

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Maio Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 114/2019 del R.G.E.

promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI di SIENA S.p.A.

c.f. 00884060526, P.IVA 01483500524

contro:

XXXXX Giuseppe

Codice fiscale: ABCDEFGHILMN

Via Gaetano Argento n°14

80141 – Napoli (NA)

con intervento di:

Condominio via G. Argento 2/14 – via S. Attanasio 5/15

Codice fiscale: 95051490639

Via G. Argento nn.2/14 – Via S. Attanasio nn.5/15

80141 – Napoli (NA)

INCARICO

In data 02/10/2019, il sottoscritto Ing. De Maio Alessandro, con studio in Via Domenico Fontana, 98 - 80128 - Napoli (NA), email info@alessandrode Maio.it, PEC info@pec.alessandrode Maio.it, Tel. 081 19725662, Fax 081 19723992, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2019 accettava telematicamente l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento sito nel Comune di Napoli, Via Gaetano Argento n.14, distinto al Catasto Fabbricato di detto Comune alla Sezione Urbana Vicaria foglio 10, particella 88, subalterno 156, CAT. A/5, classe 3, vani 2,5.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di esecuzione è composto da un'unità a destinazione residenziale posta al secondo piano, scala I del fabbricato denominato "isolato 407" avente accesso dal civico n°14 di via Gaetano Argento.

La strada si trova nel Comune di Napoli e taglia trasversalmente le principali via S. Alfonso Maria de Liguori (a sud) e via Alessio Mazzocchi, entrambe confluenti nella piazza Carlo III, nel quartiere Vicaria.

L'area ha una destinazione prevalentemente residenziale, con i piani terra dei fabbricati adibiti a singoli esercizi commerciali per usi residenziali (panifici, mercerie, ecc.). I fabbricati ivi presenti, invece, risultano tutti prevalentemente adibiti a residenze.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato da un unico bene:

- **Bene N° 1** – Appartamento sito nel Comune di Napoli, Via Gaetano Argento n.14, distinto al Catasto Fabbricato di detto Comune alla Sezione Urbana Vicaria foglio 10, particella 88, subalterno 156, CAT. A/5, classe 3, vani 2,5.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

In particolare, nel fascicolo di causa risulta presente:

- istanza di vendita del 07.03.2019;
- certificazione notarile redatta in data 14.03.2019 dalla Dott.^{ssa} Maria Concetta Tredici, Notaio in Termini Imerese (PA), depositata in data 15.03.2019;
- atto di precetto notificato in data 25.10.2018 al Sig. XXXXX Giuseppe ed alla Sig.^{ra} YYYYY Carmela e rinotificato il 17.12.2018 alla sola Sig.^{ra} YYYYY Carmela;
- atto di pignoramento notificato in data 28.01.2019 ad XXXXX Giuseppe;

L'immobile, risulta univocamente individuato grazie all'indirizzo riportato negli atti ed ai dati riportati nella relazione notarile.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente soggetto, esecutato:

- XXXXX Giuseppe
Codice fiscale: ABCDEFGHILMN
Via Gaetano Argento n°14
80143 – Napoli (NA)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXX Giuseppe (proprietà 1/1)

Da accertamenti effettuati dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Ufficio dello Stato Civile di Napoli è emerso che l'esecutato XXXXX Giuseppe (C.F. ABCDEFGHILMN) ha contratto matrimonio in data 20.09.2005 a Napoli con la Sig.^{ra} YYYYY Carmela (C.F. RLANNA67R62L259G).

Inoltre, come rilevabile dall'Estratto di Matrimonio (**cf. allegato "E₃"**), vi è una annotazione a margine la quale riporta che ai sensi dell'art.162 c.2 CC i coniugi hanno scelto un regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene oggetto di esecuzione confina sul lato S-W con il pianerottolo del secondo piano della scala "I" da cui ha accesso, sul lato N-W e N con la pubblica via P. Giannone, sul lato S-E ed E con altra u.i. adiacente e con corte interna. Superiormente ed inferiormente confina con altre uu.ii. del medesimo fabbricato.

CONSISTENZA

Come rilevabile nel corpo dei paragrafi precedenti, il bene oggetto di esecuzione non è comodamente divisibile in natura.

In particolare, l'immobile si sviluppa su un unico livello e presenta un'unica porta di caposcala, posta sul ballatoio condominiale al secondo piano, alla destra per chi esce dall'impianto ascensore.

Internamente, l'immobile si articola negli ambienti: "ingresso", "camera_1" con annesso vano "soppalco", "cucina", "disimpegno", "wc" e "camera_2"; sull'intero lato N-W e N è presente una balconata aggettante, superiormente coperta con una lamiera coibentata. Non sono risultate presenti superfici accessorie non comunicanti con l'u.i. (ad es. cantinole).

Si riporta una tabella riepilogativa delle superfici rilevate per i singoli ambienti, nonché dei coefficienti impiegati per la omogeneizzazione delle superfici, così come suggeriti dal volume "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

Ambiente	SUPERFICIE NETTA	RIDUZIONE	SUP. COMMERCIALE
Ingresso	3,43	-	3,43
Camera_1	8,69	-	8,69
Cucina	13,60	-	13,60
Disimpegno	2,42	-	2,42
WC	4,05	-	4,05
Camera_2	15,99		15,99
Soppalco	9,12	100,00%	0,00
SUP. NETTA TOTALE (a)			48,18
Balconata lato N-W e N	7,25	25,00%	1,81
SUP. COMMERCIALE BALCONI (b)			1,81
Tramezzature interne (anche se portanti)	2,8	100,00%	2,80
Mura perimetrali	20,34	50,00%	10,17
SUP. COMMERCIALE MURATURE (c)			12,97
SUP. COMMERC. TOTALE (a) + (b) + (c)			62,96

Sul punto, si precisa che la consistenza dell'ambiente "soppalco" è stata ridotta del 100% in quanto l'ambiente è risultato sia illegittimo che insanabile sotto il profilo urbanistico, come meglio si avrà modo di precisare nel corpo dei successivi paragrafi. Tanto premesso, nel computo della superficie commerciale, la superficie di tale ambiente illegittimo non è stata in alcun modo presa in considerazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da impianto meccanografico del 30.06.1987 al 03.11.2000	SOCIETA' PER IL RISANAMENTO DI NAPOLI SPA con sede in NAPOLI P.I. 00273650630	Catasto Fabbricati N.C.E.U. Napoli (NA) Sez. VIC, Fg. 10, Part. 88, Sub. 156 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5, Z.C. 8

		Superficie catastale n.d. Rendita L. 490 Piano 2
Dal 03.11.2000 al 12.07.2001	WWWWWS.P.A. con sede in MILANO P.I. 01916341207	Catasto Fabbricati N.C.E.U. Napoli (NA) Sez. VIC, Fg. 10, Part. 88, Sub. 156 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5, Z.C. 8 Superficie catastale 59 m ² Rendita € 41,32 - L.80.000 Piano 2
Dal 12.07.2001 al 10.11.2005	ZZZZZ S.P.A. con sede in NAPOLI P.I. 00163920341	Catasto Fabbricati N.C.E.U. Napoli (NA) Sez. VIC, Fg. 10, Part. 88, Sub. 156 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5, Z.C. 8 Superficie catastale 59 m ² Rendita € 41,32 - L.80.000 Piano 2
Dal 10.11.2005 all' attualità	XXXXX Giuseppe (proprietà 1/1) Codice fiscale ABCDEFGHILMN	Catasto Fabbricati N.C.E.U. Napoli (NA) Sez. VIC, Fg. 10, Part. 88, Sub. 156 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5, Z.C. 8 Superficie catastale 59 m ² Rendita € 41,32 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
VIC	10	88	156	8	A5	3	2,5	59	€ 41,32	2	

Corrispondenza catastale

Contestualmente alla nomina dell'Esperto, è stato nominato anche il custode giudiziario Avv. Gianluca Scoleri il quale ha partecipato al primo accesso dell'Esperto in data 23.10.2019, prendendo in custodia il bene oggetto di pignoramento. L'accesso per visionare l'immobile si è svolto regolarmente e nello spirito di massima collaborazione da parte del debitore.

Nel corso dell'accesso, inoltre, si è provveduto ad effettuare il rilievo fotografico (**cfr. allegato "A"**) e planimetrico (**cfr. allegato "C"**) dell'immobile oggetto di esecuzione.

All'esito del sopralluogo effettuato stato dei luoghi è risultato planimetricamente difforme rispetto alla planimetria catastale in atti, inserita in data 20.12.1939 e mai fatta oggetto di modifica formale; documento all'uopo estratto dallo scrivente Esperto presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, già catasto urbano (**cfr. allegato "D"**). Le difformità rilevate, tuttavia pertengono non solo la mera distribuzione degli ambienti interni, quanto la realizzazione di un soppalco interno sovrastante gli ambienti "camera_1" ed "ingresso" e la realizzazione di una balconata aggettante sulla pubblica via P. Giannone.

Può quindi, affermarsi che per il bene oggetto di esecuzione non vi è allineamento "oggettivo" tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. Relativamente all'allineamento "soggettivo", invece, può confermarsi la correttezza delle informazioni in atti, con l'esatta intestazione del bene in favore del Sig. XXXXX Giuseppe.

Dall'esame della documentazione estratta presso i Pubblici Uffici, nonché dalla lettura delle dichiarazioni rese nel corso degli atti di compravendita che si sono susseguiti negli anni, è stato possibile riscontrare che per l'immobile oggetto di perizia non sono state prodotte negli anni domande, nemmeno in sanatoria, per legittimare il rilevato stato dei luoghi. A conferma di tanto, lo scrivente Esperto ha effettuato istanza di accesso agli atti presso il Comune di Napoli, il quale ha riscontrato con propria nota PG/2019/994389 del 10.12.2019 rilevando che all'esito delle indagini espletate presso gli archivi informatici, non è emersa alcuna documentazione tecnica dal 1975 ad oggi. (**cfr. allegato "G"**). Di tanto si tratterà nel successivo paragrafo dedicato alla "NORMATIVA URBANISTICA".

PRECISAZIONI

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente Esperto Ing. Alessandro De Maio ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nel fascicolo delle parte creditrice, le relative

indagini presso i Pubblici Uffici nonché un accesso per visionare il bene oggetto di esecuzione in data 23.10.2019.

Tanto risulta dal verbale di accesso (**cf. Allegato "B"**).

Il creditore procedente BANCA MONTE DEI PASCHI di SIENA S.p.A., ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento «...omissis...i seguenti beni immobili, gravati da ipoteca iscritta a favore dell'istituto mutuante, con i relativi diritti, pertinenze ed accessori...omissis...e più precisamente: appartamento sito nel Comune di Napoli, Via Gaetano Argento n.14, distinto al Catasto Fabbricato di detto Comune alla Sezione Urbana Vicaria foglio 10, particella 88, subalterno 156, CAT. A/5, classe 3, vani 2,5 ...omissis...».

Non vi è alcuna ulteriore descrizione dell'immobile, potendosi fare riferimento unicamente alla relativa planimetria catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate (già Catasto Urbano), già a far data dal 20.12.1939 (**cf. allegato "D"**).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, potendosi riscontrare la costanza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte della proprietà esecutata. Le pareti e le soffitte, infatti, sono regolarmente rivestite in parte di intonaco civile ben livellato e tinteggiato di grigio chiaro ed in parte di carta da barato con motivi barocchi, alternate a gessolini e cornici. Solo dietro il piano di lavoro della "cucina" sono risultate presenti piastrelle in ceramica; mentre l'ambiente "wc" è risultato rivestito con piastrelle ceramiche per tutta la superficie verticale.

Gli impianti dell'immobile, elettrico, idraulico e riscaldamento risultano funzionanti e regolarmente collegati alle rispettive reti di fornitura. Nel successivo paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti" si passeranno in disamina gli stessi con maggior dettaglio.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un complesso condominiale composto da dodici scale (da "A" a "N"), aventi accessi differenti:

- le scale "A" e "B" hanno accesso dal civico n°15 di via S. Attanasio;
- le scale "C" e "D" hanno accesso dal civico n°5 di via S. Attanasio;
- le scale "E", "F", "I" ed "L" hanno accesso dal civico n°14 di via G. Argento;
- le scale "G", "H", "M" ed "N" hanno accesso dal civico n°4 di via G. Argento.

Nei titoli di provenienza non si rilevano particolari menzioni sull'utilizzo delle parti comuni, potendosi menzionare solo il seguente paragrafo:

"...omissis...l'immobile in oggetto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le relative accessioni e pertinenze, con tutte le servitù attive e passive e con la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui esso immobile fa parte...omissis...le parti comuni del fabbricato nonché la loro regolamentazione, con ogni riserva e servitù a favore della società venditrice e/o suoi aventi causa, e le relative tabelle millesimali, sono meglio

precisate nel Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito notaio Giuseppe Cioffi in data 4 marzo 2005, repertorio n.23155, raccolta n.8195...omissis...".

Nel corpo del citato Regolamento di Condominio, acquisito dallo scrivente C.T.U., agli articoli n°6, n°7, n°8 e n°9 vengono individuate le porzioni comuni del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile oggetto di esecuzione si trova nel Comune di Napoli (NA), la cui intera estensione risulta priva di aree adibite ad Uso Civico. Di tanto ve n'è certificazione rilasciata dalla Unità Operativa Dirigenziale Foreste, della Regione Campania, come meglio riscontrabile dalla visione dell'allegato documento (**cf. allegato "F"**).

In merito alle servitù, nei titoli di provenienza non si fa specifico riferimento ad alcuna servitù, né attiva, né passiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui insiste l'u.i. oggetto di esecuzione si trova in Napoli (NA), nel quartiere Vicaria, all'interno di un Condominio denominato "palazzo 407" (foto n.1, n.2), avente diversi accessi dalla pubblica via; in particolare, la scala "I", in cui insiste l'u.i. oggetto d'esecuzione, ha accesso dal civico n°14 di via Gaetano Argentò.

La costruzione, certamente antecedente al 1942 (come da catastale in atti del 20.12.1939) presenta strutture portanti in muratura di tufo giallo, con orizzontamenti costituiti da solai in ferro e laterizio.

In pratica, dopo l'accesso al fabbricato (foto n.3) tramite un grosso portone metallico, vi è un androne coperto con una ampia cassa scale (foto n.4), composta da due rampanti ortogonali per piano, con interposto piano di riposo ed un lungo pianerottolo per piano a forma di "L" che serve quattro porte di caposcala per piano; risulta presente, inoltre, un impianto ascensore di costruzione certamente più recente rispetto al fabbricato (foto n.5).

Giunti al pianerottolo del secondo piano (foto n.6) l'ultima porta di caposcala prima del rampante che conduce al piano terzo è quella relativa all'u.i. oggetto di esecuzione.

Sul punto, vi è da rilevare che tale porta di caposcala risulta differente dalle altre porte del fabbricato con pannellatura esterna in legno color noce a doppio battente: la porta dell'immobile oggetto di esecuzione, infatti, si presenta con pannellatura esterna di colore grigio chiaro con l'incisione di un mezzo busto di Gesù Cristo (foto n.7).

Dopo la porta di caposcala si accede all'ambiente denominato "ingresso" (foto n.8) che, di fatto, costituisce punto di disimpegno tra la "camera_1" a destra e la zona giorno a sinistra.

Dallo "ingresso" (foto n.9) si accede all'ambiente "camera_1" adibita a camera da letto dei figli dell'esecutato XXXXX Giuseppe; all'interno di tale ambiente, tuttavia, lo spazio è stato diviso orizzontalmente con la creazione di un "soppalco" arretrato rispetto alla finestra esistente (che prospetta sul cortile interno), ma che copre anche lo "ingresso". Il collegamento tra i due livelli della

stanza avviene tramite una scala metallica (foto n.11, n.12) con pedate costituite da tavole di legno (foto n.13, n.14). Al livello superiore vi è una seconda cameretta con letto a ponte, scrittoio ed armadio tutti realizzati su misura da un artigiano falegname (foto n.15).

L'ambiente "cucina" si sviluppa per una superficie di circa 13,60 m² (foto n.18) circa ed al suo interno si trova sia il mobilio della cucina (foto n.19, n.22) che il tavolo da pranzo (foto n.20).

Dalla "cucina" si accede ad una balconata esterna aggettante sulla pubblica via P. Giannoni (foto n.23); tale balconata risulta coperta da una tettoia con struttura metallica e pannellatura in lamiera coibentate (foto n.24, n.25); sul fondo della balconata vi è un box esterno in alluminio adibito a ripostiglio (foto n.26).

Dalla "cucina" si accede ad un "disimpegno", interposto tra gli ambienti "camera_1" (frontalmente) e "wc" (sulla sinistra) (foto n.28, n.29). In particolare, al di sopra della porta di accesso al "wc" vi è un mezzanino adibito ripostiglio (foto n.30).

L'ambiente "camera_1", adibita a camera da letto matrimoniale, ha dimensioni 5,00 m x 3,10 m (foto n.32, n.33, n.34).

L'ambiente "wc", infine, rappresenta l'unico bagno dell'unità immobiliare (foto n.37, n.38) ed è dotato di tazza, bidet (foto n.40), lavabo (foto n.41) e doccia, questa ultima sul fondo dell'ambiente (foto n.39), con una piccola apertura finestrata prospettante sulla balconata (foto n.27)

Gli infissi dell'unità immobiliare risultano costituiti da telai ed ante in alluminio preverniciato color legno di ciliegio, con vetro camera (foto n.35, n.36), in discrete condizioni di conservazione.

La pavimentazione dell'immobile risulta costituita da piastrelle in cotto rustico, di dimensioni 30 cm x 30 cm circa (foto n.16, n.17) ben poste in opera e ben conservate, risalenti all'incirca ad un decennio fa.

L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete gas, con un misuratore posto fuori la balconata esterna, alla sinistra per chi esce provenendo dalla "cucina" (foto n.44); all'atto degli accessi effettuati, la chiave di arresto è risultata aperta (foto n.45), con il gas regolarmente in circolo nell'impianto privato, tra piano cottura cucina e scaldino a gas (foto n.46).

Il misuratore ENEL, invece, è risultato allocato in una nicchia realizzata nello "ingresso", alla destra per chi entra dalla porta di caposcala (foto n.49), ove peraltro insiste anche il quadro elettrico interno, composto da un interruttore differenziale e tre interruttori magnetotermici (foto n.50); all'atto dell'accesso effettuato, con l'impianto elettrico in funzione, con luci accese in tutto l'immobile ed interruttori nel quadro posizionati su "ON", il relativo misuratore ENEL è risultato posizionato su "OFF", con due led di errore accesi (foto n.51) e con una potenza istantanea indicata dal misuratore stesso pari a 000,0 kW (foto n.52). Le prese, i pulsanti e la componentistica dell'impianto elettrico, invece, risulta di marca Bticino, mod. Living International, con placchette grigio satinato (foto n.53).

L'impianto di illuminazione risulta composto in parte da faretti incassati nel controsoffitto in cartongesso ed in parte da punti luce centrali (lampadari), tutti risultati regolarmente funzionanti (foto n.21, n.33).

L'impianto di riscaldamento, invece, risulta costituito da n°2 unità di condizionamento mono-split, con motori installati esternamente alla balconata (foto n.54) ed unità interne posizionate a servizio sia dell'ambiente "cucina" (foto n.21) che dell'ambiente "camera_2" (foto n.34, n.47, n.48), di marca "Ariston", mod. "A-MW12-HBX" da 12.000 bth/h ciascuno.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da un generatore istantaneo a gas, senza accumulo, di marca non meglio identificata, presente all'interno di una nicchia realizzata sulla muratura di tompagno fuori

alla balconata (foto n.42), privato del relativo chassis metallico per poterne limitare gli ingombri esterni.

Nel complesso, l'immobile presenta finiture con discrete condizioni di conservazione restituendo, più in generale, un'idea di costante e buona manutenzione ordinaria.

L'altezza dell'interpiano risulta pari a circa 4,00 m, ma gli ambienti sono risultati controsoffittati con un'altezza utile variabile tra 2,50 m ("wc"), 3,32 m ("camera_2") e 3,50 m ("cucina"); nella "camera_1", l'altezza al livello inferiore è circa 2,09 m, mentre al livello "soppalco" l'altezza è circa 1,74 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto dell'accesso effettuato l'immobile è risultato occupato dalla parte esecutata Sig. XXXXX Giuseppe, che ha dichiarato di aver ivi residenza principale unitamente al proprio nucleo familiare, composto altresì dalla coniuge Sig.^{ra} YYYYY Carmela e dai quattro figli minori **Morena di anni 13, Salvatore di anni 11, Angelica di anni 9 e Massimo di anni 3**, estranei alla procedura; tanto risulta dal Certificato di Stato di Famiglia con relazioni parentali (cfr. allegato "E₂") acquisito dallo scrivente C.T.U..

Tanto si rileva dalle dichiarazioni rese dall'esecutato Sig. XXXXX Giuseppe nel corpo del verbale di primo accesso effettuato unitamente al Custode Giudiziario Avv. Gianluca Scoleri.

Da accertamenti effettuati dallo scrivente Esperto, la residenza anagrafica dell'esecutato Sig. XXXXX Giuseppe, come rilevabile da certificati di residenza rilasciati dal Comune di Napoli in data 04.03.2020, corrisponde proprio con l'immobile oggetto di perizia (cfr. allegato "E₁").

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03.11.2000 al 12.07.2001	WWWWWS.P.A. con sede in MILANO P.I. 01916341207	Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piergaetano Marchetti (Milano)	03.11.2000	16102	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Milano	23.11.2000	24683	16228
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12.07.2001 al 10.11.2005	ZZZZZ S.P.A. con sede in NAPOLI	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	P.I. 00163920341	Giuseppe Cioffi (Acerra)	12.07.2001	4843	1915
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli	08.08.2001	18223	12556
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli 1	08.08.2001	18119	1V
Dal 10.11.2005 all' attualità	XXXXX Giuseppe (proprietà 1/1) Codice fiscale ABCDEFGHILMN	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vittorio Vosa (Napoli)	10.11.2005	27223	13562
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli	15.11.2005	40942	19498
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli 1	14.11.2005	11851	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'immobile è pervenuto all'attuale esecutato in forza di atto di compravendita del 10.11.2005 per Notar Vittorio Vosa in Napoli (NA) - rep.27223, racc.13562, contro la società "ZZZZZ S.p.A." (P.I. 00163920341) (cfr. allegato "H₁").

A ritroso, alla società "ZZZZZ S.p.A." (P.I. 00163920341) l'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita del 12.07.2001 per Notar Giuseppe Cioffi in Acerra (NA) - rep.4843, racc.1915, contro la società "WWWWW S.p.A." (P.I. 01916341207) (cfr. allegato "H₂").

Ancora, alla società "WWWWW S.p.A." (P.I. 01916341207) l'immobile è pervenuto in forza di atto del 03.11.2000 di fusione per incorporazione per Notar Piergaetano Marchetti di Milano (MI) - rep. 16102, con il quale la suddetta società "WWWWW S.p.A." incorporava la società "ZZZZZ S.p.A." (P.I. 00273650630).

Il primo atto di acquisto antecedente al ventennio, dunque, risulta quello del 03.11.2000 con cui la società "WWWWW S.p.A." incorporava la società "SOCIETA' PEL RISANAMNETO DI NAPOLI S.p.A." (P.I. 00273650630).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Napoli il 14.12.2001
Reg. gen. 26079 - Reg. part. 5359
Importo: Lire 72.000.000.000 (settantadue miliardi)
A favore di: BANCO DI NAPOLI S.p.A. (C.F. 06385880635):
Contro: ZZZZZ S.p.A. (P.I. 00163920341)
Capitale: Lire 144.000.000.000 (centoquarantaquattro miliardi)
Annotazioni Cancellazione totale n°2486 del 21.04.2006 Reg. gen. 17477 - Reg. part. 2486
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Napoli il 21.11.2005
Reg. gen. 41891 - Reg. part. 16728
Importo: € 100.000,00
A favore di: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. (C.F. 00651990582):
Contro: XXXXX Giuseppe (c.f. ABCDEFGHILMN)
Capitale: € 200.000,00
Annotazioni Cancellazione totale del 13.02.2008 (Comunicazione n.661 del 13.02.2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17.12.2007)
- **Ipoteca Legale** ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01
Iscritto a Napoli il 03.07.2007
Reg. gen. 29175 - Reg. part. 10217
Importo: € 2.357,80
A favore di: GEST LINE S.p.A. (C.F. 07843060638):
Contro: XXXXX Giuseppe (c.f. ABCDEFGHILMN)
Capitale: € 4.715,60
Annotazioni Cancellazione totale n°8017 del 13.10.2007, Reg. gen. 40343 - Reg. part. 8017
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Napoli il 16.11.2007
Reg. gen. 45603 - Reg. part. 14184
Importo: € 130.000,00
A favore di: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. (C.F. 00884060526):
Contro: XXXXX Giuseppe (c.f. ABCDEFGHILMN)
Debitori non datori di ipoteca YYYYY Carmela (c.f. ABCDEFGHILMN)
Capitale: € 260.000,00

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Fusione di società per incorporazione del 03.11.2000**
Trascritto a Napoli il 23.11.2000
Reg. gen. 24683 - Reg. part. 16228
A favore di: WWWW S.p.A. (P.I. 01916341207)
Contro: ZZZZZ S.p.A. (P.I. 00273650630)
- **Atto tra vivi - Compravendita del 12.07.2001**
Trascritto a Napoli il 08.08.2001
Reg. gen. 18223 - Reg. part. 12556

A favore di: ZZZZZ S.p.A. (P.I. 00163920341)
Contro: WWWWS.p.A. (P.I. 01916341207)

- **Atto tra vivi – Compravendita del 10.11.2005**

Trascritto a Napoli il 15.11.2005
Reg. gen. 40942 - Reg. part. 19498
A favore di: XXXXX Giuseppe (c.f. ABCDEFGHILMN)
Contro: ZZZZZ S.p.A. (P.I. 00163920341)

- **Atto esecutivo o cautelare – Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Napoli il 04.03.2019
Reg. gen. 5978 - Reg. part. 4554
A favore di: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. (C.F. 00884060526):
Contro: XXXXX Giuseppe (c.f. ABCDEFGHILMN)

Oneri di cancellazione

Risultano iscritte due formalità pregiudizievoli: la prima derivante da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo in favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (Reg. gen. 45603 - Reg. part. 14184); la seconda derivante da Verbale di Pignoramento Immobili promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. (Reg. gen. 5978 - Reg. part. 4554) per l'importo derivante dal precetto di € 136.519,47.

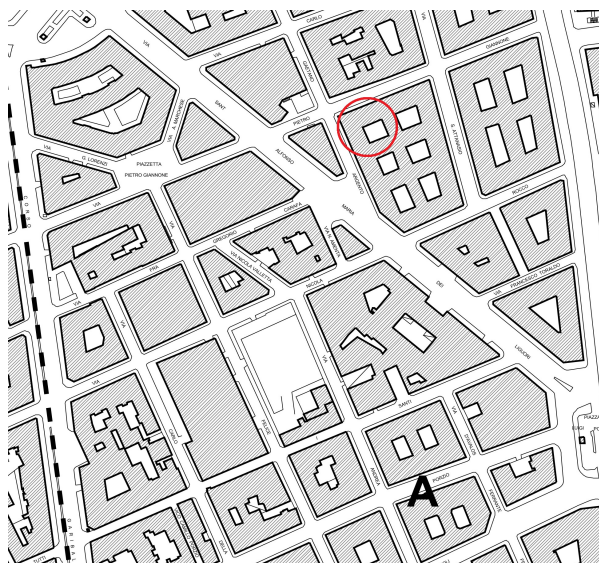
Esse formalità, tuttavia, sono proprio quelle che hanno dato vita al presente procedimento di esecuzione e, pertanto, non sono ostative alla vendita all'asta.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di esecuzione è composto da una unità immobiliare facente parte di un fabbricato avente accesso dal civico n°14 di via Gaetano Argento.

L'area in cui ricade il fabbricato risulta classificata come zona "A", definita come "insediamenti di interesse storico", con tipologia edilizia "unità edilizie di base ottocentesca - originarie o di ristrutturazione a corte" e, pertanto, soggetta agli artt. 26 e 76 delle norme attuative al vigente P.R.G.

La zona, inoltre, non risulta soggetta né a vincolo archeologico, né a vincolo paesistico.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Come rilevato nel precedente paragrafo, la costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione risulta certamente antecedente al 1942, rilevandosi agli atti dell'Agenzia delle Entrate (già Catasto Urbano) la planimetria catastale datata 20.12.1939.

Successivamente alla originaria costruzione ed alla relativa disposizione planimetrica, risultano effettuate in data non meglio precisata alcune opere che hanno riguardato sia gli spazi interni che i prospetti esterni e precisamente:

- realizzazione di un soppalco all'interno della “camera_1”, con altezza inferiore pari a 2,09 m ed altezza superiore pari a 1,74 m, quindi ben lontane dai minimi prescritti per l'abitabilità pari a 2,70 m;
- diversa distribuzione degli spazi interni per l'avvenuta realizzazione di tramezzature non portanti atte a delimitare lo “ingresso” dalla “camera_1” ed il “wc” dalla “camera_2” e dal “disimpegno”;
- realizzazione di ampia nicchia nella muratura portante della “cucina” sulla parete comune con l'adiacente “wc”;
- apertura di vano finestra nella muratura portante, a servizio dell'ambiente “wc”;
- realizzazione di balcone aggettante prospettante su via P. Giannone.

Per accertare la eventuale legittimità di tali opere, lo scrivente Esperto Stimatore, ha effettuato istanza di accesso agli atti presso il Comune di Napoli, il quale ha riscontrato con propria nota PG/2019/994389 del 10.12.2019 (cfr. allegato “G”) rilevando che all'esito delle indagini espletate presso gli archivi informatici, non è emersa alcuna documentazione tecnica dal 1975 ad oggi.

Tali opere sono in parte classificabili come “straordinaria manutenzione” (per quanto riguarda la diversa distribuzione interna) ed in parte classificabili come “ristrutturazione edilizia” (per quanto riguarda la balconata esterna, le nicchie nella muratura e la realizzazione del soppalco). Le opere di “straordinaria manutenzione” potranno essere sanate con l'istruttoria di una pratica amministrativa denominata “Mancata Comunicazione Inizio lavori Asseverata” ai sensi dell'art. 6^{bis}, c.5 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), per la quale lo scrivente C.T.U. non ravvisa alcun motivo ostativo al rilascio della relativa Disposizione in Sanatoria. I costi di tale pratica sono riassumibili in Diritti di Segreteria per € 140,00, in Sanzione Amministrativa per € 1.000,00, in un atto di aggiornamento catastale con procedura DOCFA per valore stimato in € 500,00 oltre cassa previdenziale ed I.V.A. (se dovuti, in base al regime fiscale del professionista designato), in istruttoria tecnica della pratica Mancata C.I.L.A. per un valore stimato in € 1.000,00 oltre cassa previdenziale ed I.V.A. (se dovuti, in base al regime fiscale del professionista designato) e nella redazione di un Attestato di Prestazione Energetica, per un costo stimato in € 200,00 oltre cassa previdenziale ed I.V.A. (se dovuti, in base al regime fiscale del professionista designato). In definitiva, il costo necessario alla sanatoria delle difformità riscontrate può stimarsi forfettariamente in complessivi **€ 3.300,00** comprensivi degli accessori di Legge.

Relativamente alle opere di nicchie e di realizzazione della balconata esterna, potrà valutarsi la sanatoria in seguito all'istruttoria di un permesso di costruire in sanatoria, con tanto di deposito (sempre in sanatoria) di pratica presso il Genio Civile di Napoli. Il tutto si traduce in un costo, comprensivo di oneri concessori, non inferiore ad **€ 15.000,00**.

Menzione separata deve effettuarsi per il soppalco realizzato nella "camera_1", atteso che le altezze interne rilevate non consentono in alcun modo la santoria dell'opera realizzata e, pertanto, dovrà procedersi alla sua integrale demolizione e ripristino dello status-quo-ante. Tanto può tradursi in un costo per opere vive non inferiore ad € **8.000,00**, comprensivo delle opere di adeguamento impiantistico necessarie e l'istruttoria di una pratica di ripristino da istruire presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto di causa fa parte di un Condominio formalmente costituito, con codice fiscale 95051490639, la cui incidenza millesimale è pari a 4,35 millesimi per tabella generale "A", 13,77 millesimi per tabella portierato "B", 15,20 millesimi per tabella androne e cortile "C", 50,05 millesimi per tabella scale "D" e 54,14 millesimi per tabella ascensore "E". L'amministratore del complesso condominiale è l'Avv.^{to} Elvira Dragone, con studio in Napoli (NA) alla via Marco Aurelio Severino n°38.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: 43,00 € mensili, pari a 516,00 € annue.

Importo spese straordinarie già deliberate: € 578,50

Relativamente alle rate ordinarie, la proprietà XXXXX risulta debitrice per l'importo di € 5.972,08 così articolato:

- € 16.94,32 per esercizio 2012 ed anni precedenti;
- € 649,90 per esercizio 2013;
- € 547,17 per esercizio 2014;
- € 492,89 per esercizio 2015;
- 466,22 per esercizio 2016;
- 511,20 per esercizio 2017;
- 515,88 per esercizio 2018;
- 516,00 per esercizio 2019.

Relativamente alle rate straordinarie, la proprietà XXXXX risulta debitrice per l'importo di € 578,50 per spese già formalmente deliberate.

Va rilevato, sul punto, che la posizione debitoria del Sig. XXXXX Giuseppe è stata oggetto di un Decreto Ingiuntivo per € 4.429,00 rilasciato dal G.d.P. di Napoli, X^a Sezione - Dott.^{ssa} Carla Procaccino – R.G. n°18549/2019.

Inoltre, il Condominio di via Gaetano Argento n°14, successivamente all'incarico affidato allo scrivente C.T.U., in data 18.02.2020 ha proposto atto di intervento volontario all'interno della presente procedura per la posizione debitoria maturata dall'XXXXX, pari ad € 5.276,08, nei confronti del Condominio.

Tanto risulta dalla dichiarazione resa dall'Amm.re p.t. del Condominio, l'Avv.^{to} **Elvira Dragone** allegata alla presente (cfr. **allegato "J"**) e dagli atti del processo telematico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Estimo degli immobili.

Scopo dell'Estimo è valutare, con i mezzi e le informazioni in possesso del tecnico, il VALORE dell'oggetto (o degli oggetti) di contesa in funzione dello scopo per cui si procede all'operazione. Questo VALORE, da non confondersi col PREZZO dell'oggetto che ne è un caso particolare, rappresenta la quantità di moneta interscambiabile con un diritto sul bene al tempo di riferimento della stima.

L'estimo immobiliare, quindi, consiste nel valutare il valore monetario di un diritto (come la locazione o la proprietà) nelle condizioni del mercato immobiliare nel periodo di riferimento della stima. Per fare ciò, il metodo più utilizzato, e di maggior consenso tra gli studiosi della materia, consiste nella STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA, che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, ma spesso all'interno di uno stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del "**valore di mercato**" risultano più significative di altre.

Si procede quindi ad identificare gli elementi e le caratteristiche caratterizzanti sia il bene da stimare, sia gli elementi presi a confronto. Una volta fissati, si procede a raccogliere tutti i dati necessari nel suddetto mercato di riferimento, ponderarli, elaborarli e preequarli fino a che non sia possibile giungere alla formulazione finale di un giudizio di stima obiettivo. In particolare questo momento del giudizio di stima si sostanzia nella ricerca dei valori di mercato relativi ad immobili di pari appetibilità e caratteristiche, ricadenti in zone adiacenti o prossime al bene da stimare.

L'indagine, in siffatta circostanza, ha interessato beni caratterizzati da determinati fattori ed aspetti intrinseci; tra cui, per citarne alcuni tra i principali, vengono considerati:

- ✓ *Ubicazione.*
- ✓ *Destinazione d'uso.*
- ✓ *Categoria.*
- ✓ *Stato di conservazione e manutenzione*

- ✓ *Consistenza generale*
- ✓ *Presenza di servizi o specifiche tali da modificare l'usufruità del bene aumentandone il prestigio se presenti, o diminuendolo se mancanti.*

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Appartamento sito nel Comune di Napoli, Via Gaetano Argento n.14, distinto al Catasto Fabbricato di detto Comune alla Sezione Urbana Vicaria foglio 10, particella 88, subalterno 156, CAT. A/5, classe 3, vani 2,5.

Il bene oggetto di esecuzione è composto da un'abitazione posta al secondo piano di un fabbricato per civili abitazioni, avente una superficie utile di 48,18 m² ed una superficie "commerciale" di 62,96 m².

Per effettuare una corretta stima del valore immobiliare si è provveduto ad effettuare una stima sia di tipo "diretto", andando a valutare i c.d. "asking prices" (prezzi richiesti da annunci immobiliari) per beni aventi caratteristiche similari, sia di tipo "indiretto", andando a consultare i principali listini tabellari.

In merito all'indagine "diretta" presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare. In particolare, sono stati trovati n°5 annunci di immobili della stessa tipologia di quello oggetto di esecuzione (appartamenti in fabbricati per civili abitazioni), tutti nell'intorno della principale Piazza Nazionale:

#	Indirizzo	Richiesta	mq	€/m ²	Note
1	Via G. Argento, Napoli	€ 90.000,00	60,00	1.500,00	In stabile d'epoca (ex risanamento) composto da ampio cortile interno con diverse scale, con portiere ed ascensore PROPONIAMO IN VENDITA un appartamento ubicato ad un piano alto e composto da: ingresso, angolo cottura con soggiorno e bagno, scala dove è possibile accedere a due camere soppalcate con altro bagno. L'immobile si presenta in condizioni abitabili, con esposizione luminosa (nonostante è interno palazzo) ed è ideale sia per uso proprio e sia per investimento potendo ottenere un'ottima rendita annua
2	Vico tutti i Santi, Napoli	€ 140.000,00	120	1.166,66	Proponiamo in vendita al primo piano di uno stabile d'epoca, ampio appartamento di 120 mq con tripla esposizione. L'immobile si compone di ingresso in ampio disimpegno, soggiorno, cucina con tinello, due camere da letto spaziose, una cameretta, servizio e ripostiglio. Internamente si presenta in discreto stato manutentivo, attualmente occupato ma liberabile per la vendita
3	Via G. Argento, Napoli	€ 113.000,00	70	1.614,29	L'immobile è così composto: ingresso soggiorno, camera da letto in soppalco, angolo cottura e bagno, completamente ristrutturato, arredato, termoautonomo, con ascensore e portiere. L'immobile in oggetto è adatto come uso investimento con una buona capacità reddituale, o anche come prima abitazione, caratteristiche richieste dal mercato immobiliare.
4	Vico tutti i Santi, Napoli – angolo P.zza Carlo III	€ 95.000,00	50	1.607,14	Proponiamo in vendita, appartamento posto al piano 4° sprovvisto di ascensore composto da: ingresso in disimpegno, soggiorno, camera da letto, cucina e bagno. Esposizione esterna
5	Via Novara, Napoli	€ 79.000,00	50	1.580,00	Napoli -piazza Poderico-via Cantelmo-VENDESI --appartamento ristrutturato ed arredato-piano terra-con custode-solo finestre
		Valore mediato (€/m ²)		1.493,62	

In relazione alle indagini "indirette", invece, lo scrivente Esperto ha provveduto a consultare i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia delle Entrate, tramite il servizio di geolocalizzazione denominato "Geopoi", potendo riscontrare che per l'area in questione, definita "Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE", le "abitazioni di tipo economico" (immobile oggetto di stima in categoria catastale A/4) presentano un valore di mercato (€/m²) variabile tra 1.200 e 1.800 €/m², per un valore medio di 1.500 €/m².

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE

Codice zona: C23

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2600	L	4,3	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1800	L	3,5	5,2	L
Autorimesse	Normale	900	1350	L	3	4,5	L
Box	Normale	1300	1950	L	4,9	7,3	L
Posti auto coperti	Normale	800	1200	L	3	4,5	L

Può, dunque, individuarsi un valore di Mercato provvisorio, determinato come media tra i valori derivanti dagli annunci immobiliari sul territorio e quanto, invece, riportato dal servizio O.M.I.:

Valore Unitario di Mercato Provvisorio: $[1.493,62 + 1.500,00] / 2 = 1.496,81 \text{ €/m}^2$

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, inoltre, si è tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo.

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE		
PARAMETRO	COMUNE DI NAPOLI	
Tipologia	Abitazione economica	0,98
Fascia Urbana	Urbana	1,00
Ceto sociale degli abitanti della zona	Popolare	0,97
Arredo urbano e salubrità	Normale	1,00
Servizi presenti ed infrastrutture	Normale	1,00
Finiture	Normale	1,00
Stato degli impianti	Normale	1,00

Piano	Secondo, con ascensore	1,00
Stato di conservazione	Discreto	1,00
Affaccio	Doppio (no panoramico)	0,98
Altezza soffitti	> 3,00 m	1,05
Coefficiente globale di valutazione		0,98

Valore Unitario di Mercato Definitivo: 1.496,81 €/m² * 0,98 = 1.466,87 €/m²

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento sito nel Comune di Napoli, Via Gaetano Argentò n.14, distinto al Catasto Fabbricato di detto Comune alla Sezione Urbana Vicaria foglio 10, particella 88, subalterno 156, CAT. A/5, classe 3, vani 2,5.	62,96 m ²	1.466,87 €/m ²	€ 92 354,13	100,00	€ 92 354,13
				Valore di stima:	€ 92 354,13

Valore finale di stima: € 92 354,13

A tale importo, tuttavia, dovranno essere detratti i costi necessari per il ripristino delle condizioni di commerciabilità dell'immobile; costi stimati forfettariamente in:

- € 3.300,00 per la sanatoria delle opere di "straordinaria manutenzione";
- € 15.000,00 per il permesso di costruire in sanatoria per le nicchie e per la balconata;
- € 8.000,00 per la demolizione del soppalco nella "camera_1"

Il prezzo a base d'asta, pertanto, ammonta a: € 92 354,13 - € 3.300,00 - € 15.000,00 - € 8.000,00 = =
€ 66 054,13

In definitiva, il prezzo a base d'asta dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sita in Napoli (NA) alla via Gaetano Argentò n°14, posto al piano secondo della scala "I", distinto, composto di 2,5 vani catastali, riportato al N.C.E.U. di Napoli alla sezione Vicaria (VIC), foglio 10, p.lla 88, sub.156, risulta pari ad € 66 054,13.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 05.03.2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. De Maio Alessandro



ELENCO ALLEGATI:

- A) Documentazione fotografica;
- B) Verbale dell'accesso effettuato;
- C) Elaborati Grafici;
- D) Documentazione catastale;
- E) Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Napoli;
 - E₁) Certificato di Residenza XXXXX Giuseppe;
 - E₂) Estratto di matrimonio con annotazioni;
 - E₃) Stato di famiglia XXXXX Giuseppe con relazioni parentali;
- F) Dichiarazione inesistenza Usi Civici;
- G) Dichiarazione urbanistica rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Napoli (NA);
- H) Titoli di provenienza, come acquisiti dall'Archivio Notarile di Napoli:
 - H₁) Atto di compravendita per Notar Vosa del 10.11.2005 – rep.27223, racc.13562
 - H₂) Atto di compravendita per Notar Cioffi del 12.07.2001 – rep.4843, racc.1915;
- I) Ispezioni ipotecarie per immobile dal 01.06.1994 al 04.03.2020 con relative note;
- J) Dichiarazione resa dall'amm.re p.t. del Condominio;

RIEPILOGO BANDO D'ASTA 114 / 2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento sito nel Comune di Napoli, Via Gaetano Argento n.14, distinto al Catasto Fabbricato di detto Comune alla Sezione Urbana Vicaria foglio 10, particella 88, subalterno 156, CAT. A/5, classe 3, vani 2,5.

Il bene oggetto di esecuzione è composto da un'unità a destinazione residenziale posta al secondo piano, scala "I" del fabbricato avente accesso dal civico n°14 di via Gaetano Argento.

In particolare, l'immobile si sviluppa su un unico livello e presenta un'unica porta di caposcala, posta sul ballatoio condominiale al secondo piano, alla destra per chi esce dall'impianto ascensore.

Internamente, l'immobile si sviluppa su una superficie calpestabile di 48,18 m² (ovvero una superficie commerciale di 62,96 m²) e si articola negli ambienti: "ingresso", "camera_1", "cucina", "disimpegno", "camera_2" e "wc"; presente altresì un ambiente "soppalco" ricavato al di sopra di "camera_1" e "ingresso", ma illegittimo sotto il profilo urbanistico e non sanabile. E' risultata presente una balconata prospettante su via P. Giannone, mentre non sono presenti superfici accessorie non comunicanti con l'u.i. (ad es. cantinole).

Il bene oggetto di esecuzione confina sul lato S-W con il pianerottolo del secondo piano della scala "I" da cui ha accesso, sul lato N-W e N con la pubblica via P. Giannone, sul lato S-E ed E con altra u.i. adiacente e con corte interna. Superiormente ed inferiormente confina con altre uu.ii. del medesimo fabbricato.

Catastalmente l'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione Vicaria (VIC), foglio 10, particella 88, subalterno 156 e rispetto alla relativa scheda planimetrica risulta datata 20.12.1939 l'attuale stato dei luoghi è risultato planimetricamente difforme rispetto alla planimetria catastale in atti, mai fatta oggetto di modifica formale;

Dal punto di vista urbanistico, può riscontrarsi che la costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione risulta certamente antecedente al 1942, rilevandosi agli atti dell'Agenzia delle Entrate (già Catasto Urbano) la planimetria catastale datata 20.12.1939. Tuttavia, successivamente alla originaria costruzione ed alla relativa disposizione planimetrica, risultano effettuate in data non meglio precisata alcune opere in assenza di titolo edilizio e precisamente:

- realizzazione di un soppalco all'interno della "camera_1", con altezza inferiore pari a 2,09 m ed altezza superiore pari a 1,74 m, quindi ben lontane dai minimi prescritti per l'abitabilità pari a 2,70 m;
- diversa distribuzione degli spazi interni per l'avvenuta realizzazione di tramezzature non portanti atte a delimitare lo "ingresso" dalla "camera_1" ed il "wc" dalla "camera_2" e dal "disimpegno";
- realizzazione di ampia nicchia nella muratura portante della "cucina" sulla parete comune con l'adiacente "wc";
- apertura di vano finestra nella muratura portante, a servizio dell'ambiente "wc";
- realizzazione di balcone aggettante prospettante su via P. Giannone.

Per accertare la eventuale legittimità di tali opere, lo scrivente Esperto Stimatore, ha effettuato istanza di accesso agli atti presso il Comune di Napoli, il quale ha riscontrato con propria nota PG/2019/994389 del 10.12.2019 (cfr. allegato "G") rilevando che all'esito delle indagini espletate presso gli archivi informatici, non è emersa alcuna documentazione tecnica dal 1975 ad oggi.

Tali opere sono in parte classificabili come "straordinaria manutenzione" (per quanto riguarda la diversa distribuzione interna) ed in parte classificabili come "ristrutturazione edilizia" (per quanto riguarda la balconata esterna, le nicchie nella muratura e la realizzazione del soppalco). Per la loro sanatoria saranno necessarie prestazioni professionali per i seguenti importi:

- € 3.300,00 per la sanatoria delle opere di "straordinaria manutenzione";
- € 15.000,00 per il permesso di costruire in sanatoria per le nicchie e per la balconata;
- € 8.000,00 per la demolizione del soppalco nella "camera_1"

Il prezzo a base d'asta, pertanto, ammonta a: € 92 354,13 - € 3.300,00 - € 15.000,00 - € 8.000,00 =
€ 66 054,13

Prezzo base d'asta: € 66 054,13

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 114 / 2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66 054,13

Bene N° 1 - Appartamento sito nel Comune di Napoli, Via Gaetano Argento n.14, distinto al Catasto Fabbricato di detto Comune alla Sezione Urbana Vicaria foglio 10, particella 88, subalterno 156, CAT. A/5, classe 3, vani 2,5.			
Ubicazione:	Napoli (NA) - via Gaetano Argento n°14, piano secondo della scala "I".		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione di tipo economico Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) alla sez. VIC, Fg. 10, Part. 88, Sub. 156	Superficie Comm.le	62,96 m ²
Stato conservativo:	<p>L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, potendosi riscontrare la costanza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte della proprietà eseguita. Le pareti e le soffitte, infatti, sono regolarmente rivestite in parte di parato ed in parte di intonaco civile ben livellato e tinteggiato di bianco. L'ambiente "cucina" è risultato rivestito con piastrelle in ceramica solo nella zona retrostante al top del mobilio, mentre l'ambiente "wc" è risultato rivestito con piastrelle ceramiche per tutta la superficie verticale.</p> <p>Gli impianti dell'immobile, elettrico, idraulico e riscaldamento risultano funzionanti e regolarmente collegati alle rispettive reti di fornitura. Nel paragrafo dedicato "caratteristiche costruttive prevalenti" sono stati passati in disamina gli stessi con maggior dettaglio.</p>		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di esecuzione è composto da un'unità a destinazione residenziale posta al secondo piano, scala "I" del fabbricato avente accesso dal civico n°14 di via Gaetano Argento.</p> <p>In particolare, l'immobile si sviluppa su un unico livello e presenta un'unica porta di caposcala, posta sul ballatoio condominiale al secondo piano, alla destra per chi esce dall'impianto ascensore.</p> <p>Internamente, l'immobile si sviluppa su una superficie calpestabile di 48,18 m² (ovvero una superficie commerciale di 62,96 m²) e si articola negli ambienti: "ingresso", "camera_1", "cucina", "disimpegno", "camera_2" e "wc"; presente altresì un ambiente "soppalco" ricavato al di sopra di "camera_1" e "ingresso", ma illegittimo sotto il profilo urbanistico e non sanabile. E' risultata presente una balconata prospettante su via P. Giannone, mentre non sono present superfici accessorie non comunicanti con l'u.i. (ad es. cantinole).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'atto dell'accesso effettuato l'immobile è risultato occupato dalla parte eseguita Sig. XXXXX Giuseppe, che ha dichiarato di aver ivi residenza principale unitamente al proprio nucleo familiare, composto altresì dalla coniuge Sig.ra YYYYY Carmela e dai quattro figli minori Morena di anni 13, Salvatore di anni 11, Angelica di anni 9 e Massimo di anni 3 , estranei alla procedura		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Napoli il 16.11.2007
Reg. gen. 45603 - Reg. part. 14184
Importo: € 130.000,00
A favore di: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. (C.F. 00884060526):
Contro: XXXXX Giuseppe (c.f. ABCDEFGHILMN)
Debitori non datori di ipoteca YYYYY Carmela (c.f. ABCDEFGHILMN)
Capitale: € 260.000,00
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli il 04.03.2019
Reg. gen. 5978 - Reg. part. 4554
A favore di: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. (C.F. 00884060526):
Contro: XXXXX Giuseppe (c.f. ABCDEFGHILMN)