almeno tre immobili simili (detti comparabili) all'immobile da stimare (detto soggetto), prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

Il procedimento si fonda sulla considerazione che il mercato fisserà il prezzo per l'immobile soggetto allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Il sistema di stima si basa sull'assunto per il quale la differenza di prezzo tra gli immobili comparabili e l'immobile soggetto è funzione delle differenze nelle loro caratteristiche.

Il MCA si articola nelle fasi seguenti:

- analisi del mercato per la rilevazione di immobili appartenenti allo stesso segmento dell'immobile da stimare (comparabili);
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari;
- compilazione della tabella dei dati;
- analisi dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

## **ANALISI DEL MERCATO**

Dall'esame del mercato immobiliare sono stati estratti tre immobili utilizzati come comparabili.

I comparabili sono estratti dagli annunci immobiliari pubblicati sul sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), verificando i dati riportati con le fotografie ed eventualmente con i grafici allegati all'annuncio.

Gli immobili scelti sono tutti siti in Napoli, nella stessa strada o in strade immediatamente limitrofe all'immobile staggito.

Gli immobili hanno la stessa tipologia edilizia e destinazione funzionale dell'immobile da stimare.

Le caratteristiche quindi che si sceglie di utilizzare nella comparazione sono:

- C1 la superficie;
- C2 lo stato manutentivo;
- C3 il livello di piano;
- C4 lo stato di possesso.

#### TABELLA DEI COMPARABILI

Dall'esame delle caratteristiche viene compilata la tabella dei comparabili, ove vengono riportati i prezzi richiesti, le caratteristiche degli immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile da valutare (soggetto).

COMPARABILI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	soggetto
fonte dato	<a href="http://www.immobiliare.it">www.immobiliare.it</a>	<a href="http://www.immobiliare.it">www.immobiliare.it</a>	<a href="http://www.immobiliare.it">www.immobiliare.it</a>	
agenzia immobiliare	Arco	Tecnocasa	Immobiliare re	
comune	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli
via	Via Regina Margherita	Via Regina Margherita	Via Regina Margherita	Via Regina Margherita
data annuncio	12/11/2020	20/10/2020	20/10/2020	
prezzo richiesto	€ 138.000,00	€ 60.000,00	€ 160.000,00	
C1 - superficie	90,00	37,00	95,00	57,00
C2 - stato manutentivo	da ristrutturare	da ristrutturare	da ristrutturare	ristrutturato
C3 - livello di piano	7°	T	1°	2°
C4 - stato di possesso	libera	locata	libera	libera

#### TABELLA DEI DATI E DEGLI ADJUSTMENT PERCENTAGE

Il prezzo richiesto, pubblicato dall'agenzia immobiliare, viene ridotto del 10%, presumendo che tale possa essere la decurtazione operata in fase di trattativa di vendita.

Le caratteristiche di confronto vengono assegnate in termini di valore per le superfici commerciali (C1), ed in termini percentuali (*adjustment percentage*) per le altre caratteristiche (C2, C3, C4).

Alla caratteristica C2, stato manutentivo, si assegna una decurtazione del 10% se l'u.i. necessita di interventi di ristrutturazione.

Alla caratteristica C3, livello di piano, si assegna una decurtazione del 10% se l'u.i. è posta al piano inferiore al secondo.

Alla caratteristica C4, stato di possesso, si assegna una decurtazione del 10% se l'u.i. è locata.

DATI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	soggetto
data	12/11/2020	20/10/2020	20/10/2020	
prezzo richiesto	€ 138.000,00	€ 60.000,00	€ 160.000,00	
prezzo assegnato	€ 124.200,00	€ 54.000,00	€ 144.000,00	
C1 - superficie	90,00	37,00	95,00	57,00
C2 - stato manutentivo	90%	90%	90%	100%
C3 - livello di piano	90%	90%	90%	100%
C4 - stato di possesso	100%	90%	100%	100%

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Dal rapporto fra il prezzo di mercato e l'incidenza della singola caratteristica si ottiene il prezzo marginale della caratteristica immobiliare.

Tale cifra esprime l'incidenza del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

PREZZI MARGINALI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
C1 - superficie	€ 1.380,00	€ 1.459,46	€ 1.515,79
C2 - stato manutentivo	€ 138.000,00	€ 60.000,00	€ 160.000,00
C3 - livello di piano	€ 138.000,00	€ 60.000,00	€ 160.000,00
C4 - stato di possesso	€ 124.200,00	€ 60.000,00	€ 144.000,00

### TABELLA DI VALUTAZIONE

Calcolati i prezzi marginali si opera l'aggiustamento.

L'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

L'aggiustamento è pari alla differenza tra l'ammontare delle caratteristiche dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella di valutazione è riportato il calcolo del corrispondente aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto.

Il valore di mercato, derivante dalla tabella di valutazione, raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare corrispondente alla comparazione con l'immobile di confronto.

VALUTAZIONE	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
data	12/11/2020	20/10/2020	20/10/2020
prezzo assegnato	€ 124.200,00	€ 54.000,00	€ 144.000,00
C1 - superficie	-€ 45.540,00	€ 29.189,19	-€ 57.600,00
C2 - stato manutentivo	€ 13.800,00	€ 6.000,00	€ 16.000,00
C3 - livello di piano	€ 13.800,00	€ 6.000,00	€ 16.000,00
C4 - stato di possesso	€ 0,00	€ 6.000,00	€ 0,00
Valore di mercato	€ 106.260,00	€ 101.189,19	€ 118.400,00
Valore al mq	€ 1.864,21	€ 1.775,25	€ 2.077,19

### SINTESI VALUTATIVA

Dall'analisi della tabella di valutazione si deduce che l'immobile soggetto ha un valore medio unitario al metro quadrato pari ad euro 1.905,55.

La banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, tabella OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), riferita al primo semestre dell'anno 2022 restituisce valori nella zona E34 Secondigliano Centro storico, per gli immobili a destinazione abitativa economica, in uno stato conservativo normale, un intervallo fra i 880 e i 1.350 euro/mq.

	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	Valori medi
Forbice MCA	€ 1.864,21	€ 1.775,25	€ 2.077,19	<b>€ 1.905,55</b>
	valore min.		valore max	
Forbice OMI	€ 880,00	-	€ 1.350,00	<b>€ 1.115,00</b>

La forbice dell'OMI è sostanzialmente discorde dall'analisi MCA, ciò è attribuibile alla natura dei dati derivanti da unità immobiliari di tipo economiche, nella realtà per l'immobile in essere, pur essendo per classificazione catastale di tipo popolare, può considerarsi una civile abitazione sia per la posizione sia per il livello estetico e manutentivo del fabbricato e dell'immobile stesso.

Pertanto, lo scrivente conferma l'analisi del MCA nel valore medio risultante.

Valore di stima unitario (Vu) 1.905,55 euro/mq.

La superficie commerciale (Sc) dell'unità immobiliare è pari a 57 mq.

Il cespite oggetto di stima ha un valore di mercato (Vm) calcolato applicando la formula:

$$V_m = V_u \times S_c$$

VU (EURO/MQ)	SC SUPERFICIE (mq)	VALORE IMMOBILE
€ 1.905,55	57,00	<b>108.616,40 €</b>

#### DETRAZIONI

Sul Valore di mercato viene effettuata la detrazione del costo per il perfezionamento urbanistico (CILA tardiva ed eliminazione abusi insanabili).

CALCOLO VALORE BASE D'ASTA	
Valore di mercato immobile $V_m$	<b>€ 108.616</b>
Detrazioni	
Perfezionamento urbanistico	€ 18.000
Valore al netto delle detrazioni	€ 90.616
<b>Valore base d'asta (in c.t)</b>	<b>€ 90.600</b>

#### IL PREZZO BASE D'ASTA È DI EURO 90.600 (NOVANTAMILA SEICENTO).

Q. Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Non ricorre.

Γ. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

#### CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio datato 06/09/2022, presente nel fascicolo di causa risulta che, in data 13 settembre 2008 a Napoli, [REDACTED]

Il certificato è annotato ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del c.c. con cui gli sposi hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

#### CERTIFICATI DI RESIDENZA

Il sig. [REDACTED].

La sig.ra [REDACTED]

S. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

#### ALTRI PIGNORAMENTI

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie, non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato.

*Ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami.*

Napoli, lì 10/12/2022

In fede  
L'Esperto Stimatore  
arch. Nunzio Cioffi

<b>ALLEGATO 1</b>	<b>ISPEZIONI IPOTECARIE</b>
	Ispezione su immobile staggito Ispezione su soggetto esecutato Ispezione su Respino Antonio
<b>ALLEGATO 2</b>	<b>CERTIFICATI ANAGRAFICI</b>
	Certificato di residenza soggetto esecutato Estratto matrimoniale soggetto esecutato Certificato di residenza occupante l'immobile
<b>ALLEGATO 3</b>	<b>TITOLI DI PROPRIETÀ</b>
	Atto di compravendita ██████ 1999 Atto di compravendita ██████ del 2004 Atto di compravendita ██████ del 2012
<b>ALLEGATO 4</b>	<b>QUADRO SINOTTICO PROVENIENZA</b>
	Quadro sinottico
<b>ALLEGATO 5</b>	<b>DOCUMENTAZIONE CATASTALE</b>
	Estratto di mappa catastale Visura catastale sub 28 Visura catastale sub 27 Visura catastale sub 17 Planimetria catastale sub 28 Planimetria catastale storica sub 28
<b>ALLEGATO 6</b>	<b>DOCUMENTAZIONE URBANISTICA</b>
	Zonizzazione
<b>ALLEGATO 7</b>	<b>RILIEVO GRAFICO</b>
	Rilievo grafico Scheda difformità catastali Scheda difformità urbanistiche
<b>ALLEGATO 8</b>	<b>RILIEVO FOTOGRAFICO</b>
	Rilievo fotografico
<b>ALLEGATO 9</b>	<b>STATO DI POSSESSO</b>
	Istanza Agenzia delle Entrate
<b>ALLEGATO 10</b>	<b>CERTIFICATI REGIONALI</b>
	Usi civici
<b>ALLEGATO 11</b>	<b>SCHEDE COMPARABILI E DATI OMI</b>
	Comparabile n. 1 Comparabile n. 2 Comparabile n. 3 Dati OMI
<b>ALLEGATO 12</b>	<b>TRASMISSIONE ALLE PARTI RELAZIONE PERITALE</b>
	Trasmissioni alle parti