

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE V CIVILE**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono**

**PROCEDURA ESECUTIVA**  
**PROMOSSA DA**  
**CheBanca! S.p.A.**

**CONTRO**

**PERIZIA IMMOBILIARE**

**R.G. 404/2023**

L'Esperto Stimatore  
arch. Erminia Sicignano

Napoli, li 5 gennaio 2024

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE V CIVILE**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono**

**PROCEDURA ESECUTIVA**  
**PROMOSSA DA**  
**CheBanca! S.p.A.**

**CONTRO**

**R.G. 404/2023**

La scrivente arch. Erminia Sicignano in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito in data 25.9.2023, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna la presente:

**PERIZIA IMMOBILIARE**

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

**PREMESSA**

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 1.8.2023 Registro generale 23928 Registro particolare 18531, in danno dei sig.ri xxxx  
xxxer la quota di 1/1 ciascuno del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni, è il seguente compendio immobiliare:

**ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE** al secondo piano, sita in Napoli alla via Duca degli Abruzzi n. 55, riportato nel N.C.E.U. del comune di Napoli con i seguenti identificativi:

Sezione SEC - Foglio 4 - p.lla 136 - sub 13 - cat. A/5 - Consistenza 2,5 vani -

Analizzate le caratteristiche tipologiche e distributive dell'immobile pignorato costituito da un'unica unità con ingresso dalla rampa di scale esterna e non comodamente divisibile, si ritiene opportuna la formazione del seguente **LOTTO UNICO**:

**ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE** al secondo piano, sita in Napoli alla via Duca degli Abruzzi n. 55, con ingresso dall'ultima porta a destra salendo dalla rampa di scale esterna accessibile dal ballatoio condominiale raggiungibile dalla scala che si diparte dal cortile e posta sul lato sinistro di chi entra dall'androne. L'abitazione è composta da cucina, due locali e bagno ed è riportata nel N.C.E.U. del comune di Napoli con i seguenti identificativi:

- Sezione SEC - Foglio 4 - p.lla 136 - sub 13 - cat. A/5 - Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale 37 mq (Totale escluse aree scoperte 37 mq) - Rendita € 67,14 - piano 2 - Indirizzo catastale via Duca degli Abruzzi n. 55 – in ditta xxxxxxx  
 xxx  
 xxx per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni.

#### **ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

- verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., specificando se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni (ovvero la relazione notarile) si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato. L'esperto ricostruirà - in stretta collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fino alla trascrizione del pignoramento, risalendo, a







dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

Per ciascun immobile l'esperto provvederà ad una sommaria descrizione dello stesso, indicando esattamente il diritto reale espropriato, per intero o per quota, la tipologia di immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), gli accessi, almeno tre confini, le 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. ), gli accessori, gli 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.

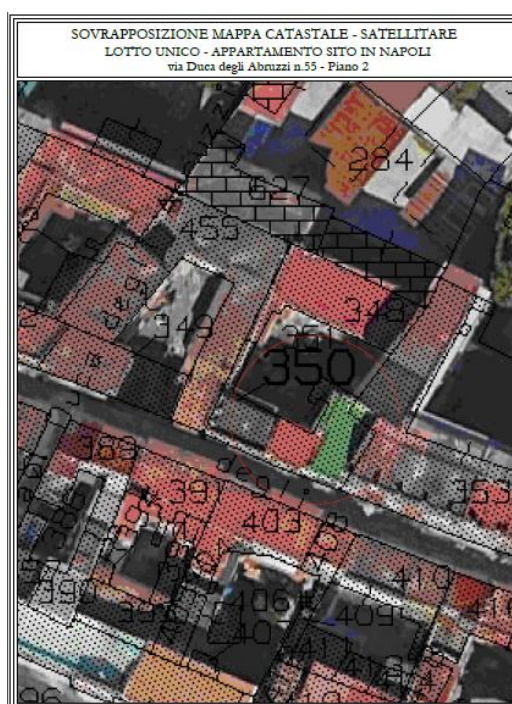
Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO UNICO, ovvero Lotto 1, 2, ecc.: piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale ) di appartamento (o locale, o terreno,) sito in ... alla via ... n. ... , piano ... int. ... ; composto da ... , confina con ... , riportato nel NCEU (o NCT) del comune di ... al foglio ... , particella ... , sub ... , , cat. ... , classe ... , rendita ... ; 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





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. Sarà possibile effettuare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale con un costo pari ad € 500,00, solo dopo aver sanato le difformità rilevate come indicato in risposta al quesito alla lettera c).

L'Esperto ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale come di seguito, dalla quale si evince che vi è corrispondenza dei luoghi con la mappa terreni (cfr. Allegato 3 – doc.4).



Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

#### Corrispondenza tra i dati catastali ed i dati contenuti nel pignoramento

I dati catastali che individuano l'immobile nel pignoramento e nella nota di trascrizione, corrispondono a quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e che li individuano ancora oggi.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni.

#### Corrispondenza tra i dati catastali ed i dati contenuti nel titolo di provenienza

Nel titolo di provenienza a favore degli esecutati, il compendio pignorato (quanto a sezione, foglio, p.lla e sub) viene individuato con gli esatti identificativi catastali che lo individuano ancora oggi.

### Corrispondenza tra i dati catastali ed i dati contenuti nel titolo di provenienza ventennale

Nel titolo di provenienza ventennale, costituito, come detto, da donazione per Notaio Stefano Cimmino del 4.2.1993 rep. 24398, il compendio pignorato (quanto a sezione, foglio, p.lla e sub) viene individuato con gli esatti identificativi catastali che lo individuano ancora oggi.

### Storia catastale

Il cespite pignorato, a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987, è individuato con gli stessi identificativi catastali che si rinvergono anche sulla planimetria catastale depositata il 1.12.1966.

Successivamente al 30.6.1987 risultano le seguenti variazioni catastali (non rilevanti):

Variazione del quadro tariffario del 1/1/1992;

Variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Si evidenzia che nella visura catastale manca l'intestazione intermedia alla sig.ra x xxxxxxxxxxxx e che pertanto, sarà necessario sanare questa mancata voltura catastale.

### Formazione dei lotti

Analizzate le caratteristiche tipologiche e distributive dell'immobile pignorato costituito da un'unica unità immobiliare con ingresso dall'ultima porta a destra salendo dalla rampa di scale esterna accessibile dal ballatoio condominiale e non comodamente divisibile, si ritiene opportuna la formazione di un **LOTTO UNICO**.  
**LOTTO UNICO**

### Descrizione del compendio pignorato

Piena proprietà dell'abitazione ultrapopolare al secondo piano, sita in Napoli alla via Duca degli Abruzzi n. 55, con ingresso dall'ultima porta a destra salendo dalla rampa di scale esterna accessibile dal ballatoio condominiale raggiungibile dalla scala che si diparte dal cortile e posta sul lato sinistro di chi entra dall'androne.

Il compendio pignorato è ubicato nel quartiere Secondigliano, nella zona periferica della città, in una zona a prevalente destinazione residenziale a ridosso del C.so Secondigliano e nelle immediate vicinanze dell'Aeroporto Internazionale di Napoli.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è costituito da un vetusto fabbricato in muratura di remota costruzione che si trova in carente stato di manutenzione ed è privo di ascensore.



Foto n. 1 - Fabbicato in cui è ubicato l'immobile pignocato



Foto n. 4 - Cortile rampa scala e ballatoio di accesso



Foto n. 2 - Cortile e rampa scala di accesso

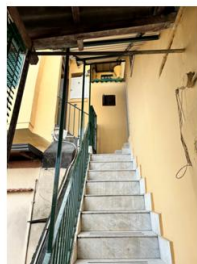


Foto n. 5 - Rampa scala di accesso

Estratto del repertorio fotografico

### ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE

L'immobile è ubicato al secondo piano ed ha accesso direttamente nella piccola cucina dotata di finestra che prospetta sulla rampa scale di accesso. La cucina disimpegna gli altri ambienti che costituiscono l'immobile ed in particolare: la camera da letto (camera n.1) dotata di balconcino che prospetta sulla via Duca degli Abruzzi; l'ambiente attualmente destinato a cameretta (camera n.2) dotato di finestra che prospetta sulla rampa scale di accesso; il bagno provvisto di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da bagno e dotato di finestra che prospetta sulla via Duca degli Abruzzi.



Foto n. 6 - Ingresso e Cucina



Foto n. 8 - Cucina



Foto n. 10 - Camera n.1



Foto n. 12 - Balcone



Foto n. 7 - Cucina



Foto n. 9 - Camera n.1

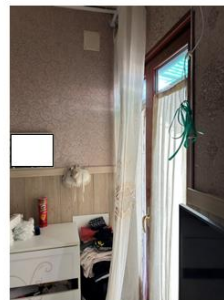
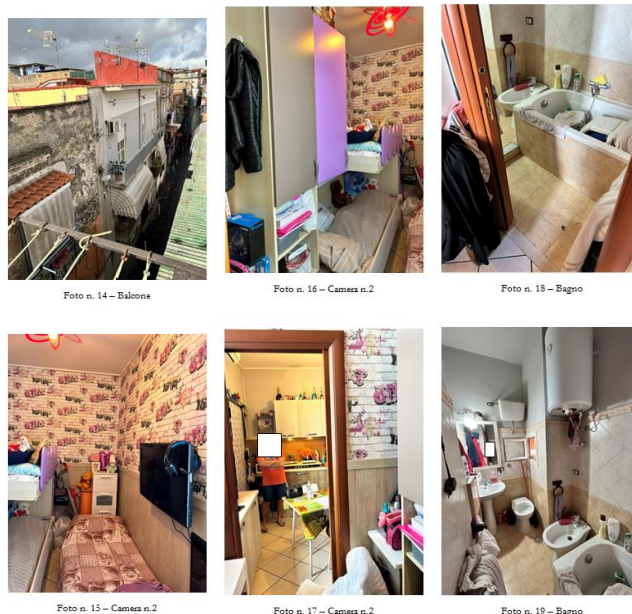


Foto n. 11 - Camera n.1



Foto n. 13 - Balcone

Estratto del repertorio fotografico



Estratto del repertorio fotografico

L'immobile è pavimentato con le stesse mattonelle beige in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno pavimentato con mattonelle di colore giallo ocra, le pareti sono tinteggiate di colore grigio ed in parte rivestite con mattonelle effetto legno nella cucina, sono rivestite con parati nelle camere e sono in parte rivestite con mattonelle di colore giallo ocra e beige nel bagno.

Per quanto l'immobile sia attualmente dotato di due camere, è necessario precisare che l'abitazione debba intendersi quale monolocale, in considerazione della superficie netta dell'intero immobile, pari a circa 30 mq, della dimensione dell'attuale camera n.2 che, per quanto utilizzata come camera da letto, non ha i requisiti minimi per tale destinazione e della dimensione della camera n.1 che, per quanto attualmente utilizzata come camera da letto matrimoniale, deve essere considerata, data la superficie, camera singola.

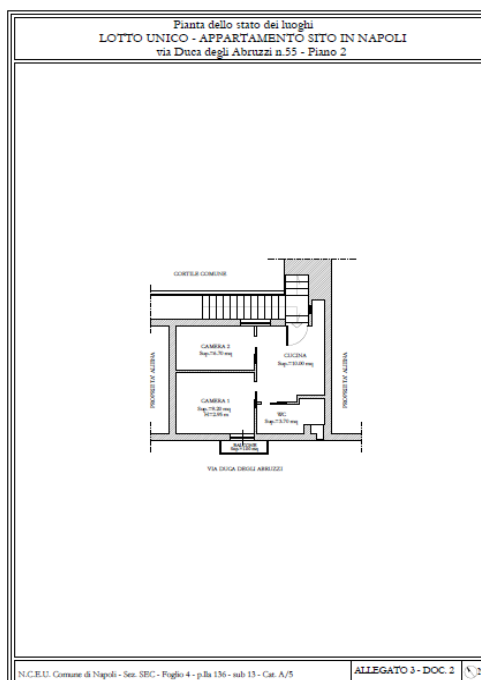
L'abitazione, si trova sufficienti condizioni di manutenzione, con un livello di finiture medio/basso, infissi esterni in alluminio e porte interne in legno tamburato.

Si rappresenta che in data 18.3.2016 veniva elevato dal SAPL U.O. Secondigliano, verbale di diffida per i dissesti verificatesi al balcone dell'immobile pignorato e con nota PG/329531 del 9.4.2018, l'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx trasmetteva al S.A.T. della Municipalità 7 la richiesta di chiusura temporanea al traffico di via Duca degli Abruzzi per garantire lo svolgimento dei lavori di messa in sicurezza del balcone dissestato.

Il cespite non è dotato di impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è privo di

dichiarazione di conformità, ex art. DM 37/08 e s.m.i. che potrà essere acquisita con un costo pari almeno a € 500,00, oltre opere eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'attestato di prestazione energetica, mancante, potrà essere acquisito 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).



Pianta dello stato dei luoghi

### Consistenza immobiliare

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

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiagliata
Cucina	2	Residenziale	10.00 mq	1	10.00 mq
Camera n. 1	2	Residenziale	9.20 mq	1	9.20 mq
Camera n. 2	2	Residenziale	6.70 mq	1	6.70 mq
Bagno	2	Residenziale	3.70 mq	1	3.70 mq
<b>Tot. sup. netta</b>			<b>29.60 mq</b>		
Balcone	2	Balcone	1.00 mq	0.25	0.30 mq

per una superficie calpestabile netta arrotondata dell'abitazione pari a 30.00 mq ed una superficie del balcone pari a 1.00 mq. La superficie commerciale è pari a 36.00 mq.

#### Superficie lorda commerciale complessiva

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

- la superficie in ampliamento relativa alla porzione di cucina, realizzata in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabile, come meglio dettagliato ai punti successivi, non verrà calcolato ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, bensì si prevederà il costo per il ripristino dello stato dei luoghi, che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del compendio pignorato è pari, arrotondata, a **36.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'abitazione pari a 35.70 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie del balcone ragguagliato con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a  $1.00 \text{ mq} \times 0.25 = \underline{0.30 \text{ mq}}$ .

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.

#### Confini

---

L'immobile confina a nord con rampa scala ed immobile di proprietà aliena, a sud con via Duca degli Abruzzi, ad est con immobile di proprietà aliena, ad ovest con immobile di proprietà aliena.

- c. **Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. L'esperto indicherà in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli**

estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, controllerà la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verificherà 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 verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se 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 D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso 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 e di eventuali provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà comunque prontamente al G.E.. 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.

#### Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è collocato in:

- Zona A – insediamenti di interesse storico - Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte"(art. 26 e 64 Norme tecniche di attuazione), della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale del PRG;
  - “Zona IV” della zonizzazione acustica “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" dei vincoli geomorfologici si cui alla TAV. 12 del PRG;
- Vincolo aeroporto – legge 58-1963, superficie orizzontale - altitudine m 117.

#### Regolarità urbanistica

---

In seguito a richiesta della scrivente inoltrata all'UTC del comune di Napoli, l'Ente rispondeva con nota nella quale si chiarisce che da una ricerca presso gli archivi cartacei ed informatizzati, non sono state rinvenute pratiche edilizie relative agli atti indicati (cfr. Allegato 1 - doc. 1). In seguito a richiesta della scrivente inoltrata all'Ufficio Edilizia Privata del comune di Napoli, l'Ente rispondeva con nota nella quale si chiarisce che per l'immobile pignorato non risultano presentate Dia, SCIA o CIL dal 2010 al 2023 (cfr. Allegato 1 - doc. 1).

In seguito a richiesta della scrivente inoltrata all'Ufficio Condono ed all'Ufficio antiabusivismo del comune di Napoli, gli Enti rispondevano con note nelle quali si da atto dell'inesistenza di contenziosi amministrativi ed istanze di condono riguardanti il cespite pignorato (cfr. Allegato 1 - doc. 2).

Non è possibile, allo stato, stante l'irreperibilità di pratiche edilizie, attestare la conformità edilizia dell'immobile e verificare dunque, se lo stato dei luoghi rinvenuto sia conforme a concessioni o autorizzazioni. L'immobile pignorato, come da planimetria catastale, è da ritenersi esistente al 1.12.1966.

Stante l'impossibilità di reperire grafici riguardanti il cespite, al fine di verificare la presenza di difformità, si terrà conto della planimetria catastale presentata in data 1.12.1966 che, sebbene prive di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi delle trasformazioni subite dall'immobile.

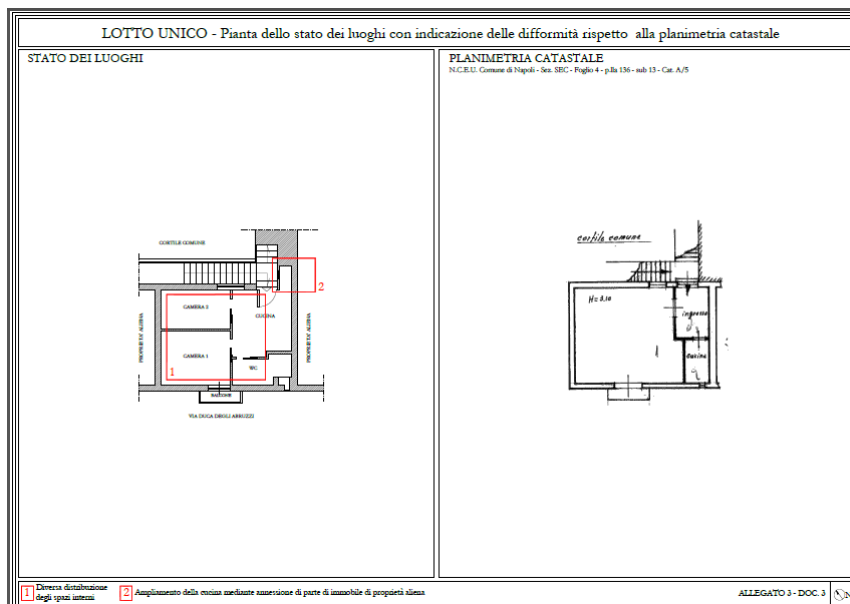
Si rappresenta che in data 18.3.2016 veniva elevato dal SAPL U.O. Secondigliano, verbale di diffida per i dissesti verificatesi al balcone dell'immobile pignorato e con nota PG/329531 del 9.4.2018, l'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx trasmetteva al S.A.T. della Municipalità 7 la richiesta di chiusura temporanea al traffico di via Duca degli Abruzzi per garantire lo svolgimento dei lavori di messa in sicurezza del balcone dissestato.

#### Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si rilevano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):



- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) ampliamento della cucina mediante annessione di parte di immobile di proprietà aliena.



Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Riguardo alla difformità relativa alla diversa distribuzione spazi interni, questa è sanabile mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a €516,00, o pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, previa verifica della regolarità urbanistica oggi non possibile per irreperibilità di pratiche edilizie e previo ripristino dello stato dei luoghi di cui di seguito.

La difformità di cui al punto 2) non può essere sanata in quanto realizzata in assenza di titolo ed in contrasto con la normativa vigente, pertanto è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante ricostruzione del muro di confine della cucina, come rappresentato nella planimetria catastale del 1966, da eseguirsi previa istanza all'ufficio antiabusivismo, con un costo forfettario pari almeno a € 3.500,00.

Va evidenziato che, per entrambe le difformità rinvenute, 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, 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, considerato che si intende salvo il potere di controllo ed autoritativo delle autorità competenti, stante 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.

- d. **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, ovvero se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico 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. 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 successori) 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 menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). 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.**

Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di vincoli demaniali. Dall'interrogazione della banca dati e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

- e. Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verificherà l'esperto - sempre in collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - 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.**

L'immobile pignorato, come riscontrato sui luoghi unitamente al custode, è occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

- f. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, distinguendo quelli 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, da quelli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Per i vincoli urbanistici, si rimanda alla risposta al quesito c).

Per le formalità pregiudizievoli e/o inerenti, si rimanda alla risposta al quesito h).

L'immobile, come appreso sui luoghi unitamente al custode, fa parte di un fabbricato privo di amministratore per il quale non è costituito Condominio.

- g. Dare atto dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi**

**due anni anteriori alla data della perizia, nonché dell'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

Come appreso sui luoghi unitamente al custode, non è costituito Condominio.

- h. Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che graveranno comunque ancora sul bene, come domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato); atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; da quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, quali le iscrizioni di ipoteca e le trascrizioni di pignoramenti.**

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti

• **Iscrizioni**

iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 26.1.2007 Registro Generale 3500 Registro Particolare 951, nascente da atto per Notaio Miano Angela Antonietta repertorio 4146/3112, per la complessiva somma di € 60.000,00 a fronte di un capitale di € 40.000,00

**a favore** MICOS BANCA S.P.A. con sede in Milano CF 10359360152, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro**

• xxx per la quota di 1/2 della proprietà

• xxx per la quota di 1/2 della proprietà

**grava su:** Abitazione ultrapopolare in Napoli alla via Duca degli Abruzzi n.55 riportato in NCEU del comune di Napoli Sez. SEC Foglio 4 – p.lla 136 – sub 13

• **Trascrizioni**

Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 16.6.2014 Registro Generale 17799 Registro

Particolare 11914, nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario presso Corte d'Appello di Napoli del 17.3.2014 repertorio 5312/2014

**a favore** CHEBANCA! SPA con sede in Milano CF 10359360152 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro**

• xxx per la quota di 1/2 della proprietà

• xxx per la quota di 1/2 della proprietà

**grava su:** Abitazione ultrapopolare in Napoli alla via Duca degli Abruzzi n.55 riportato in NCEU del comune di Napoli Sez. SEC Foglio 4 – p.la 136 – sub 13

• **Trascrizioni**

Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 1.8.2023 Registro Generale 23928 Registro Particolare 18531, nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario presso Corte d'Appello di Napoli del 13.7.2023 repertorio 13157

**a favore** CHEBANCA! SPA con sede in Milano CF 10359360152 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro**

• xxx per la quota di 1/1 della proprietà in comunione legale

• xxx per la quota di 1/1 della proprietà in comunione legale

**grava su:** Abitazione ultrapopolare in Napoli alla via Duca degli Abruzzi n.55 riportato in NCEU del comune di Napoli Sez. SEC Foglio 4 – p.la 136 – sub 13

- i. **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. L'esperto preciserà 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. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.**

#### 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 compendio pignorato è pari, arrotondata, a **36.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'abitazione pari a 35.70 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie del balcone ragguagliato con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a  $1.00 \text{ mq} \times 0.25 = \underline{0.30 \text{ mq}}$ .

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

### Determinazione di Pm

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

I dati emersi sono i seguenti:

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

valore min. € 1.300,00      valore max. € 2.000,00

Indagini dirette:

valore medio € 800,00 - € 1.000,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

### Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento - Via Duca degli Abruzzi - 155 mq	€ 170 000,00	€ 144 500,00	€ 932,26	€ 1 096,77
N.2- Appartamento - Via Duca degli Abruzzi - 50 mq	€ 59 000,00	€ 50 150,00	€ 1 003,00	€ 1 180,00
N.3- Appartamento - C.so Secondigliano - 70 mq	€ 94 000,00	€ 79 900,00	€ 1 141,43	€ 1 342,86
Valori medi			€ 1 025,56	€ 1 206,54

La ricerca delle offerte in vendita di immobili siti nello stesso segmento di mercato, evidenzia valori unitari medi di 1.000,00/mq (sul prezzo di realizzo) e di 1.200,00/mq (sul prezzo offerto) in linea e confermato con i valori minimi 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.

### ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di via Duca degli Abruzzi, ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento Venduto - Aprile 2022 - Zona E34 - 96 mq	€ 95 000,00	€ 989,58
N.2- Appartamento Venduto - Maggio 2022 - Zona E34 - 47 mq	€ 28 000,00	€ 595,74
N.3- Appartamento Venduto - Giugno 2022 - Zona E34 - 88 mq	€ 100 000,00	€ 1 136,36
N.4- Appartamento Venduto - Ottobre 2022 - Zona E34 - 42 mq	€ 21 000,00	€ 500,00
Valori medi unitari		€ 805,42

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 800,00/mq, valore utilizzato per addivenire al valore di mercato dell'immobile.

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)	170.000	59.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	155	50	36
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	1	1	2
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	1	1	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	3	2	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	4

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	170.000,00	59.000,00
Data (mesi)	425,00	147,50
Superficie principale (mq)	1.096,77	1.096,77
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)	329,03	329,03
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		



Livello di piano	3.400	1.180
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)	170.000,00	59.000,00
Data (mesi)	-5.100,00	-1.770,00
Superficie principale (mq)	-130.516,13	-15.354,84
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	3.400	1.180
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	-1.167	-1.167
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)	-10.000,00	-5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)		
Prezzo corretto	€ 26.617,20	€ 36.888,49

**PREZZO MEDIO UNITARIO**

**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO**

**€ 890,00**

**€ 32.000,00**

**VALORE A BASE D'ASTA**

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

- ✓ costi per redazione certificato conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per la redazione attestato di prestazione energetica pari a € 600,00;
- ✓ costi per la presentazione del DOCFA pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 8.500,00.

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 32 000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 500,00 - € 8 500,00 = € 21 900,00$$

**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 trovano, con particolare riferimento allo stato urbanistico;
- √ mancata reperibilità dell'originaria licenza edilizia;
- √ **presenza di difformità edilizie da ripristinare**;
- √ 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, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

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

$$€ 22 000,00 \times 10 \% = € 2 200,00$$

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

$$V = € 22 000,00 - € 2 200,00 = € 19 800,00$$

ovvero arrotondato a:

$$\mathbf{V_{base\ d'asta\ LOTTO\ UNICO} = € 20.000,00}$$

- j. **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. Preciserà, 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.**

Il pignoramento riguarda l'intera quota della proprietà in capo agli esecutati in comunione dei beni.

- k. 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.**

I debitori esecutati risultano coniugati in regime di comunione dei beni.

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

Dalla certificazione notarile in atti e dalle ispezioni effettuate dalla scrivente si è rinvenuta trascrizione di verbale pignoramento del 16.6.2014 ai nn. 17799/11914 sul medesimo bene.

La 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 – Corrispondenza**

- doc.1 – Corrispondenza Ufficio Tecnico Comune di Napoli
- doc.2 – Corrispondenza Ufficio Condoni Comune di Napoli

**Allegato 2 – Ispezioni catastali e ipotecarie**

- doc.1 – Visura catastale
- doc.2 – Planimetria catastale
- doc.3 – Estratto di mappa attuale
- doc.4 – Ispezioni ipotecarie

**Allegato 3 – Rilievo metrico ed inquadramento**

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Planimetria di rilievo dello stato di fatto
- doc.3 – Planimetria stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale
- doc.4 – Sovrapposizione tra mappa catastale ed immagine satellitare

**Allegato 4 – Rilievo fotografico**

**Allegato 5 – Titoli di proprietà**

- doc.1 – Atto di compravendita a favore dei debitori notaio A.A. Miano del 29.12.2006 rep. 4145
- doc.2 – Trascrizione accettazione d'eredità trascritta il 20.10.2022 nn.30035/22787
- doc.3 – Atto ventennale - donazione Notaio S. Cimmino del 4.2.1993 rep. 24398
- doc.4 – Trascrizione accettazione d'eredità trascritta il 2.7.2014 nn.19313/13145

**Allegato 6 – Certificati anagrafici**

Con osservanza

Napoli, lì 5 gennaio 2024

L'Esperto Stimatore  
arch. Erminia Sicignano