

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE
125/2023 RGE

PROCEDIMENTO	n. 125/2023 RGE
CREDITORE PROCEDENTE	POP NPLS 2019 SRL
DEBITORI ESECUTATI	
ELABORATO	RELAZIONE CTU
GIUDICE ESECUTORE	dott. Ssa Maria Luisa Buono
CTU	arch. Donatella Parlato
LUOGO E DATA	Napoli, 31.07.2023

DONATELLA PARLATO - ARCHITETTO - donatella.parlato@archiworldpec.it
via Camillo de Nardis, 10 - 80127 Napoli
mobile 3383438557 - tel e fax 0815602233



INDICE

<i>PREMESSA</i>	3
1. QUESITI	3
2. INDAGINI PERITALI.....	4
3. RELAZIONE	5
3.1 PRIMO QUESITO	5
3.2 SECONDO QUESITO	8
3.3 TERZO QUESITO	15
3.4 QUARTO QUESITO	16
3.5 QUINTO QUESITO	16
3.6 SESTO QUESITO	16
3.7 SETTIMO QUESITO.....	17
3.8 OTTAVO QUESITO.....	17
3.9 NONO QUESITO	18
3.10 DECIMO QUESITO.....	20
3.11 UNDICESIMO QUESITO.....	20
3.12 DODICESIMO QUESITO	20



PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione immobiliare dott.ssa Maria Luisa Buono ha conferito incarico alla sottoscritta, arch. Donatella Parlato, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 7469, in qualità di consulente tecnico di ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare n. 125/2023 R.G.E. promossa da POP NPLS 2019 SRL contro e

La sottoscritta ha prestato giuramento telematicamente in data 04.04.2023.

Il G.E. ha formulato i quesiti più innanzi riportati e ha invitato la sottoscritta a trasmettere l'elaborato peritale alle parti e a depositare lo stesso nel termine indicato nella nota d'incarico, ovvero entro 30 giorni antecedenti l'udienza fissata per il 27.09.2023.

1. QUESITI

- a) ***Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;***
- b) ***Identificare catastalmente l'immobile;***
- c) ***Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene;***
- d) ***Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;***
- e) ***Indicare lo stato di possesso del bene;***
- f) ***Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale ;***
- g) ***Dare atto dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;***
- h) ***Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;***
- i) ***Valutare complessivamente i beni;***
- j) ***Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, sia l'intero cespite;***
- k) ***Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e certificato di matrimonio***
- l) ***Verificare la pendenza di altre procedure esecutive.***



Donatella Parlato
architetto

2. INDAGINI PERITALI

La sottoscritta, in esito al mandato ricevuto, ha effettuato le operazioni di seguito riportate in ordine cronologico:

05.04.2023/11.04.2023: istanza all'Agenzia delle entrate volta a verificare l'esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile pignorato;

21.04.2023: indagini presso il N.C.E.U. volte ad acquisire la visura storica e la planimetria aggiornata dell'immobile pignorato;

28.04.2023: acquisizione del certificato di residenza e dell'estratto di matrimonio con annotazioni presso il Comune di Napoli;

19.05.2023: sopralluogo al cespite pignorato in accordo con il custode giudiziario designato, avv. Fabio Liguori;

24.05.2023: acquisizione dell'atto di proprietà per Notaio Pezzullo presso l'Archivio Notarile di Napoli.

13.06.2023: istanza al Comune di Napoli volta ad ottenere copia della licenza edilizia rilasciata per la edificazione del fabbricato di cui è parte il bene pignorato;

15.06.2023: istanza alla Soprintendenza acquisita con prot. n. 9392 volta a verificare l'esistenza di vincoli gravanti sull'immobile pignorato o sull'area in cui questo ricade;

16.06.2023/18.07.2023: visure ipotecarie relative all'immobile pignorato e ai debitori.



3. RELAZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un appartamento sito in Napoli, alla via Francesco Pignatelli n. 16/b (in catasto n. 16 bis), nella zona orientale della città.

L'immobile è censito al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Comune di Napoli, SEZ. VIC., fg. 4, part. 329, sub 13.

L'immobile risulta essere di proprietà di:

– C.F. ;

, nata a .

A questi l'immobile è pervenuto per successione legittima in morte di nato a

– C.F. e deceduto il . Risulta

trascritta in data ai nn. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di

da parte degli eredi, nascente da ATTO DEL TRIBUNALE

DI NAPOLI del .

Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava disabitata anche se ancora arredata in parte.

A consentire l'accesso era presente il proprietario, , che ha dichiarato che, il cespite, non è più munito di corrente elettrica.

3.1 PRIMO QUESITO

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

La documentazione presente agli atti include il certificato notarile redatto dal Notaio Giulia Barbagallo con studio in Palermo (cfr. all.2).

La certificazione ipocatastale riporta che il cespite pignorato:

- consiste in n. 1 appartamento ad uso abitazione al piano 4 di un fabbricato sito in Napoli, in via Generale Francesco Pignatelli;
- è censito in Catasto fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: SEZ. VIC, FG. 4, PART. 329, SUB 13;
- è di proprietà del sig. (,) e (,)
, ai quali è pervenuto in forza dei titoli di seguito riportati (cfr. all. 4):

1- Successione legittima in morte di F

e deceduto il (Ufficio del registro di Napoli 3, den.

vol del) trascritta l'8.11. ai nn. . Risulta

trascritta in data 01. ai nn. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in

morte di nato a da parte degli eredi

e nascente da atto di Tribunale di Napoli del (Il

titolo in ragione del quale è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità è il decreto del Tribunale di Napoli del cronol. del emesso nel



procedimento ex art 481 cpc incardinato dal creditore procedente recante rg. n. 3453/2021 con cui i predetti hanno dichiarato di voler accettare l'eredità del defunto);

- 2- a l'immobile era pervenuto per **ATTO DI COMPRAVENDITA del Numero di repertorio Notaio Pezzullo Concetta Sede Napoli**, trascritto il nn. , da potere di
– C.F.

Nell'Atto di Compravendita per Notaio Pezzullo viene indicata quale ulteriore provenienza:

- 1- Atto per Notaio Domenico Maio del , registrato a Napoli il al n. , trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli il ai nn. , con il quale essi coniugi acquistavano in parti uguali dalla " con sede in la piena proprietà dell'immobile in oggetto;
- 2- Atto per Notaio Antonio Mosca del registrato a v al n. trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Napoli il ai nn. con il quale essi coniugi e , riservando per se l'usufrutto vitalizio, donavano al figlio, , la nuda proprietà dell'immobile oggetto del presente atto.

Sui cespiti pignorati gravano le seguenti formalità:

- 1- ISCRIZIONE nn.. dell' IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del, Numero di repertorio del Notaio Boccieri Stefano, Sede Barano d'Ischia (NA); a favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni Sede Torre del Greco (NA) Codice Fiscale 00423310630 (Domicilio ipotecario eletto TORRE DEL GRECO), contro) Codice Fiscale a quale debitore non datore di ipoteca. Capitale € 265.000,00 Totale 530.000,00 Durata 10 anni.
Grava su Napoli sezione Urbana VIC Foglio 4, part. 329, sub 13;
- 2- ISCRIZIONE nn. del IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del Numero di repertorio del Notaio Boccieri Stefano, Sede Barano d'Ischia (NA); a favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni Sede Torre del Greco (NA) Codice Fiscale 00423310630 (Domicilio ipotecario eletto TORRE DEL GRECO C.SO V. EMANUELE 92/100), contro a



Donatella Parlato
architetto

(, nato il a
quale debitore non datore di ipoteca. Capitale € 265.000,00 Totale 530.000,00 Durata
10 anni.

Grava su Napoli sezione Urbana VIC Foglio 4, part. 329, sub 13;

- 3- TRASCRIZIONE nn. del nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTI
IMMOBILI del Numero di repertorio emesso da UFFICIALE
GIUDIZIARIO DELLA CORTE DI APPELLO Sede Napoli a favore di POP NPLS 2019 SRL
Sede CONEGLIANO (TV) Codice Fiscale 05043330264 (Richiedente STUDIO LEGALE
DAAN PIAZZA PIEDIGROTTA, 9 – NAPOLI) contro 2
C.F. C.F.
. Grava su Napoli, Sez. Vic, fg. 4, part. 329, sub 15.

La sottoscritta ha verificato la completezza delle Trascrizioni riportate nella Certificazione
Notarile Ipotecaria eseguendo le dovute visure ipotecarie sia relative ai beni pignorati che ai
debitori.

La sottoscritta ha provveduto a:

- effettuare le visure catastali storiche;
- a procurarsi le planimetrie catastali;
- ad eseguire le visure ipotecarie per verificarne la completezza;
- a procurarsi copia dell'atto di acquisto del bene col quale il padre dei debitori, sig.
è entrato in possesso del bene
poi passato ai debitori per successione ed accettazione tacita di eredità. Questo atto
costituisce anche titolo al ventennio;
- ad effettuare il certificato di residenza e di stato civile riferito ai debitori.

Quanto riportato nella certificazione notarile e nella documentazione reperita dalla
sottoscritta corrisponde a quanto riportato nell'Atto di Pignoramento immobiliare nonché alla
descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza per Notaio Pezzullo Nicoletta.

Dallo stesso Atto per Notaio Pezzullo la sottoscritta è risalita all'ulteriore provenienza: Atto per
Notaio Domenico Maio del e Atto per Notaio Antonio Mosca del

Risulta oltre alle Trascrizioni riportate nella certificazione ipotecaria:

TRASCRIZIONE DEL – Registro Particolare Registro Generale Pubblico
Ufficiale REGIONE CAMPANIA, Repertorio del ATTO AMMINISTRATIVO –
DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO CONSORTILE



3.2 SECONDO QUESITO

Identificazione catastale del bene, divisione in lotti, descrizione del bene.

Il cespite pignorato, in base alla documentazione agli atti, è composto da un appartamento sito in Napoli, in via Generale Francesco Pignatelli, 16 bis, piano 4. Il bene è censito con i dati di cui alla visura storica catastale riferita all'immobile (cfr. all. 3): SEZ. VIC. Fig. 4, part. 329, sub 13. Quanto riportato nella visura storica catastale e nell'Atto di Pignoramento immobiliare corrisponde agli attuali dati catastali nonché ai dati catastali con i quali l'immobile è individuato nell'atto di provenienza: Atto di COMPRAVENDITA per Notaio Nicoletta Pezzullo del con il quale il bene fu acquisito dal padre dei debitori, , da potere di (cfr. all. 4).

Il bene è poi arrivato ai debitori per Successione in morte di nato a e deceduto il . Risulta trascritta in data ai nn. 29308/21167 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di da parte degli eredi sigg. nascente da Atto del Tribunale di Napoli del (cfr. all. 5).

L'immobile costituisce un unico lotto.

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di appartamento in Napoli, via Generale Francesco Pignatelli, 16 b. Il fabbricato, in cemento armato, di cui è parte il bene si trova nei pressi di piazza Nazionale, nella zona orientale della città, zona ricca di servizi ed infrastrutture a vocazione popolare, collocata a ridosso della stazione centrale.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla SEZ: VIC, fig. 4, part. 329, sub 13.

L'immobile è proprietà dei debitori, , nato a nata a , che lo hanno ricevuto a seguito della successione del padre, nato a e deceduto il

L'appartamento, posto al piano quarto, interno 8, è composto da ingresso, cucina, locale w.c., tre camere, ripostiglio, disimpegno ed un balcone prospiciente la strada.

Al momento del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario, avv. Fabio Liguori, era presente il sig. il quale ha dichiarato che il bene era disabitato, se pur ancora arredato, e non era presente la corrente elettrica.

La sottoscritta si è preventivamente procurata la planimetria catastale e ha potuto constatare una quasi completa corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto rappresentato sulla documentazione catastale a meno di un tramezzo realizzato in una delle camere al fine di dividere la stessa in due zone, camera e anticamera.

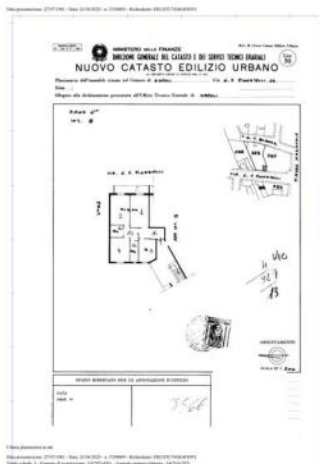
Superata la porta blindata ci si trova nell'ingresso con accesso sulla sinistra al locale cucina, sulla destra ad una delle stanze. Dall'ingresso una porta conduce al disimpegno dal quale si accede alle altre due camere oltre che al bagno e al ripostiglio.



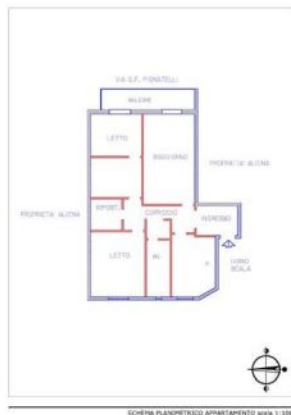
L'immobile, al momento del sopralluogo, era disabitato e il suo stato di conservazione mediocre.

Gli infissi sono realizzati in materiali diversi a seconda degli ambienti: legno, alluminio con vetro camera; le porte interne in legno e vetro, i pavimenti in materiale ceramico, le pareti intonacate e rifinite con pittura lavabile bianca. Il rivestimento dei locali di bagno e cucina sono in mattonelle ceramiche a tutt'altezza.

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio. Come detto, le finiture e lo stato di conservazione del cespite sono mediocri.



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI

Il bene, in base alla zonizzazione prevista dagli strumenti urbanistici del Comune di Napoli, ricade:

- nel perimetro della Municipalità n. 4, Vicaria, San Lorenzo, Poggioreale;
- per la classificazione tipologica del centro storico è regolato dall'art. 124 – Norme di Attuazione UNITA' EDILIZIE DI RECENTE FORMAZIONE;
- per la Variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale – è regolato dall'art. 26 ZONA A -INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO;
- rientra nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n. 1 del 4.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- per la zonizzazione acustica ricade in AREE di tipo misto con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento con presenza di uffici e attività commerciali;
- In base alla tavola 12 del PRG – VINCOLI GEOMORFOLOGICI ricade in AREA STABILE.

Dalla lettura dell'Atto di provenienza al ventennio per Notaio Nicoletta Pezzullo del , col quale il padre degli esecutati entrò in possesso del bene, la sottoscritta ha appreso che l'appartamento oggetto della procedura esecutiva, unitamente al fabbricato di cui fa parte, è stato costruito in virtù di concessione edilizia n. 379 rilasciato dal Commissario ad Acta del Comune di Napoli in data 16 ottobre 1978.

Inoltrata istanza al Comune di Napoli per avere accesso alla documentazione attinente al titolo abilitativo si è ricevuta certificazione nella quale viene dichiarato che la documentazione non è agli atti del Comune di Napoli (cfr. all. 10).

La sottoscritta ha, pertanto, potuto eseguire un raffronto dello stato dei luoghi solo con la planimetria catastale rilevando quale unica difformità la realizzazione di un tramezzo divisorio all'interno di una stanza. Per quanto di lieve entità, tale differenza potrà essere sanata con la presentazione di una CILA in sanatoria in quanto si sono realizzate opere previste dal regolamento edilizio e dal Testo Unico per l'Edilizia ma per le quali non è stato richiesto il necessario titolo abilitativo.

Per istruire tale pratica al Comune di Napoli si stima un esborso economico di € 3.000,00, stimati forfettariamente, e comprendenti spese tecniche e sanzione pecuniaria.

Per determinare il valore degli immobili, la sottoscritta ha proceduto a calcolare la superficie commerciale.

La sottoscritta ha, poi, proceduto con una stima sintetico-comparativa riferendosi al valore di mercato che beni di caratteristiche analoghe a quelle del cespite da stimare hanno ottenuto in libere trattative di compravendita.

A tal fine si è proceduto a:

- condurre in sito apposita indagine, presso operatori del settore immobiliare e consultati i dati riportati nelle pubblicazioni specializzate con riferimento alle quotazioni del Comune di Napoli;
- rilevare le quotazioni parametriche dell'Agenzia del Territorio, anno 2022 semestre II, per gli immobili a destinazione residenziale di tipo Ville e Villini per l'area interessata;
- consultare il Listino ufficiale del Borsino Immobiliare riferito allo stesso periodo temporale e allo stesso tipo di immobile (cfr. allegato 13).

Il valore dell'immobile si è ottenuto applicando alla superficie commerciale la quotazione in precedenza dedotta, ed applicando un coefficiente correttivo per assenza della garanzia per vizi. Infine si è sottratto la cima stimata per la sanatoria dal valore precedentemente ottenuto.

PREZZO BASE euro 201.000,00 IN CIFRA TONDA

DESCRIZIONE

Lotto unico: piena ed intera proprietà di un appartamento in Napoli, via Generale Francesco Pignatelli n. 16/b. Il fabbricato di cui è parte l'appartamento è sito nella zona orientale della città nei pressi di Piazza Nazionale.

Realizzato in cemento armato presenta un prospetto intonacato e rifinito con pittura di colore bianco e mattone.



Donatella Parlato
architetto

L'androne, ampio del palazzo, ha scale in marmo bianco e rivestimento alle pareti in legno, mentre il vano scala presenta alzate e pedate in marmo venato e pareti riginite ad intonaco tinteggiato. E' presente l'impianto ascensore. L'appartamento è posto al piano quarto e contraddistinto dall'interno numero 8.

Come detto, è composto da ingresso, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio e balcone.

L'immobile, al momento del sopralluogo, come detto, risultava disabitato, privo di alcune utenze e in mediocre stato conservativo.

Tabella A1. Caratteristiche appartamento

pavimentazione locali principali	Pavimento in ceramica
pavimentazione bagno	ceramica
rivestimento bagno	Ceramica
finitura pareti locali principali	pittura lavabile
infissi esterni	infissi in legno/alluminio preverniciato bianco
Infissi interni	porte in legno e vetro

Tabella B1. Dati dimensionali appartamento

altezza interna vani principali	m	2.86
a. superficie vani principali	mq	105,48
b. superficie balcone	15 x 0.25	mq 3.75
superficie commerciale	mq	109,23

Si riportano immagini esemplificative dei principali ambienti dell'appartamento:





PROSPETTO FABBRICATO



ANDRONE



VANO SCALA



INGRESSO



CUCINA





CAMERA



DISIMPEGNO



DISIMPEGNO



CAMERA





CAMERA



CAMERA



LOCALE W.C.



RIPOSTIGLIO





BALCONE

3.3 TERZO QUESITO

Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Il bene, in base alla zonizzazione prevista dagli strumenti urbanistici del Comune di Napoli, ricade:

- nel perimetro della Municipalità n. 4, Vicaria, San Lorenzo, Poggioreale;
- per la classificazione tipologica del centro storico è regolato dall'art. 124 – Norme di Attuazione UNITA' EDILIZIE DI RECENTE FORMAZIONE;
- per la Variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale – è regolato dall'art. 26 ZONA A -INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO;
- rientra nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n. 1 del 4.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- per la zonizzazione acustica ricade in AREE di tipo misto con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento con presenza di uffici e attività commerciali;
- in base alla tavola 12 del PRG – VINCOLI GEOMORFOLOGICI ricade in AREA STABILE.

Dalla lettura dell'Atto di provenienza al ventennio per Notaio Nicoletta Pezzullo del , col quale il padre degli esecutati entrò in possesso del bene, la sottoscritta ha appreso che l'appartamento oggetto della procedura esecutiva, unitamente al fabbricato di cui fa parte, è stato costruito in virtù di concessione edilizia n. 379 rilasciato dal Commissario ad Acta del Comune di Napoli in data 16 ottobre 1978 (cfr. all. 4).

Inoltrata istanza al Comune di Napoli per avere accesso alla documentazione attinente al titolo abilitativo si è ricevuta certificazione nella quale viene dichiarato che la documentazione non è agli atti del Comune di Napoli (cfr. all. 10).

La sottoscritta ha, pertanto, potuto eseguire un raffronto dello stato dei luoghi solo con la planimetria catastale (cfr. all. 3) rilevando quale unica difformità la realizzazione di un



tramezzo divisorio all'interno di una stanza. Per quanto di lieve entità, tale differenza potrà essere sanata con la presentazione di una CILA in sanatoria in quanto si sono realizzate opere previste dal regolamento edilizio e dal Testo Unico per l'Edilizia ma per le quali non è stato richiesto il necessario titolo abilitativo.

Per istruire tale pratica al Comune di Napoli si stima un esborso economico di € 3.000,00 calcolati forfettariamente e comprendenti spese tecniche e sanzione pecuniaria.

3.4 QUARTO QUESITO

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

3.5 QUINTO QUESITO

Indicare lo stato di possesso del bene

L'immobile staggito è di proprietà del sig. e

(, ai quali è pervenuto in forza dei titoli di seguito riportati: (cfr. all. 4).

- **successione legittima in morte di** , nato il a ,
C.F. e deceduto il (Ufficio del registro di Napoli 3,
den. vol del) trascritta l ai nn. . Risulta
trascritta in data 1 ai nn. accettazione tacita di eredità in morte
di , da parte degli eredi
nascente da atto di Tribunale di Napoli del
- a **l'immobile era pervenuto per ATTO DI COMPRAVENDITA del**
Numero di repertorio Notaio Pezzullo Concetta Sede Napoli,
trascritto il nn. , da potere di , nato a il
, nata a – C.F.
, , nato a , C.F.

Al momento del sopralluogo al bene staggito era presente a consentire l'accesso il signor . L'immobile era disabitato se pur ancora arredato e privo di alcune utenze.

3.6 SESTO QUESITO

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.

La sottoscritta ha inoltrato istanza all'amministrazione condominiale al fine di conoscere se risultino debiti maturati, spese straordinarie deliberate e a quanto ammontino le quote ordinarie riferite al bene staggito (cfr. all. 15). La certificazione ottenuta dall'amministratore pro-tempore , oltre ad indicare la quota ordinaria, pari a € 45,00 mensili, indica che per l'immobile oggetto di esecuzione l'ultimo pagamento è stato effettuato a Marzo 2023 con un arretrato, pertanto, maturato a luglio 2023 di € 180,00.



Lo stesso amministratore dichiara che i conguagli condominiali non sono stati approvati dal 2019 né sono state deliberate spese straordinarie (cfr. all. 15).

3.7 SETTIMO QUESITO

Dare atto dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione.

Come riportato nella certificazione ottenuta dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato di cui è parte il bene pignorato, la quota ordinaria mensile riferita la bene staggito è di € 45,00 (cfr. all. 15).

3.8 OTTAVO QUESITO

Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla lettura delle visure ipotecarie risulta per il bene pignorato:

- ISCRIZIONE nn.. IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del Numero di repertorio Notaio Boccieri Stefano Sede Barano d'Ischia (NA); a favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni Sede Torre del Greco (NA) Codice Fiscale 00423310630 (Domicilio ipotecario eletto TORRE DEL GRECO C.SO V. EMANUELE 92/100), contro nato il)
Codice Fiscale nato il Napoli, quale debitore non datore di ipoteca. Capitale € 265.000,00 Totale 530.000,00 Durata 10 anni.
Grava su Napoli sezione Urbana VIC Foglio 4, part. 329, sub 13;
- ISCRIZIONE nn. del IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del Numero di repertorio Notaio Boccieri Stefano Sede Barano d'Ischia (NA); a favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni Sede Torre del Greco (NA) Codice Fiscale 00423310630 (Domicilio ipotecario eletto TORRE DEL GRECO C.SO V. EMANUELE 92/100), contro a Ercolano (NA)
Codice Fiscale nato il , quale debitore non datore di ipoteca. Capitale € 265.000,00 Totale 530.000,00 Durata 10 anni.
Grava su Napoli sezione Urbana VIC Foglio 4, part. 329, sub 13;
- TRASCRIZIONE nn.del nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTI IMMOBILI del Numero di repertorio 1478 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DELLA CORTE DI APPELLO Sede Napoli a favore di POP NPLS 2019 SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice Fiscale 05043330264 (Richiedente STUDIO LEGALE DAAN PIAZZA PIEDIGROTTA, 9 – NAPOLI) contro



C.F. , , nata a C.F.
. Grava su Napoli, Sez. Vic, fg. 4, part. 329, sub 15.

Risulta oltre alle Trascrizioni riportate nella certificazione ipocatastale:
TRASCRIZIONE DEL – Registro Particolare Registro Generale Pubblico
Ufficiale REGIONE CAMPANIA, Repertorio del ATTO AMMINISTRATIVO –
DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO CONSORTILE

Dalla certificazione ottenuta dalla sottoscritta dalla Soprintendenza per i beni archeologici, belle arti e paesaggio di Napoli risulta che per il bene staggito:

- non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004. Sono fatte salve, inoltre, le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11.06.2004;
- l'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici;
- andrà verificato presso il competente ente locale la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/2004 (cfr. all. 14).

3.9 NONO QUESITO

Valutare complessivamente i beni

Per determinare il valore degli immobili, la sottoscritta ha proceduto a calcolare la superficie commerciale, rifacendosi alle *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare* redatte dall'Agenzia del Territorio nel rispetto del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, *Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662.*

Tale decreto assume il metro quadro di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Il valore dell'immobile è calcolato in riferimento alla superficie commerciale e alla superficie utile.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box etc.).



Il rilevamento dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

In assenza di pertinenze la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Per i coefficienti di omogeneizzazione ci si riferisce ai seguenti parametri:

balconi, terrazzi e similari se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 25% fino a mq. 25 e del 10 per cento per la quota eccedente, soffitte computate nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali, nella misura del 25 per cento qualora non comunicanti.

Tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ed estrinseche del contesto nel quale questa si inserisce, per individuare il più probabile valore di mercato la sottoscritta ha proceduto con una stima sintetico-comparativa riferendosi al valore di mercato che beni di caratteristiche analoghe a quelle del cespite da stimare hanno ottenuto in libere trattative di compravendita.

A tal fine si è proceduto a:

- condurre in sito apposita indagine, presso operatori del settore immobiliare e consultati i dati riportati nelle pubblicazioni specializzate con riferimento alle quotazioni del Comune di Napoli;
- rilevare le quotazioni parametriche dell'Agenzia del Territorio, anno 2022 semestre II, per gli immobili a destinazione residenziale di tipo Ville e Villini per l'area interessata;
- consultare il Listino ufficiale del Borsino Immobiliare riferito allo stesso periodo temporale e allo stesso tipo di immobile (*cfr. allegato 12*).

Dalle indagini espletate risulta:

O.M.I.	min. 1.750,00 €	max 2.650,00
BORSINO	min. 1.708,00 €	max. 2.837,00
INDAGINI DI MERCATO	min. 1.800,00 €	max. 2.700,00

I valori sopra indicati si riferiscono a zone più o meno ampie del tessuto costruito.

Considerate le caratteristiche del bene in esame si è individuato un valore a metro quadrato di €/mq 2.200,00

Il valore dell'immobile si è ottenuto applicando alla superficie commerciale la quotazione in precedenza dedotta, ed applicando un coefficiente correttivo per assenza della garanzia per vizi. Da cui risulta:

$$€ 2.200,00 \times 109,23 \text{ mq} = € 240.306,00$$



Donatella Parlato
architetto

si applica la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi
 $€ 240.306,00 \times 0.85 = € 204.260,10$

Si detrae infine l'importo valutato forfettariamente in € 3.000,00 per la sanatoria delle opere interne

$€ 204.260,10 - 3.000,00 = € 201.260,10$

Si ottiene così un prezzo a base d'asta pari ad € 201.000,00 IN CIFRA TONDA

3.10 DECIMO QUESITO

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

L'immobile è pignorato per l'intero.

3.11 UNDICESIMO QUESITO

Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e certificato di matrimonio

La sottoscritta ha acquisito i certificati di residenza riferiti ai debitori nonché estratto di matrimonio con annotazioni (cfr.all. 6).

3.12 DODICESIMO QUESITO

Verificare la pendenza di altre procedure esecutive.

Dall'analisi delle visure ipotecarie non risulta trascritto nessun altro atto di pignoramento sul bene sottoposto ad esecuzione.

Napoli, 31.07.2023

Il CTU

arch. Donatella Parlato



4. ALLEGATI

- 1 Atto di pignoramento immobiliare
- 2 Certificazione notarile
- 3 Documentazione catastale
- 4 Titoli di proprietà
- 5 Visure ipotecarie
- 6 Certificati di residenza e stato civile
- 7 Verbale di accesso
- 8 Rilievo metrico
- 9 Rilievo fotografico
- 10 Comune di Pozzuoli
- 11 Agenzia delle Entrate
- 12 Usi civici
- 13 Quotazioni parametriche
- 14 Soprintendenza
- 15 Amministrazione condominiale

