
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
Ufficio Esecuzioni
XIV Sezione Civile

Procedura esecutiva n. *** R.G.E
Giudice dell'esecuzione dott. **Valerio Colandrea**

Creditore procedente: ***
Debitori: ***
Interventore: ***

Esperto Stimatore: **arch. Marco Filipponio**
Custode: **Avvocato Luisa Folchino**

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio
(accertamenti ex art. 173 *bis* disp. att. c.p.c e 567 2° comma c.p.c)

Abitazione sita nel comune di ***in **Via Tosca** n. 5, piano **terra** e **primo**, identificato presso il catasto fabbricati di **Napoli** alla sezione **PIA** foglio **10** p.la **68** sub **13**



arch. **Marco Filipponio**
Via Sacchini, 4
80078 Pozzuoli (NA)
tel. e fax 081.303.24.29
mobile 347.765.69.11

marco.filipponio@gmail.com
marco.filipponio@archiworldpec.it

Il sottoscritto Marco Filipponio *architetto*, con studio in Pozzuoli alla Via Maria Sacchini n. 4, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 6961 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli per il settore civile al n. 9593, dopo il giuramento di rito, **ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott. Valerio Colandrea del Tribunale di Napoli, l'incarico di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. *** del R.G.E. ad istanza della *** – *** contro ***.**

L'atto di pignoramento immobiliare ha ad oggetto il seguente cespite:

1. Immobile di proprietà dei signori *** per la quota di 1/2 ciascuno, sito nel Comune di Napoli, Via Tosca n. 5, **abitazione** di tipo civile, sito, identificato attualmente al catasto fabbricati del comune di Napoli alla **sez. PIA, foglio 10, particella 68, sub 13, cat. A/2, vani 10;**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno **05/12/2022** come emerge dal verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione di consulenza tecnica e sono proseguite presso i competenti uffici pubblici. A tal punto, avendo a disposizione elementi sufficienti per procedere alla stesura della perizia di stima, il sottoscritto poteva procedere con le risposte ai quesiti riportati in prosieguo.

Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia dell'elaborato al **creditore procedente** *** – *** rappresentata e difesa dall'Avv. *** (***) , all'*** rappresentata del sig. *** (***) alla custode Avv. Luisa Folchino (luisafolchino@avvocatinapoli.legalmail.it), nonché ai debitori signori *** all'indirizzo di residenza in ***.

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in Pozzuoli via Maria Sacchini n.4, anche a mezzo di posta elettronica certificata eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica (marco.filipponio@archiworldpec.it).

Il **mandato** conferitomi con il dettaglio dei singoli quesiti viene riportato nel dispiegarsi della presente relazione di consulenza tecnica ed è presente nel fascicolo di causa.

La presente relazione di consulenza è articolata in 14 paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ed è corredata dei seguenti **allegati**:

- a.1/9 Verbale di sopralluogo
- a.2/9 Documentazione fotografica
- a.3/9 Documentazione grafica
- a.4/9 Titolo di provenienza e ispezioni ipotecarie
- a.5/9 Documentazione catastale
- a.6/9 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/9 Valori immobiliari tratti da fonti indirette

- a.8/9 Certificato di residenza e di matrimonio
- a.9/9 Attestazione di invio alle parti

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha depositato, la **certificazione notarile sostitutiva**. Tale certificazione, redatta dal notaio ***, notaio in Maddaloni (CE), **certifica le provenienze ultraventennali e le formalità a favore e contro** per gli immobili oggetto della procedura fino alla **data del 15/04/2022**.

La suddetta certificazione può ritenersi anche completa perché individua oltre alle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà complete di data, numero e registro generale, numero di registro particolare, soggetti a favore e contro, anche le iscrizioni e trascrizioni anch'esse complete di data, numero di registro generale e particolare, nominativo debitore e creditore, la somma capitale e la somma iscritta.

La certificazione notarile **riporta i dati catastali attuali dell'immobile**. Tali dati risultano variati negli anni intercorsi dalla data dell'impianto meccanografico ad oggi, come emerge dalle visure catastali storiche estratte dal sottoscritto e da quanto riportato nel paragrafo relativo all'identificazione pregressa dei beni.

Inoltre il creditore procedente non ha depositato gli estratti di matrimonio con annotazioni dei due esecutati. Tali certificati sono stati estratti dallo scrivente esperto ed allegati alla presente relazione [ALL. 8/9].

Il sottoscritto, come da mandato e precisamente come richiesto al quesito 5, ha estratto copia del titolo d'acquisto in favore dei debitori.

I dati del titolo d'acquisto a favore del debitore sono i seguenti:

- **Atto di compravendita a firma del notaio *** del 14/062007 rep. *****, e trascritto il 18/06/2007 ai nn. ***, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1.

Tale copia è allegata alla presente relazione di consulenza. [ALL. 4/9]

1. Identificazione dei diritti reali e i beni oggetto del pignoramento (risposta al quesito n.1)

1.1. Diritti reali

Il diritto reale pignorato per l'immobile staggito è il diritto di proprietà per la quota dell'intero come riportato nella sez. C soggetti della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 15/04/2022 nn. ***.

Tale diritto **corrisponde al diritto di titolarità degli esecutati**:

- *** nato a Napoli il ***, relativamente all'unità immobiliare n. 1) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, **in forza dell'atto di compravendita a firma del notaio *** del 14/062007 rep. *****, e trascritto il 18/06/2007 ai nn. ***, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1.
- *** nata a Napoli il ***, relativamente all'unità immobiliare n. 1) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, **in forza dell'atto di compravendita a firma del notaio *** del 14/062007 rep. *****, e trascritto il 18/06/2007 ai nn. ***, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1

1.2. Bene pignorato

I dati dell'immobile staggito indicato al riquadro B-immobili riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 15/04/2022 nn. *** sono:

- 1) **Abitazione di tipo civile** nel comune di Napoli, identificato presso il Catasto Fabbricati alla Sez. **PIA**, foglio **10**, particella **68**, subalterno **13**, natura **A/2, Via Tosca**;

1.3. Difformità formali

Nell'atto di pignoramento notificato in data 7/03/2022 l'immobile pignorato è identificato come segue:

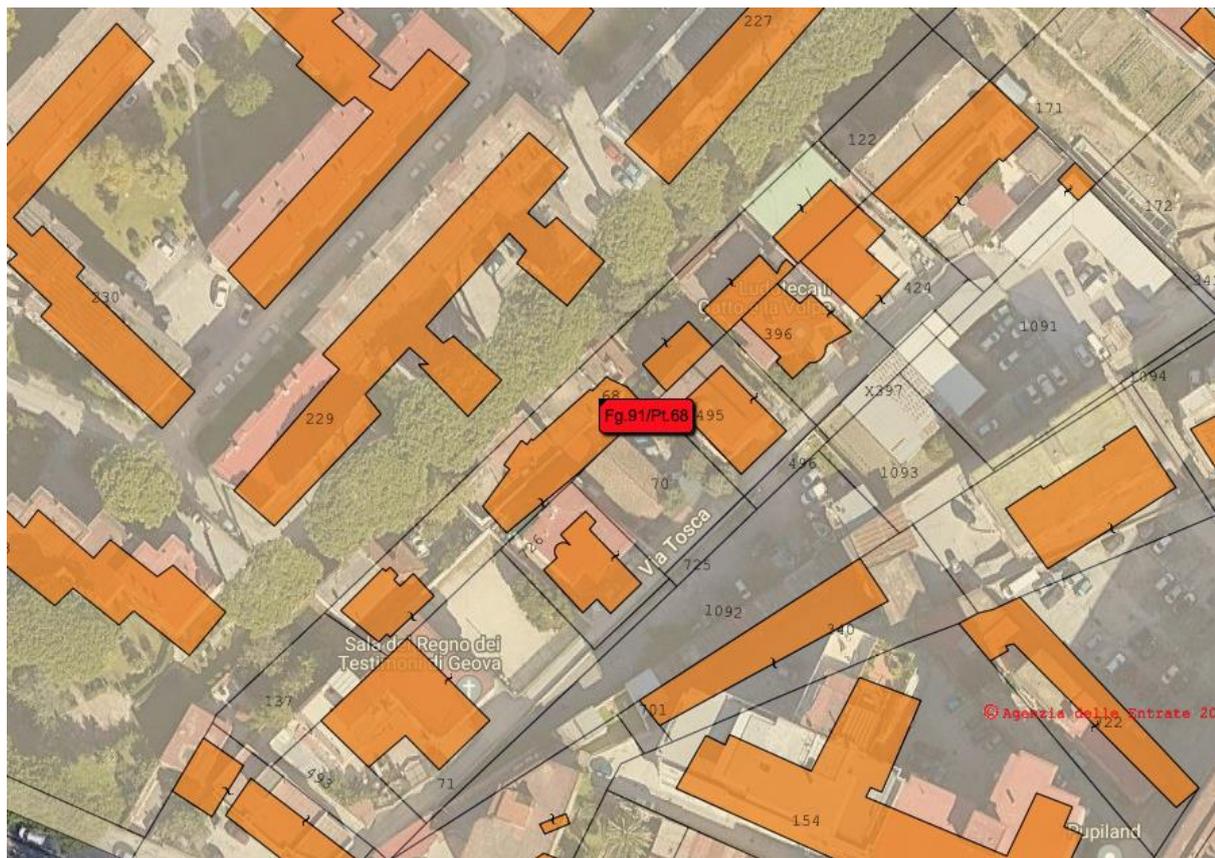
- 1) Piena proprietà dell'immobile in Napoli alla Via Tosca riportato in catasto al foglio PIA/10, p.lla 68, sub 13, cat. A/2

Non si rilevano difformità.

1.4. Difformità sostanziali

Si rilevano difformità sostanziali, dovute alle riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente esperto in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Il sottoscritto, al fine dell'esatta individuazione del cespite oggetto di pignoramento ha sovrapposto l'ortofoto alla mappa catastale (VAX). Da tale sovrapposizione, il fabbricato a cui afferisce l'immobile in oggetto è stato univocamente individuato. Si riporta qui la miniatura dello screenshot della sovrapposizione effettuata, mentre si allega la stessa in formato leggibile. [ALL. 5/9]



La presente procedura esecutiva, riguarda il pignoramento di una unità immobiliare. Il sottoscritto, in riferimento a quanto appurato e riportato nei prossimi paragrafi, ritiene che il cespite pignorato possa essere venduto in un **unico lotto di vendita**.

2. Individuazione del bene componente il lotto e descrizione materiale dell'immobile

Abitazione nel comune di Napoli, identificato presso il Catasto Fabbricati alla Sez. **PIA**, foglio **10**, particella **68**, subalterno **13**, natura **A/2**, consistenza 10 vani, sup. catastale totale 252 mq, escluse aree scoperte 244 mq, Via Tosca n.5, Edificio B, piano T-1;

2.1. LOTTO UNICO - Descrizione dell'immobile

Il sottoscritto, a valle delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate e schematizzate nelle tabelle successive, descrive l'immobile oggetto della presente relazione come segue:

*Descrizione del
contesto*
*Descrizione del
fabbricato*

Il bene pignorato è ubicato nel quartiere di Pianura, quartiere di Napoli situato nella periferia occidentale a sud della collina dei Camaldoli.

Fa parte della IX municipalità Pianura, Soccavo.

Il quartiere Confina a Sud-Est con i quartieri Soccavo, Chiaiano (Via Vicinale Piscinelle ai Guantai), e Arenella (Cupa Camaldoli, Via dell'Eremo), a Sud con il quartiere Fuorigrotta (Via Ventilabro) e Bagnoli (Via Vicinale Angogna, Via Vicinale agli Astroni) e con i comuni di Quarto, Marano di Napoli e Pozzuoli.

Riguardo alla viabilità e ai trasporti, le uscite della Tangenziale di Napoli più

	<p>vicine al quartiere sono Fuorigrotta, Vomero e Agnano. Inoltre il quartiere è collegato al Vomero e all'omonimo svincolo tramite un comodo raccordo.</p> <p>Pianura è collegata al centro cittadino tramite la linea ferroviaria Circumflegrea, che tocca il quartiere con tre stazioni: La Trencia, Pianura e Pisani.</p> <p>Per quanto riguarda il trasporto su gomma essa è servita dalle linee ANM 612 ed R6 e dalla ex CTP che collegano il quartiere Soccavo, Vomero, Fuorigrotta, Agnano, Chiaia, il comune di Pozzuoli e di Quarto.</p> <p>L'asse principale del quartiere è Via Montagna Spaccata che collega Napoli a Quarto. Altre importanti strade sono Via Provinciale Napoli, che parte da via Montagna Spaccata e penetra nell'interno del quartiere, via Sartania, che collega il quartiere con Agnano e via Pisani.</p> <p>Il quartiere è dotato di tutti i servizi essenziali, sono presenti numerose attività commerciali.</p> <p>Il fabbricato ove è posto il bene pignorato è composto di due livelli fuori terra. La costruzione risale agli anni 80', è stata realizzata in c.a., il fabbricato non è caratterizzato da una particolare qualità architettonica, ed è in mediocre stato di manutenzione sia interno che esterno.</p>
<i>Descrizione del bene</i>	L'abitazione è disposta su due livelli, con accesso dal piano terra. L'immobile è composto nel suo insieme da: tre ambienti, due bagni, un ripostiglio, un terrazzo al livello al piano terra; quattro ambienti, due bagni, un corridoio di disimpegno e un balcone al primo piano.
<i>Caratteristiche interne ed esterne</i>	La distribuzione degli ambienti è regolare. Tutti gli ambienti, compresi quelli di servizio sono di medie dimensioni e il rapporto di area illuminazione è ritenuto sufficiente. L'immobile è esposto a sud-ovest. L'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione.
<i>Superficie calpestabile e commerciale</i>	La superficie commerciale totale è di circa 281,84 mq , la superficie netta di 268,60 mq, di cui 221,70 mq di superficie utile residenziale e 46,90 mq di superficie non residenziale
<i>Pertinenze</i>	Come indicato nel titolo di provenienza allegato alla presente, a cui si rinvia, non risultano descritte pertinenze di proprietà esclusiva ascrivibili all'immobile pignorato.
<i>Confini</i>	L'unità immobiliare confina a nord-ovest con la corte comune, a nord-est con altra unità immobiliare, a sud-est con la corte comune, a sud-ovest con la corte comune.



Planimetria dell'appartamento (PIANO TERRA E PRIMO PIANO)

PIANO TERRA



Foto 1. Esterno



Foto 2. Esterno



Foto 3. Ingresso



Foto 4. Ambiente 1

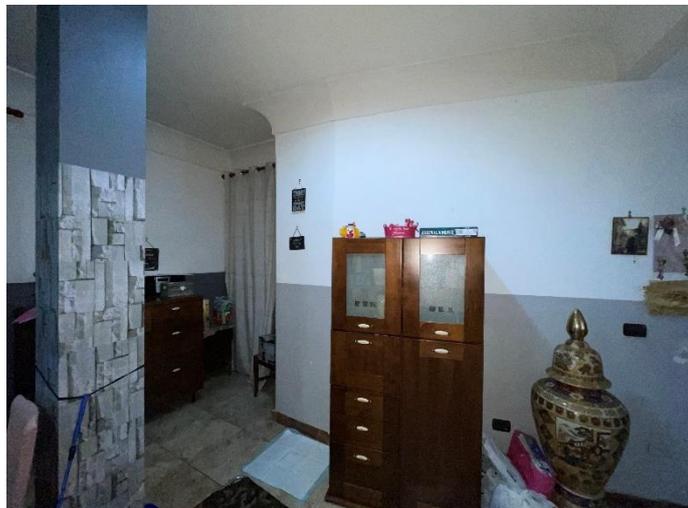


Foto 5. Ambiente 1



Foto 6. Ambiente 1



Foto 7. Ambiente 1



Foto 8. Ambiente 1

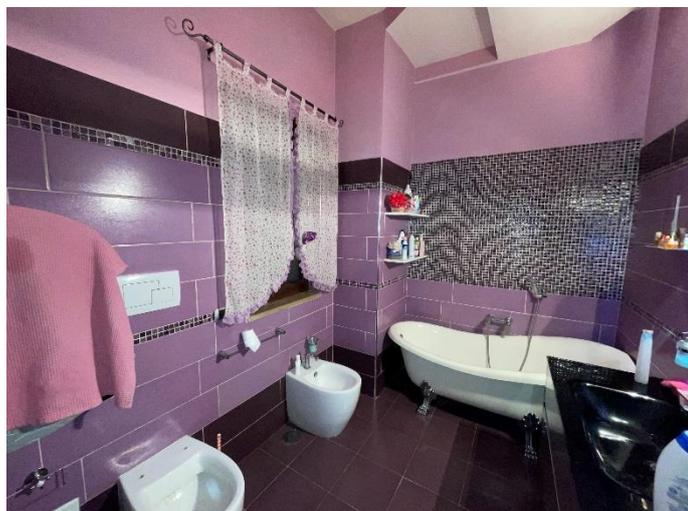


Foto 9. Bagno 1



Foto 10. Bagno 1



Foto 11. Ambiente 2



Foto 12. Ambiente 2



Foto 13. Ambiente 2



Foto 14. Ambiente 3



Foto 15. Ambiente 2



Foto 16. Bagno 2



Foto 17. Bagno 2



Foto 18. Balcone 1



Foto 19. Ambiente 1



Foto 20. Balcone 2



Foto 21. Ripostiglio

PRIMO PIANO



Foto 22. Ingresso

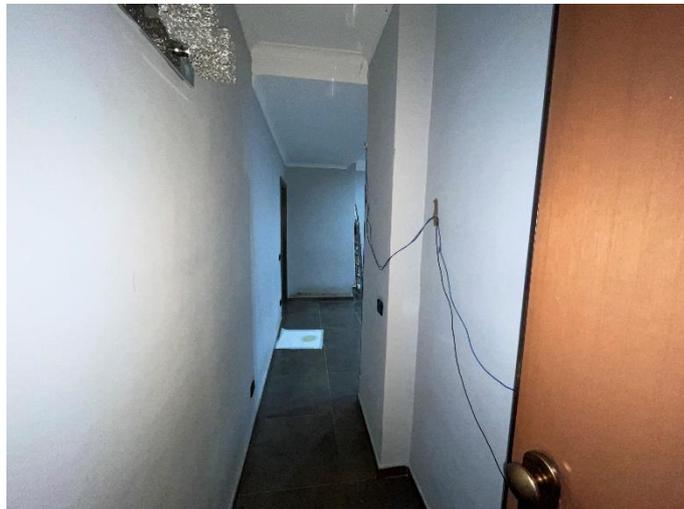


Foto 23. Corridoio d'ingresso



Foto 24. Ambiente 4



Foto 25. Ambiente 4



Foto 26. Ambiente 4 con angolo cottura



Foto 27. Corridoio



Foto 28. Ambiente 5



Foto 29. Ambiente 5



Foto 30. Ambiente 6



Foto 31. Ambiente 6



Foto 32. Bagno 3

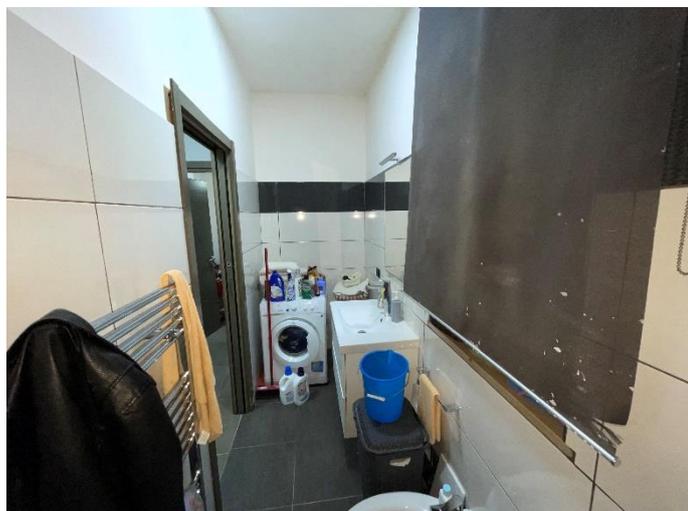


Foto 33. Bagno 3



Foto 34. Balcone



Foto 35. Balcone 3



Foto 36. Balcone 3



Foto 37. Ballatoio



Foto 38. Ballatoio



Foto 39. Ambiente 7



Foto 40. Ambiente 7



Foto 41. Ambiente 8



Foto 42. Ambiente 8

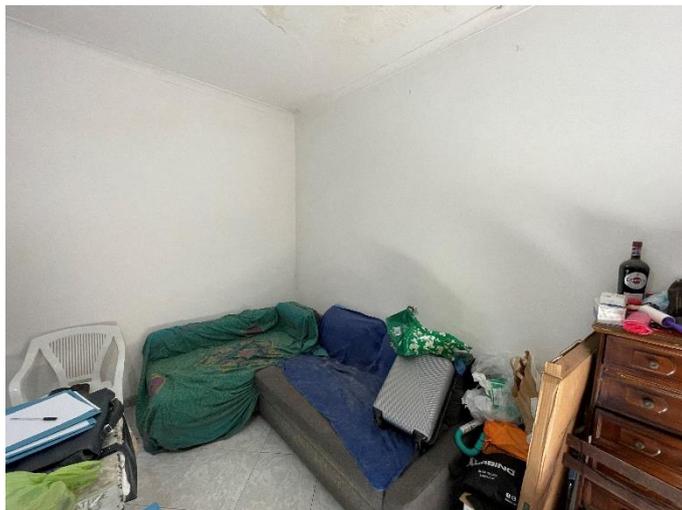


Foto 43. Ambiente 8



Foto 44. Bagno 4

Le considerazioni di seguito sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo ed è stata guidata dalle schede sintetiche elaborate precedentemente al sopralluogo. Queste schede per l'immobile in oggetto tengono conto *del livello manutentivo del fabbricato (tab. n. 1); le finiture del fabbricato (tab. n. 2); le dotazioni degli impianti del fabbricato (tab. n. 3); le finiture dell'unità immobiliare (tab. n. 4); il livello manutentivo dell'unità immobiliare (tab. n. 5); le dotazioni degli impianti dell'unità immobiliare.*

Le schede riportano quanto rilevato *de visu*, dal sottoscritto:

Tabella n. 1: LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

facciata	Sufficiente
infissi	Mediocre
impianto elettrico	Non valutabile

rivestimenti/intonaci: parti comuni	Sufficiente
pavimenti: atrio, scale, parti comuni	Sufficiente
impianto riscaldamento centralizzato	Assente
impianto fognario	Presente
impianto idraulico	Presente
ascensore/i	Assente
impianto citofonico	-

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – pessimo.

Tabella n. 2: FINITURE DEL FABBRICATO

PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI	
DI PREGIO (Marmi – Pietre Naturali, Graniti e similari)	
NORMALE (Marmette – Maiolicati – Moquette e similari)	
ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	x
RIVESTIMENTI FACCIATE	
DI PREGIO Aspetti decorativi	
NORMALI (tinteggiatura al quarzo, mista e similari)	
ECONOMICI (intonaco, tinteggiatura e similari)	x
RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)	
DI PREGIO (marmo, legno, smalto e similari)	
NORMALI (idropittura, resino-plastica e similari)	
ECONOMICHE (pitture e similari)	x

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

Tabella n. 3: DOTAZIONE D'IMPIANTI DEL FABBRICATO

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	Assente
idrico	x	
elettrico	x	
gas	x	
telefonico	x	
fognario	-	
riscaldamento	-	
condizionamento		
ascensore/i		
montacarichi/ascensore aggiunto		x
impianto citofonico	-	
impianto videocitofonico		x
allarme / antintrusione		x
fonti energetiche alternative		x
altro		

Tabella n. 4: FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

PAVIMENTAZIONE

DI PREGIO (Marmo – Parquet e similari)	
NORMALE (Marmette - Maiolicati – Moquette e similari)	
ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	x

RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)

DI PREGIO (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e similari)	
NORMALI (piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature, e similari)	x
ECONOMICI (piastrelle di materiale di 2^ scelta, intonaci, e similari)	

RIVESTIMENTI

DI PREGIO (parati di pregio, legno, e similari)	
NORMALI (parati ordinari, pitture, e similari)	x
ECONOMICI (pitture di tipo economico e similari)	

SERRAMENTI E INFISSI

DI PREGIO	
NORMALI	x
ECONOMICI	

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

Tabella n. 5: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

Pavimenti	sufficiente
Rivestimenti soffitti e pareti	sufficiente
Infissi interni	sufficiente
Infissi esterni	sufficiente
Impianto elettrico	sufficiente
impianto idrico-sanitario	sufficiente
Impianto di riscaldamento	insufficiente
Impianto di condizionamento	Insufficiente
Servizi igienico-sanitari	sufficiente
Allarme antintrusione	-

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.

Tabella n. 6: DOTAZIONE D'IMPIANTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	assente
idrico/sanitario	x	
elettrico	x	
Gas (bombola)	x	
telefonico	x	
riscaldamento	x	

condizionamento	x	
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x
allarme/antintrusione		x
altro		

Tabella n. 7: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

<i>Rivestimenti</i>	<i>sufficiente</i>
<i>Serramenti</i>	<i>sufficiente</i>
<i>Impianto elettrico</i>	<i>sufficiente</i>
<i>impianto idrico-sanitario</i>	<i>sufficiente</i>
<i>Impianto di ventilazione</i>	<i>assente</i>

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.

Pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali

Dalla lettura del titolo di provenienza **non** risultano trasferite ed indicate pertinenze esclusive. Per la precisa descrizione delle parti comuni si rinvia al titolo di provenienza [ALL .4/9]

3. Identificazione catastale dei beni pignorati

3.1. Situazione delle unità immobiliari agli atti informatizzati dell'impianto meccanografico al [ALL. 5/9]

Il sottoscritto, in data 03/12/2022, per il bene pignorato in oggetto ha estratto visura storica per gli immobili nonché la relativa planimetria.

In primis si riporta che **il fabbricato** a cui afferisce il bene pignorato **è riportato in mappa**; per l'immobile pignorato agli atti informatizzati del catasto **è presente la relativa planimetria, non è presente l'elaborato planimetrico.**

3.2. Identificazione catastale dei beni pignorati

L'immobile presso il catasto edilizio urbano, è così identificato:

Abitazione nel comune di Napoli, identificato presso il Catasto Fabbricati alla Sez. **PIA**, foglio **10**, particella **68**, subalterno **13**, natura **A/2**, **consistenza 10 vani, sup. catastale totale 252 mq, escluse aree scoperte 244 mq, Via Tosca n.5, edificio B, piano T-1**

Intestati:

1. ***nata a ***il ***, ***, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ***;
2. *** nato a ***il ***, ***, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ***.

3.3. Ricostruzione della storia catastale degli immobili staggiti

Lo scrivente, riporta la ricostruzione della storia catastale dell'immobile staggito, secondo quanto si rileva nelle visure storiche estratte.

Storia catastale del bene pignorato

Le **variazioni degli intestatari**, riportate nella visura storica sono le seguenti:

- **Dal 06/02/1970 al 06/11/1996** – intestato a *** nata a ***il *****Proprietà 1000/1000 dati derivanti da: Atto del 6/2/1970 Pubblico Ufficiale ***sede NAPOLI repertorio ***– UR

Napoli registrazione n.*** registrato in data 17/02/1970 – Voltura n. *** in atti dal 27/05/1986;

- **Dal 06/11/1996 al 06/11/2006** – intestato a *** nata a ***il *****Proprietà 1000/1000 fino dati derivanti da: Atto del 6/2/1970 Pubblico Ufficiale ***sede NAPOLI repertorio ***– UR Napoli registrazione n.*** registrato in data 17/02/1970 – Voltura n. *** in atti dal 27/05/1986;
- **Dal 06/11/2006 al 14/06/2007** – intestato a *** nata a ***il *****Proprietà 1000/1000 fino al 14/06/2007 dati derivanti da: VARIAZIONE del 06/11/2006 Pratica n. *** in atti dal 06/11/2006 VAR. DEST. FUSIONE E AMPLIAMENTO (n. 102540.1/2006)
- **Dal 14/06/2007 ad oggi** – intestato a 1) ***nata a ***il ***, ***, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ***
2) *** nato a ***il ***, ***, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ***; dati derivanti da: Atto del 14/06/2007 Pubblico ufficiale ***Sede ***Repertorio n. 27139 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.***Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 18/06/2007;

Le variazioni dei dati catastali riportate nelle visure storiche sono le seguenti:

- **Impianto meccanografico del 30/04/1962, catasto terreni foglio 91, particella 68**, qualità e classe FRUTTETO 1, are 12,55, R.D. L. 56.475 R.A L. 27.610;
- **Dal 31/03/2006 catasto terreni, foglio 91, particella 68**, qualità e classe ENTE URBANO, are 14,35; dati derivanti da Tipo Mappale del 31/03/2006, pratica n. NA0189232 in atti dal 31/03/2006 (n.189232.1/2006);
- **Dal 06/11/2006 sez. PIA, foglio 10, p.lla. 68, sub. 13, cat. A/3**, cl. 2, consistenza 10, rendita Euro 1.084,56; VARIAZIONE del 06/11/2006 Pratica n. *** in atti dal 06/11/2006 VAR. DEST. FUSIONE E AMPLIAMENTO (n.102540.1/2006); NOTA: Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Sez. urb. PIA, Foglio 10, Particella 68, Subalterno 5; Sez. urb. PIA, Foglio 10, Particella 68, Subalterno 6; Sez. urb. PIA, Foglio 10, Particella 68, Subalterno 7; Sez. urb. PIA, Foglio 10, Particella 68, Subalterno 8; Sez. urb. PIA, Foglio 10, Particella 68, Subalterno 9;
- **Dal 25/09/2007 sez. PIA, foglio 10, p.lla. 68, sub. 13, cat. A/2**, cl. 7, consistenza 10, rendita Euro 1.730,13; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/09/2007 Pratica n.NA0704190 in atti dal 25/09/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40403.1/2007)
- **Dal 09/11/2015 sez. PIA, foglio 10, p.lla. 68, sub. 13, cat. A/2**, cl. 7, consistenza 10, rendita Euro 1.730,13, superficie catastale 252 mq, escluse aree scoperte 244 mq; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

3.4. Risultanze delle verifiche di rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali

A valle delle verifiche di rispondenza formale tra quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali per l'immobile in oggetto, si riporta che:

- i dati **identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B immobili **della trascrizione dell'atto di pignoramento** i quali corrispondono ai dati nell'atto di pignoramento e a quelli nell'atto d'acquisto. Pertanto l'immobile in oggetto è identificato univocamente;

- **i dati soggettivi** indicati nell'atto di pignoramento e in particolare i dati anagrafici dei debitori eseguiti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali **corrispondono e sono corretti**;

Per quanto riguarda **la corrispondenza tra i dati dei soggetti dell'atto di pignoramento e i diritti e gli oneri reali riportati al N.C.E.U.** va rilevato che:

- i dati relativi ai **diritti e gli oneri reali** riportati al **catasto** fabbricato **corrispondono** ai dati dell'atto di pignoramento, come anche **i dati dei soggetti relativi al quadro B della trascrizione.**

Nello specifico si rinvia alle visure storiche per immobile estratte in data 03/12/2022 dal sottoscritto attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate SISTER; [ALL. 5/9].

In particolare si riporta che:

I **dati identificati catastali presso il Catasto Terreni** riferiti al fabbricato a cui afferisce il bene pignorato sono:

- Comune di **Napoli**, foglio n. **91**, particella n. **68**.

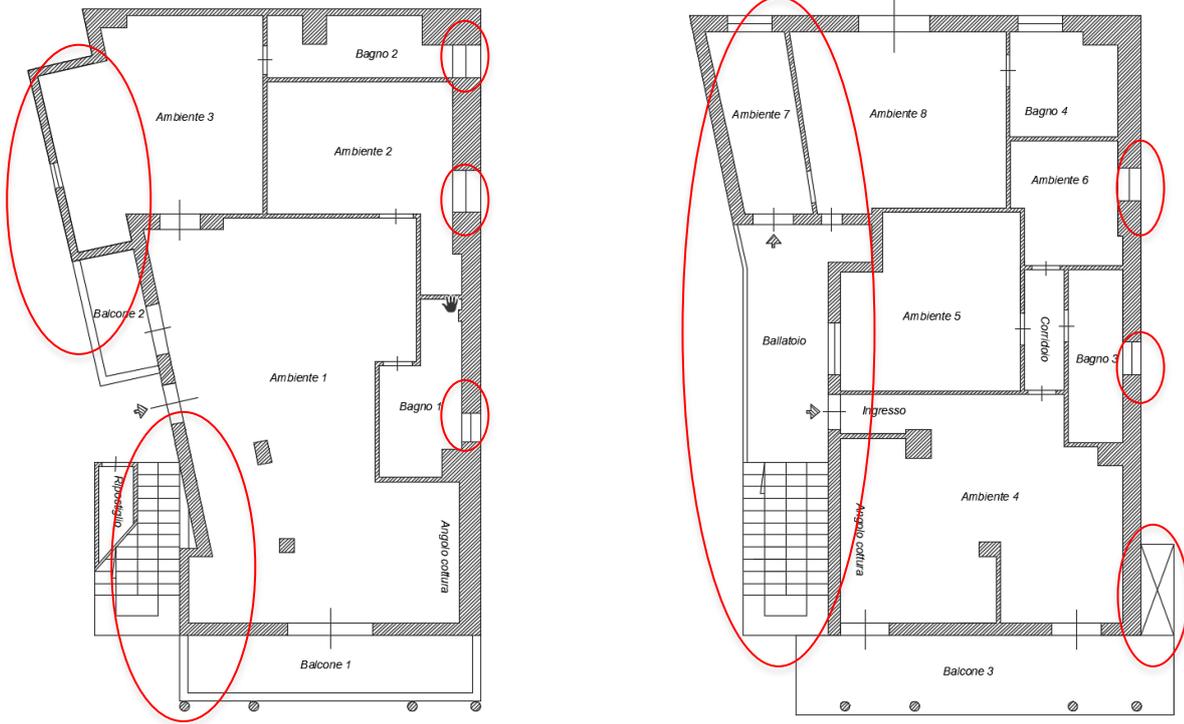
Vedasi **VAX o estratto di mappa** per il fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito; [ALL. 5/9]

L'elaborato planimetrico del fabbricato non è esistente agli atti della banca dati catastale.

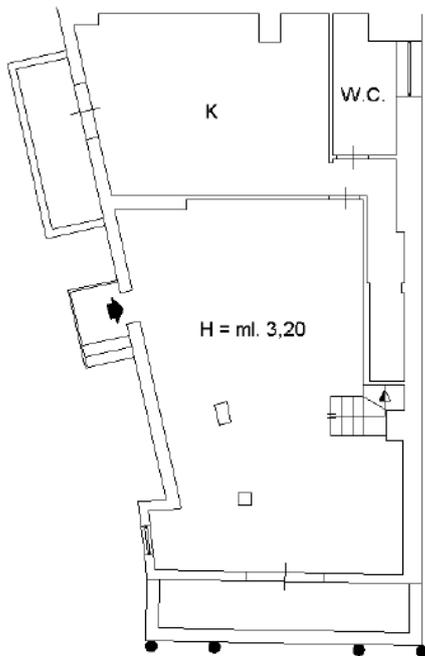
La planimetria è presente agli atti informatizzati del Catasto Fabbricato ed estraibile attraverso la piattaforma SISTER. [ALL. 5/9].

Lo stato dei luoghi riscontrato *de visu*, per quanto riguarda l'abitazione sita Napoli, identificata presso il Catasto Fabbricati di Napoli alla **sez. PIA, foglio 10, p.la. 68, sub. 13, cat. A/2**, cl. 7, consistenza 10, rendita Euro 1.730,13, superficie catastale 252 mq, escluse aree scoperte 244 mq, **risulta difforme per i seguenti motivi**: 1) ampliamento, 2) diversa distribuzione degli ambienti, 3) diversa posizione della scala; 4) ballatoio al primo piano non rappresentato nel grafico catastale 5) modifica di prospetto per l'apertura di nuove finestre. **Tali difformità sono state eseguite in assenza di titolo autorizzativo** pertanto l'aggiornamento della planimetria catastale potrà essere eseguito all'esito di un'eventuale sanatoria edilizia.

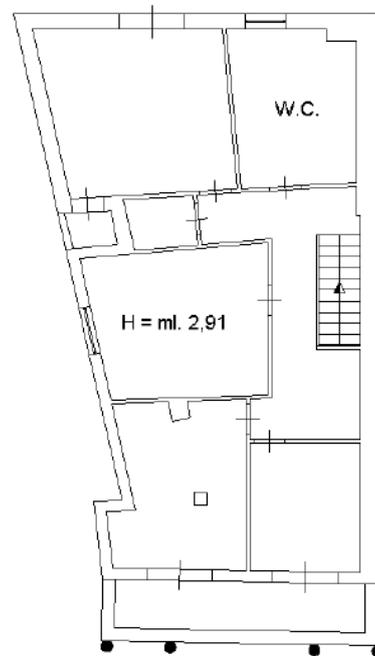
Istrico di copertura di proprietà aliena



Planimetria dello stato reale dei luoghi



Piano Terra



Piano Primo

Planimetria catastale

4. Schema sintetico-descrittivo dei lotti

LOTTO UNICO

Diritto di proprietà della quota di 1/1 di un Abitazione in Napoli Via Tosca n.5, piano terra e primo;

L'appartamento così identificato:

Catasto Fabbricati di Napoli alla sez. PIA, foglio 10, p.la. 68, sub. 13, cat. A/2, cl. 7, consistenza 10, rendita Euro 1.730,13, superficie catastale 252 mq, escluse aree scoperte 244 mq;

L'abitazione è disposta su due livelli, con accesso dal piano terra. L'immobile è composto nel suo insieme da: due ambienti, un bagno e due terrazzini al piano terra; quattro ambienti, un bagno, un disimpegno, due ripostigli e un balcone al primo piano.

La distribuzione degli ambienti è regolare. Tutti gli ambienti, compresi quelli di servizio sono di medie dimensioni e il rapporto di area illuminazione è ritenuto sufficiente. L'immobile è esposto a sud-est. L'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione.

La superficie commerciale totale è di circa **281,84 mq**, la superficie netta di 268,60 mq, di cui 221,70 mq di superficie utile residenziale e 46,90 mq di superficie non residenziale

L'unità immobiliare confina a nord-ovest con la corte comune, a nord-est con altra unità immobiliare, a sud-est con la corte comune, a sud-ovest con la corte comune.

Il fabbricato a cui afferisce il bene pignorato rientra nella zona B – sottozona Bb – espansione recente.

In merito alla legittimità urbanistica del bene pignorato, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Condono e Antiabusivismo del comune di Napoli, è emerso che la costruzione è stata realizzata in assenza di titolo edilizio pertanto è abusiva;

Dalle risultanze degli archivi dell'Ufficio Antiabusivismo, sono esistenti fascicoli di contenzioso amministrativo per abuso edilizio.

L'attuale stato dei luoghi del bene pignorato è difforme dalla planimetria catastale.

Le difformità rilevate non possono essere sanate ex art. 36 o 37 del D.P.R. 380/2001.

L'aggiudicatario **non può condonare l'abuso** entro i 120 giorni dal decreto di trasferimento **in forza dell'art. 40 comma 6°, della legge 47/85**.

Per le precisazioni del caso si rinvia al quesito n°6.

Il prezzo a base d'asta è di 61.000,00 come risulta dalle decurtazioni effettuate ed indicate nel paragrafo 12.

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

- L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ossia **Abitazione in Napoli** Via Tosca n.5 piano terra e primo; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati alla sez. PIA, foglio 10, p.la. 68, sub. 13, cat. A/2, cl. 7, consistenza 10, rendita Euro 1.730,13, superficie catastale 252 mq, escluse aree scoperte 244 mq, **è pervenuto ai signori ***nata a ***il ***, e *** nato a ***il ***, per Atto di compravendita a firma del notaio ***del 14/06/2007 rep. *****, e trascritto il 18/06/2007 ai nn. ***, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per averne fatto acquisto dalla signora ***, nata a Napoli il 24/03/1934;

- Alla signora *** il terreno su cui è stato edificato il fabbricato è pervenuto per **Atto di compravendita a firma del notaio Mario **** del 06/02/1970 rep. ****/******, e trascritto il 10/02/1970 ai nn. ****/****, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1

Le variazioni dei dati catastali riportate nelle visure storiche sono le seguenti:

- **Impianto meccanografico del 30/04/1962, catasto terreni foglio 91, particella 68**, qualità e classe FRUTTETO 1, are 12,55, R.D. L. 56.475 R.A L. 27.610;
- **Dal 31/03/2006 catasto terreni, foglio 91, particella 68**, qualità e classe ENTE URBANO, are 14,35; dati derivanti da Tipo Mappale del 31/03/2006, pratica n. **** in atti dal 31/03/2006 (n.****/2006);
- **Dal 06/11/2006 sez. PIA, foglio 10, p.lla. 68, sub. 13, cat. A/3**, cl. 2, consistenza 10, rendita Euro 1.084,56; VARIAZIONE del 06/11/2006 Pratica n. *** in atti dal 06/11/2006 VAR. DEST. FUSIONE E AMPLIAMENTO (n.****/2006); NOTA: Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Sez. urb. PIA, Foglio 10, Particella 68, Subalterno 5; Sez. urb. PIA, Foglio 10, Particella 68, Subalterno 6; Sez. urb. PIA, Foglio 10, Particella 68, Subalterno 7; Sez. urb. PIA, Foglio 10, Particella 68, Subalterno 8; Sez. urb. PIA, Foglio 10, Particella 68, Subalterno 9;
- **Dal 25/09/2007 sez. PIA, foglio 10, p.lla. 68, sub. 13, cat. A/2**, cl. 7, consistenza 10, rendita Euro 1.730,13; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/09/2007 Pratica n.**** in atti dal 25/09/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. ****/2007)
- **Dal 09/11/2015 sez. PIA, foglio 10, p.lla. 68, sub. 13, cat. A/2**, cl. 7, consistenza 10, rendita Euro 1.730,13, superficie catastale 252 mq, escluse aree scoperte 244 mq; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

6. Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'area in cui ricade il bene pignorato secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente, ossia la Variante al PRG approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11/06/2004, è classificata Zona B – sottozona Bb – espansione recente – artt. 31 e 33.

La destinazione d'uso del fabbricato e del bene pignorato è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico e con quella censita in catasto.

In merito alla verifica di legittimità urbanistica del bene, lo scrivente esperto ha presentato all'Ufficio Edilizia Privata del comune di Napoli due istanze, una per la verifica dell'esistenza di eventuali autorizzazioni edilizie (permesso di costruire o equivalenti), la seconda per la verifica dell'esistenza di pratiche edilizie DIA SCIA ecc. L'Ufficio ha rilasciato due distinte certificazioni, con la prima ha comunicato allo scrivente che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici non risultano esistenti pratiche di agibilità dal 1975 a d oggi, non risultano pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna; che relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati. Ha inoltre comunicato che a seguito della dichiarazione d'inaccessibilità nei locali adibiti ad archivio della struttura di Soccavo (nota PG/2013/818363 del 04/11/2013 del Servizio Archivi) non è stato possibile procedere alla ricerca di eventuale ulteriore documentazione inerente l'oggetto d'istanza.

Infine il medesimo Ufficio ha comunicato allo scrivente esperto mediante il rilascio di una certificazione, l'inesistenza presso l'archivio informatico di pratiche DIA, SCIA o CILA a partire dagli anni 2010 al 2022. [ALL 6/9].

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Condono è emerso che l'immobile è stato realizzato abusivamente e per tale motivo risultano presentate due istanze di condono edilizio. La prima pratica di condono numero ***/8/86 è stata presentata ai sensi della Legge 47/85 (primo condono), dalla signora *****, la seconda istanza di condono del 06/07/1995, protocollo numero ***/95, è stata presentata ai sensi della Legge 724/94 (secondo condono) dal signor **. Quest'ultimo ha inoltre presentato in data 30/12/2019, con protocollo numero ***, la modulistica di autocertificazione, ai sensi della delibera di G.C. n. 4981/06, ai fini della richiesta di definizione del condono edilizio. Tuttavia allo stato il condono non è stato rilasciato, le due pratiche sono ancora pendenti e da un punto di vista documentale non sono complete.

All'esito dell'esame della documentazione rilasciata allo scrivente dall'Ufficio Condono, in particolare, confrontando l'unico grafico, allegato alla domanda di condono numero ***/8/86, con lo stato attuale dei luoghi, si riscontra una totale difformità plano-volumetrica. L'oggetto della prima istanza di condono è una costruzione che si compone di un solo piano, con superficie residenziale di 63,40 mq e superficie con destinazione d'uso deposito che misura 68,42 mq.

Per quanto riguarda la seconda domanda di condono, identificata con il numero ***/95, presentata ai sensi della Legge 724/94, la documentazione rilasciata allo scrivente è carente di elaborati grafici e fotografici. Tuttavia dalla lettura del modello, si evince che l'oggetto di condono è una costruzione composta di piano terra e primo, con superficie utile di 136,26 mq e superficie non residenziale di 59,42 mq.

A valle del rilievo eseguito dallo scrivente esperto, la superficie misurata è risultata superiore a quella dichiarata nel condono: 221,70 mq di superficie utile residenziale e 46,90 mq di superficie non residenziale. Questo dato permette di rilevare che, a prescindere dall'impossibilità di eseguire riscontri grafici per la mancanza della planimetria a corredo della pratica di sanatoria, **la costruzione è stata modificata rispetto a quella oggetto della domanda di condono protocollata il 06/07/1995.** Tant'è vero che la planimetria catastale dell'immobile, datata 6/11/2006, registrata, dunque, in epoca successiva alla domanda di condono, non è conforme allo stato attuale dei luoghi, come rilevabile nella sovrapposizione riportata nell'immagine che segue.

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. NA0650176 del 06/11/2006	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli	
	Via Tosca	civ. 5
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Esposito Domenico
	Sezione: PIA	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 10	Prov. Napoli
	Particella: 68	N. 52
	Subalterno: 13	
cheda n. 1	Scala 1:200	

FABBRICATO "B"



ima planimetria in atti

Sovrapposizione del rilievo alla planimetria catastale

Si rileva, inoltre, che presso gli archivi dell'Ufficio Antiabusivismo, risultano esistenti i seguenti fascicoli di contenzioso amministrativo per illeciti edilizi: C.A. ***/88; C.A. ***/89; C.A. ****/92; C.A. ****/96. Dalla lettura del consistente carteggio ricevuto dall'Ufficio competente, si evidenzia la R.E.S.A. */1999, con la quale è stato ingiunto, al signor *****, nato a *****, di demolire entro il termine di 45 giorni dalla data di notifica del provvedimento, le opere abusive. Con l'avvertenza che, decorso inutilmente l'indicato termine, si procederà di ufficio alla demolizione, con attribuzione delle spese a carico del condannato. Ad oggi la demolizione non è stata eseguita.

A valle dell'analisi della documentazione rilasciata dagli uffici preposti al controllo dell'attività edilizia e dei riscontri eseguiti sui luoghi di causa, si presume siano del tutto improcedibili le istanze di condono pendenti, ciò sia a causa dell'ordinanza di demolizione R.E.S.A. */1999, sia per la carenza documentale delle due pratiche (mancanti di riferimenti fotografici o progettuali aggiornati), ed infine, ma non per importanza, perché l'immobile è stato modificato in pendenza di condono.

Sul punto si richiama una recente sentenza del Consiglio di Stato (sez. VI, 17 maggio 2021 n. 3840) nella quale, a conferma di quanto sancito dalla giurisprudenza prevalente, viene ribadito che in presenza di manufatti abusivi non sanati, né condonati, gli interventi ulteriori – sia pure riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e/o risanamento conservativo, della ristrutturazione, della realizzazione di opere costituenti pertinenze urbanistiche – ripetono le caratteristiche d'illegittimità dell'opera principale alla quale ineriscono strutturalmente.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate è ragionevole ritenere che l'immobile pignorato non possa essere sanato, pertanto qualora venga aggiudicato per effetto della presente procedura esecutiva, l'acquirente dovrà farsi carico dei costi di demolizione dell'opera abusiva, stimati dallo scrivente pari a circa € 30.000,00.

Da un punto di vista amministrativo, per la demolizione di opere abusive è prevista una specifica procedura con domanda da predisporre su apposita modulistica di comunicazione inizio lavori di demolizione da presentare presso l'ufficio antiabusivismo del Comune di Napoli

Alla comunicazione va allegata la seguente documentazione:

1. Planimetria e relazione tecnica con documentazione fotografica;
2. Titolo di proprietà;
3. Visura catastale storica e planimetria catastale;
4. DURC dell'azienda esecutrice, attestante la sua regolarità contributiva e l'avvenuta comunicazione di inizio lavori effettuata agli enti previdenziali, assicurativi e infortunistici e alla Cassa edile competenti per territorio (art. 21 comma 1, lett. d) legge regionale 6 del 5 aprile 2016;
5. Fotocopia documenti di identità del titolare e dei tecnici.
6. Ricevuta di versamento di € 140,00, per "Diritti di segreteria CIL D antiabusivismo".
7. In caso di affidamento di incarico a professionista, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del professionista, redatta nelle forme di cui all'articolo 76 del d.p.r. 445/2000 attestante il pagamento delle correlate spettanze da parte del committente, ai sensi della legge regionale 59/2018.

Entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori di demolizione, va presentata:

1. perizia giurata redatta da tecnico iscritto al relativo albo professionale, contenente le fotografie dello stato dei luoghi prima e dopo l'intervento effettuate attraverso gli stessi con ottici e ogni altro elemento atto a dimostrare l'avvenuta demolizione delle opere abusive;
2. atti di aggiornamento catastale, nei termini di legge;
3. dichiarazione di corretto smaltimento dei rifiuti, con le effettive produzioni di rifiuti e la loro destinazione (riutilizzo, recupero, smaltimento, trasporto), comprovata formalmente tramite

apposita modulistica che sarà trasmessa in copia.

La comunicazione ha valenza di autocertificazione ai sensi del d.P.R. 445/2000.

Le competenze tecniche per la presentazione della pratica e per la perizia giurata ammontano complessivamente a € 3.000,00 oltre oneri di legge.

Si precisa che per tutto quanto sopra riportato il giudizio espresso dallo scrivente esperto in ordine alla sanabilità o meno del bene de quo è di tipo prognostico ed è fatto salvo il potere autoritativo dell'amministrazione competente, anche in ordine alla diversa quantificazione, integrazione o aggiornamento degli importi indicati dallo scrivente che potranno essere confermati o meno solo nella fase di istruttoria della pratica edilizia.

Infine si evidenzia che ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile si è ritenuto opportuno procedere con la stima del valore d'uso.

7. Stato di possesso attuale dell'immobile

Il sottoscritto, il giorno 05/11/2022 alle ore 15,20, ha effettuato un sopralluogo presso i beni oggetto della presente procedura, congiuntamente al custode avvocato Luisa Folchino.

L'accesso è stato consentito dalla debitrice esecutata sig.ra ***, la quale alle ore 15,40 circa cambiava idea e chiedeva violentemente allo scrivente e alla custode di interrompere i rilievi e di uscire dall'immobile. Il giorno 20/02/2023 alle ore 17,00 l'esperto assieme alla custode, si è recato nuovamente presso l'immobile pignorato, dove l'esecutato *** ha acconsentito l'accesso. L'immobile è risultato diviso in tre appartamenti. L'appartamento al piano terra è occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare, mentre i due appartamenti al primo piano sono occupati rispettivamente dal figlio ***** e dalla figlia *****. In data 23/07/2023 è stato necessario eseguire un terzo accesso, al fine di riscontrare alcune incongruenze emerse nella fase di verifica del rilievo eseguito nel precedente accesso.[ALL. 1/9]

8. Vincoli ed oneri giuridici gravante sul bene

8.1. Verifica dell'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

- Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, da informazioni assunte in sede di sopralluogo, non è parte di un condominio, i costi di gestione per le spese condominiali sono pari a € 10,00 mensili come dichiarato dal debitore esecutato; [ALL. 1/9]

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Per gli immobili in oggetto ci sono i seguenti oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Pignoramenti trascritti:

- **Verbale Di Pignoramento** Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Corte D'appello Di Napoli del ***** repertorio n. **** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 15 aprile 2022 al numero generale ***** e al numero particolare **** a favo re di ***** con sede in Napoli C.F.*****, a carico di *** nato a ***** in data ***** C.F. *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, ***nata a *****in data ***** C.F. *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell 'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana PIA Foglio 10 Particella 68 Subalterno 13 sito nel comune di Napoli di cui alla procedura

Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo atto Notaio *** del 14 giugno 2007 repertorio n. *****/**** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 18 giugno 2007 al numero generale ***** e al numero particolare ***** a favore di ***** con sede in***** , per capitale di € 200.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 400.000,00, durata 30 anni, a carico di *** nato a ***** C.F. *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, ***** nata a ***** C.F. *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana PIA Foglio 10 Particella 68 Subalterno 13 sito nel comune di Napoli di cui alla procedura;
- **Ipoteca Legale** ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/ 73 modificato dal d.lgs. 46/99 atto ***** del 4 maggio 2009 repertorio n. *****/** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 15 maggio 2009 al numero generale ***** e al numero particolare ***** a favore di ***** , per capitale di € 11.628,94 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 23.257,88, a carico di *** nato a ***** C.F. *** per i diritti pari a 1/ 2 di piena proprietà dell'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana PIA Foglio 10 Particella 68 Subalterno 13 sito nel comune di Napoli di cui alla procedura.
- **33.140,00 euro** costi per la demolizione degli abusi.

9. Risultanza della verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

10. Risultanza della verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altri tipo

I beni in oggetto non sono gravati da censo, livello o uso civico.

11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non è costituito in condominio. Da informazioni assunte sui luoghi il costo mensile delle spese condominiali è di circa € 10,00 al mese. [ALL.1/9]

12. Valutazione del bene

Misurazioni – mq commerciali e mq netti

La misurazione degli immobili in oggetto è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un **rilievo metrico diretto** eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando, dopo aver disegnato in scala, mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati:

- la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico;

[La **misura della consistenza in riferimento ai valori della Borsa Immobiliare Napoli** viene effettuata con riferimento alla **Norma UNI 10750** e ai **coefficienti di differenziazione** forniti nel listino Ufficiale dei valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia.

“Il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie non portanti;
- c) le superfici delle pareti portanti perimetrali sono ponderate al 50% se adiacenti ad altra proprietà e al 100% in caso contrario.

Il computo delle superfici scoperte di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui al punto a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte dovranno essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- b) [...]”

[...] nella determinazione del computo della superficie commerciale, [...], nei casi di volumi tecnici la percentuale massima è 30%”].

- le indicazioni metodologiche fornite dall’**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell’**Agenzia del territorio**;

[La misura della consistenza in riferimento ai valori della Banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare segue gli stessi criteri adottati per la valutazione patrimoniale riportati all’Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare** a pag. 5-12.

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);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

“a) *vani principali e accessori diretti*

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera 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 cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

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

b) *Pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare*

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- [...]

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25”.

[Tratto da pag. 5-12 dell’al’Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare**].

- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015.

Tutti i riferimenti convergono nell’impiegare il **metro quadro commerciale**.

In particolare sono stati utilizzati i criteri delle “**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015**”, nella quali si intende che:

[“La **superficie commerciale** è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell’immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. I **rapporti mercantili superficiali** si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per altre tipologie come ad esempio per le aree esterne”].

Per le superfici omogenizzate sono state calcolate secondo le indicazioni fornite dall’**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell’**Agenzia del territorio**, in relazione anche ai valori di riferimento adottati per la stima del più probabile valore di mercato.

LOTTO N° 1

Superficie commerciale	
Proprietà 1/1 Appartamento, Catasto Fabbricati di Napoli alla sezione PIA, foglio 10, p.lla 68, sub 13, cat. A/2,	
Superficie vani principali e accessori diretti	mq 267,80
Superfici balconi e similari ragguagliate al 30%	14,04
Totale	281,84 mq comm.

- “**Superficie interna netta (SIN)** è l’area di un’unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l’unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un’altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

-

La superficie interna netta include:

- o - gli spessori delle zoccolature;
- o - le superfici dei sottofinestra;
- o - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- o - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- o - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o
- o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- o - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.)
- o - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio;
- o i condotti verticali dell’aria o altro tipo interni;

e non include:

- o - lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;
- o - il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio o contiguo;
- o - i balconi, terrazzi e simili;

- o - lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri”.

Superficie netta	
Proprietà 1/1 Appartamento, Catasto Fabbricati di Napoli alla sezione PIA, foglio 10, p.lla 68, sub 13, cat. A/2,	
	<i>mq</i>
Ambiente 1	58,70
Ambiente 2	16,70
Ambiente 3	24,70
Bagno 1	6,80
Bagno 2	5,90
Balcone 1	10,00
Balcone 2	3,90
Ripostiglio	1,50
Ballatoio	13,00
Ingresso	2,00
Ambiente 4	34,30
Ambiente 5	18,10
Corridoio	3,00
Ambiente 6	7,60
Bagno 3	5,70
Balcone 3	20,00
Ambiente 7	8,20
Ambiente 8	22,00
Bagno 4	6,50
Totale	268,60 mq netta

Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto

Scopo della stima

Al fine della corretta valutazione del bene pignorato, ovvero l'individuazione del prezzo da porre a base d'asta, ritenuto l'immobile abusivo e non suscettibile di sanatoria, in risposta al quesito 12, si è proceduto alla stima del valore d'uso del bene pignorato.

Determinazione del valore d'uso.

Il valore d'uso di un bene corrisponde al beneficio prodotto dallo stesso bene nei confronti di un soggetto economico che ne diventa unico misuratore. Il valore d'uso esprime, quindi, la capacità di un bene di soddisfare i bisogni umani anche in assenza di scambio con altri beni. In altre parole, esprime l'utilità ritraibile da parte di un soggetto nell'utilizzo di un bene immobile, senza tenere in considerazione il fatto che questo bene possa essere o meno scambiato con altri (o con moneta) nel libero mercato. Il valore d'uso, pertanto, consente di affrontare problematiche di carattere

estimativo legate alla fruizione di beni che non sono riproducibili e non sono trasferibili da un soggetto privato all'altro.

Si è proceduto in primo luogo alla determinazione del canone di locazione annuo dell'immobile come se fosse regolare. Successivamente è stato individuato il valore attuale (VA), riportando all'attualità i canoni di locazione nei 10 anni, con un *tasso di sconto stimato pari a 3,0%*.

Il reddito lordo annuo è stato determinato sulla base di dati reperiti con indagine indiretta, consultando le quotazioni dell'OMI.

Individuazione del reddito netto (Rn)

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Provincia: NAPOLI

Comune: Napoli

Fascia/zona: Suburbana/Pianura

Codice di zona: E39

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civili

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	1200	1850	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1300	L	2,5	3,7	L

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile il canone annuo è pari ha
 $4,5 \times 12 = 54 \text{ €/m}^2 \text{ /anno}$

Determinazione del reddito annuo netto.

Il reddito netto dell'immobile è determinato tramite un bilancio estimativo costruito con l'analisi dei ricavi e dei costi di esercizio annuali "dell'impresa proprietaria".

Nel bilancio estimativo di esercizio annuale di un immobile, l'attivo è costituito dai canoni di mercato; il passivo riguarda: *le quote di ammortamento, le spese di manutenzione, le spese per l'assicurazione, le spese di gestione, gli oneri fiscali, lo sfitto e l'inesigibilità.*

BILANCIO ESTIMATIVO							
ATTIVO			PASSIVO				
Canone €/m ² /anno	Superficie m ²	Reddito lordo annuo €/anno	Voci di spesa	Percentuale canone lordo			
				Da manualistica			adottata
Min %	Max %	Med %					
54	281,84	15219,36					
Totale attivo		15219,36	Quote di ammortamento	1	3	2	1
			Spese di manutenzione	3	8	5,5	5
			Spese di assicurazione	1	2	1,5	1
			Spese di gestione	3	8	5,5	5
			Oneri fiscali	10	30	20	10
			Sffitto	1	5	3	3
			Totale percentuale				25
			Totale spese				3804,84

Rn = RI – S = € 11.414,52

$$VA = R \cdot \frac{q^n - 1}{r \cdot q^n}$$

dove:

VA = valore attuale

$R = € 11.414,52$

$n = 10$ anni di durata della vita utile dell'immobile;

$q = (1+r)$;

$r = 3,0\%$.

VA = EURO 97.368,00

Per ottenere il valore d'uso (VU) è necessario detrarre i costi di demolizione quantificati in euro 30.000,00

VU = VA – costi demolizione = € 67.368,00

12.1. Le correzioni di stima

La scrivente, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.pc., dopo aver determinato il valore di mercato dell'immobile staggito in euro in **€ 67.368,00 per l'abitazione** dal valore come sopra calcolato ritiene congruo applicare le seguenti correzioni di stima:

- **€ 3.140,00** oneri tecnici per i lavori di demolizione;
- una riduzione in percentuale del 5% del prezzo di stima per assenza della garanzia del bene venduto pari a **€ 3.368,40**;

Si precisa che il valore di mercato indicato in **€ 67.368,00** per l'abitazione è riferibile precipuamente all'immobile in oggetto in quanto effettuato con stima del valore d'uso.

La riduzione del prezzo di stima per le correzioni applicate è pari a € 6.368,40.

Pertanto il valore a base d'asta proposto risulta essere pari a **€ 61.000,00** in cifra tonda per **Abitazione** nel comune di Napoli, identificato presso il Catasto Fabbricati alla Sez. **PIA**, foglio **10**, particella **68**, subalterno **13**, natura **A/2**, consistenza **10 vani, sup. catastale totale 252 mq, escluse aree scoperte 244 mq, Via Tosca n.5, piano T-1.**

13. Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è stato pignorato per la quota di 1/1, si è pertanto proceduto alla stima dell'intero diritto di proprietà.

14. Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio con relativo regime patrimoniale.

Il sottoscritto esperto ha richiesto e ottenuto l'estratto di Matrimonio con annotazioni marginali ed il certificato di residenza storica degli esecutati.

Il signor *** e la signora *** risultano residenti a Napoli alla via Tosca n.5, interno 3 – quartiere Pianura, ed hanno contratto matrimonio a Napoli il *****. Il certificato di matrimonio non è annotato. [ALL. 8/9].

Indicazioni alle parti

Allegati

La presente relazione di consulenza è articolata in 14 paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti

- a.1/9 Verbale di sopralluogo
- a.2/9 Documentazione fotografica
- a.3/9 Documentazione grafica
- a.4/9 Titolo di provenienza e ispezioni ipotecarie
- a.5/9 Documentazione catastale
- a.6/9 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/9 Valori immobiliari tratti da fonti indirette
- a.8/9 Certificato di residenza e di matrimonio
- a.9/9 Attestazione di invio alle parti

Invio e osservazioni

In data 13 ottobre 2023, la presente relazione è stata inviata alle parti. Si allegano, come previsto dal mandato, le attestazioni di invio alle parti. [ALL. 9/9]

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in Pozzuoli Via Sacchini n. 4, anche a mezzo di posta elettronica certificata eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica.

Privacy

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Pozzuoli, 14 ottobre 2023

L'esperto
arch. Marco Filipponio