



Tribunale Ordinario di Napoli Nord

III Sezione Civile

Sezione EE.II.

Procedimento di Esecuzione di Rito "Espropriazione Immobiliare (Cartabia)"

Numero di Ruolo Generale RGE 99/2023

Creditori Procedenti Pignoranti

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., iscritta all'Albo delle banche e capogruppo bancario BNL iscritto all'Albo dei gruppi bancari presso la Banca D'Italia, società soggetta ad attività di direzione e coordinamento del socio unico BNP Paribas S.A. Parigi.

Debitore

[REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]), coniugato in regime di comunione di beni con la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] (CF [REDACTED]), esclusa dalla comunione legale, per l'immobile oggetto di pignorato, essendo stato il prezzo degli immobili pagato in parola con impiego di danaro personale derivante da liberalità pregresse, e riconosciuta dalla coniuge. Codice Finanziamento BNL S.p.A.:(113579) di € [REDACTED] con accollo mutuo da parte dell'esecutato, e originariamente stipulato da [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (CF [REDACTED]), e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (CF [REDACTED]).

Giudice dell'Esecuzione dott. Alessandro Auletta

Esperto Stimatore CTU Ing. Salvatore Gambardella

Custode Giudiziario delegato alla vendita Dott. Paolo Buffardi



Sommario

PREMESSA-INCARICO	4
QUESITI	4
CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI	7
1. DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	9
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DI CIASCUN LOTTO	11
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	28
4. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO	31
5. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'	32
6. REGOLARITA' DEL BENE EDILIZIO E URBANISTICO	33
7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	38
8. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE	38
9. VERIFICA DI SUOLO DEMANIALE	39
10. VERIFICA ESISTENZA PESI OD ONERI	39
11. SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO	39
12. VALUTAZIONE DEI BENI	39
13. VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA	43
14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE	43
CONCLUSIONI	44
ALLEGATI RELATIVI ALLE OPERAZIONI PERITALI	46
ALLEGATI RELATIVI AI QUESITI	46



• TITOLO ESECUTIVO

- Contratto di mutuo ipotecario a rogito Notaio in Sant'Antimo, dott. [REDACTED], stipulato in data 24/03/2005 rep. n. [REDACTED]. [REDACTED] racc. [REDACTED], con ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 alla formalità n. [REDACTED] Reg Gen. E n. [REDACTED] Reg. Part., gravante sugli immobili di proprietà in ragione di ½ ciascuno e congiuntamente per l'intero dei mutuatari. Con successivo atto di compravendita del 12/07/2005, Rep n. [REDACTED] Racc. n. [REDACTED] con rogito Notaio in Napoli, dott. [REDACTED], i mutuatari cedevano i predetti immobili al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (CF. [REDACTED] che accettava e acquistava la piena proprietà accollandosi la residua quota di mutuo.

NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO

Atto esecutivo cautelare - nota di trascrizione R.G. n. [REDACTED] R.P. [REDACTED] del 31/03/2023

DATA DEPOSITO ISTANZA DI VENDITA del 14/04/2023

DECRETO DI NOMINA E FISSAZIONE UDIENZA EX ART 569 C.P.C. del 2/11/2023 (Cartabia) e notificato a mezzo pec all'esperto stimatore in data 03/11/2023.

COMPENDIO PIGNORATO

UNITA' NEGOZIALE

Piena proprietà dei seguenti cespiti facenti parte del fabbricato sito in [REDACTED] e precisamente:

1. Locale sottotetto posto al piano [REDACTED] della scala B di mq 71, confinante con distacco verso cortile comune, con vano scala, con locale sottotetto sub [REDACTED] e [REDACTED].
2. Posto auto scoperto al piano terra, confinante con cortile comune, con posti auto sub [REDACTED] - sub [REDACTED] e sub [REDACTED].



Il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] al foglio [REDACTED],
particella [REDACTED], rispettivamente al sub [REDACTED] scala B piano [REDACTED] categoria C/2
classe 1 mq 71 RC € 139,34, e sub [REDACTED] piano [REDACTED] categoria C/6 classe 1 mq 19
RC € 37,18

ACCETTAZIONE INCARICO : deposito telematico del 08/11/2023

FISSAZIONE UDIENZA : 06/02/2024 ore 10:30

TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI; 06/01/2024 :

DEPOSITO TELEMATICO PERIZIA: 06/01/2024

PERIZIA ESPERTO SIMATORE

PREMESSA-INCARICO

Per il procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 99/2023 del Tribunale Ordinario di Napoli Nord, ad istanza della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., rappresentata e difesa dallo Studio Legale associato Panini Bucciarelli dell'Avv. Alberigo Panini del Foro di Roma - CF PNNLRG48D19H501X (pec : alberigopanini@ordineavvocatoroma.org), il G.E. Dott. Alessandro Auletta designava, con decreto di fissazione dell'udienza ex Art. 569 C.P.C.(Cartabia), quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Salvatore Gambardella, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 6737 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Napoli NORD al n. 859, con decreto notificato a mezzo pec in data 08/11/2023.

- a) Il CTU accettava l'incarico e depositava per via telematica "l'allegato 2 dell'atto di giuramento al predetto decreto" in data 08/11/2023.
- b) Il CTU depositava per via telematica il modulo di "Controllo Documentazione" in data 06/12/2023.

QUESITI

I quesiti sono consultabili in forma integrale nel fascicolo di causa, ed in particolare al decreto emesso dal GE datato 08/11/2023 con il n. 19474578s. Al fine di facilitare la lettura della presente relazione di "due diligence immobiliare", finalizzata



sostanzialmente alla stima del valore di mercato degli immobili, calcolata nel pieno rispetto delle definizioni e dei procedimenti di cui agli standard di valutazione internazionali. Si riporta di seguito in maniera sintetica il contenuto dei quesiti.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di $\frac{1}{2}$, di $\frac{1}{3}$, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____ , piano ____ int. ____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con ____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla ____ (ex p.lla ____ o già scheda _____) , sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria



ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____ ; LOTTO n. 2 : ecc. Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.



L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 06/12/2023 alle ore 10.30 con l'obiettivo di prendere visione della reale condizione degli immobili, oggetto di



pignoramento, e immortalarli attraverso rilievi fotografici oltre ad effettuare i rituali rilievi metrici, alla presenza continua del Custode Giudiziario Avv. Paolo Buffardi.

In tale circostanza, si accertava che l'immobile era occupato dall'esecutato sig. [REDACTED], come evidenziato nell'allegato verbale sottoscritto dai presenti, con la possibilità di riscontare l'effettivo utilizzo dell'appartamento stante la presenza di mobilio e oggetti vari.

In sintesi dal predetto sopralluogo emergeva che il sig. [REDACTED] utilizzava gli immobili oggetto di pignoramento ad uso esclusivo e che la proprietà era a lui pervenuta con regolare atto di vendita con espressa rinuncia della moglie sig.ra [REDACTED] alla comunione legale dei beni in valutazione, per essere gli stessi stati acquistati con impiego di danaro personale derivante da liberalità pregresse del coniuge.

La visita si completava con rilievi metrici e fotografici, veniva redatto un verbale scritto e sottoscritto dai presenti di cui una copia si riporta in allegato **(cfr. Allegato A)**.

Si elenca la cronologia delle attività esperite:

- 1) in data 03/11/23 si riceveva a mezzo pec comunicazione di nomina da parte del Giudice dell'esecuzione.
- 2) in data 08/12/2023 si provvedeva a depositare nel fascicolo di causa il modulo di accettazione dell'incarico.
- 3) in data 22/11/2023 si trasmetteva a mezzo pec, come da allegato **(CFR Allegato B)**, al Registro Notarile di Napoli 2, la richiesta di accesso agli atti del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo, per quanto primo atto di trasferimento di proprietà dalla ditta realizzatrice del fabbricato, di cui gli immobili pignorati fanno parte, per rinvenire il riferimento del titolo autorizzativo alla edificazione del fabbricato.
- 4) in data 06/12/2023 si provvedeva a depositare nel fascicolo di causa il modulo di controllo documentazione.
- 5) in data 07/12/2023 si provvedeva a prendere visione, presso l'Archivio Notarile di Napoli 2 del su richiamato atto di compravendita a rogito del Notaio Varcaccio



Garofalo, da cui si desumeva che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, erano stati autorizzati dalla **CE n. [REDACTED] del Comune di [REDACTED] [REDACTED] datata 29 dicembre 1994 e successiva variante datata 6 febbraio 1996 n. [REDACTED]** e a richiedere copia conforme dell'atto di compravendita del Notaio Dott. Alfonso Monda rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] reg. [REDACTED].

- 6) in data 14/12/2023 si ritirava presso l'Archivio Notarile di Napoli 2 del su menzionato atto del Notaio Monda con pagamento dei diritti pari a € 34,50 di cui alla quietanza n. 2020077 di cui si allega copia **(CFR Allegato C)**.
- 7) in data 16/12/2023 si inviava richiesta di accesso agli atti, a mezzo pec **(cfr. Allegato D)**, al Settore Urbanistica del Comune di [REDACTED], al fine di acquisire copia dei titoli abilitativi per la verifica della regolarità urbanistica.
- 8) .in data 27/12/2023, a causa della completa assenza da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED], si provvedeva ad incontrare un funzionario del comune per evidenziare l'urgenza della definizione della istruttoria, riguardante in aprticular modo l'aspetto urbanistico degli immobili in parola.
- 9) in data 29/12/2023 si provvedeva a ritirare la CE n. [REDACTED] del [REDACTED] e successiva variante del [REDACTED] n. [REDACTED] presso l'Ufficio Tecnico di [REDACTED] previo bonifico di pagamento dei diritti amministrativi di € 100,00 come da copia allegata **(cfr. Allegato E)**.

RISPOSTA AI QUESITI

1. DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto del pignoramento, per i quali l'esecutato possiede la piena proprietà 1/1 sono situati nel Comune di [REDACTED], alla Via [REDACTED] e precisamente:

- Locale sottotetto posto al piano [REDACTED] della scala B di mq 71 confinante con distacco verso cortile comune, con vano scala, con locale sottotetto sub [REDACTED] e [REDACTED].
- Posto auto scoperto al piano terra, distinto con il numero [REDACTED], sub [REDACTED] confinante con cortile comune, con posti auto sub [REDACTED] - sub [REDACTED] e sub [REDACTED].



La certificazione notarile, ai SENSI DELL'ART. 567 C.P.C., rilasciata dal dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, riporta correttamente i dati degli immobili oggetto di pignoramento e dei diritti reali pignorati. Dai certificati di stato civile attuali del sig. [REDACTED], rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] datati 29/11/2023, si evince che allo stato attuale risulta coniugato in regime di comunione dei beni con la sig.ra [REDACTED], con residenza in [REDACTED] cap [REDACTED] alla [REDACTED] p. [REDACTED] int. [REDACTED].

Allo scopo si riporta il prospetto sintetico del lotto:

UNITA' IMMOBILIARE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	LOTTO
<ul style="list-style-type: none">• Piena proprietà di un locale sottotetto posto al piano [REDACTED] della scala B di mq 71 confinante con distacco verso cortile comune, con vano scala, con locale sottotetto sub [REDACTED] e [REDACTED].• Piena proprietà di un posto auto scoperto al piano terra, distinto con il numero [REDACTED] ([REDACTED]) sub [REDACTED], confinante con cortile comune, con posti auto sub [REDACTED] - sub [REDACTED] e sub [REDACTED].	<p>Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Sub [REDACTED]</p> <p>Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Sub [REDACTED]</p>	<p>LOTTO</p> <p>LOTTO</p> <p>Unico</p>

L'intero compendio pignorato è composto da: **“Unità immobiliare con destinazione d'uso sottotetto di superficie catastale mq 71, confinante con distacco verso il cortile comune, con vano scala e vano ascensore e separato dai locali sottotetto sub [REDACTED] e [REDACTED], e da posto auto scoperto al piano terra, distinto dal n. [REDACTED] di circa 19 mq catastali”**.

Per l'esatta geolocalizzazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, si riportano di seguito le mappe catastali, estratte dal server VMS dell'Agenzia delle Entrate attraverso il visualizzatore GeoMAPPE (**CFR Allegato 1.01**), sulla quale è indicata con linee rosse in grassetto la posizione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento; la grafica mostra la posizione e la geometria della particella di Catasto dei Terreni e dei fabbricati sovrastanti riferiti alla specifica porzione di foglio catastale.



2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DI CIASCUN LOTTO

Il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, è una costruzione per civili abitazioni sito nel Comune di [REDAZIONE] alla Via [REDAZIONE], ricadente in zona B2, classificata “zona di completamento di 1° grado”, confinante a nord con strada primaria extraurbana a sud con le particelle n. [REDAZIONE] e [REDAZIONE] ad ovest con particella n. [REDAZIONE] e ad est con zona classificata F1 denominata “standard di attrezzatura senza possibilità di edificazione” (cfr. **Allegato 2.01** – Estratto di mappa catastale).



Il fabbricato in cui è collocata la unità immobiliare (sottotetto), è costituito da strutture verticali in c.a. e da solai latero cementizi con copertura a doppia falda inclinata. La facciata esterna è rivestita da intonaco civile tinteggiato con colore chiaro. L'immobile, all'atto del sopralluogo, si presentava in discrete condizioni di conservazione

L'accesso all'immobile è consentito da un attraversamento di un'area cortilizia condominiale, posta a piano terra con accesso da portone pedonale posto su Via [REDACTED], che porta ad un ingresso secondario della scala B, oppure da una rampa di scale posta sul retro del fabbricato che dà accesso all'androne principale della scala B. Al pianerottolo posto al piano [REDACTED], su cui trova posizione l'unità immobiliare (sottotetto) in parola, oltre ad altre due unità immobiliari (sottotetto), si accede sia da rampe di scale e sia da ascensore.

L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di conservazione, in esito all'accurata ispezione effettuata durante l'accesso all'immobile.

1. Composizione dell'Immobile

L'immobile, identificato come unità negoziale 1, risulta una porzione immobiliare posta nel fabbricato sito nel Comune di [REDACTED] a confine tra la fine della [REDACTED] e inizio di [REDACTED], censita al N.C.E.U. del su menzionato comune (codice [REDACTED]) al foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - sub [REDACTED] piano [REDACTED] - categoria C/2 - classe 1 - superficie totale catastale 71 m² - escluse aree scoperte - rendita € 139,34.



L'immobile è posto al piano [REDACTED] di una palazzina realizzata con struttura portante, per quanto rilevabile intelaiata in C.A.

L'unità immobiliare in parola, si sviluppa su una superficie totale di c.a. mq 76,00 comprensivi di 6,00 mq di aree scoperte, e che nessuna variazione della destinazione d'uso dell'immobile risulta essere stata effettuata, non risultando presente negli archivi del comune censuario alcuna istanza finalizzata alla variazione di destinazione d'uso dell'immobile ed è all'attualità un **"sottotetto non abitabile"**. Del pari è emerso che l'immobile allo stato non rispetta i requisiti necessari per la destinazione d'uso residenziale, essendo stato accertato che l'altezza media dell'immobile è pari a mt 2,315, inferiore all'altezza minima interna utile dei locali destinati a civile abitazione, fissata dal DM 5.7.1975 in m. 2,70. E' circostanza pacifica che, nell'atto di compravendita per Notar Alfonso Monda rep [REDACTED] racc. [REDACTED], si evince che l'unità immobiliare è un locale sottotetto posto al piano [REDACTED] della scala B, è altresì pacifico che in relazione a detto immobile, così come identificato nel rogito, l'esecutato ha accettato l'accollo di un mutuo concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro di originari € 62.000,00 (n. 65534457) di durata anni venti e garantito da ispezione ipotecaria in data 26 marzo 2005 n. 15852/4761 per € 124.000,00 e che alla data del trasferimento del bene pervenuto all'esecutato dalla parte venditrice [REDACTED] e [REDACTED] gravava sul bene un residuo di mutuo di € 61.453,66. Dalla consultazione della concessione edilizia ed in particolare dalla planimetria allegata all'atto di permesso di costruire rilasciato dal Comune di [REDACTED], emerge un'autorizzazione per locale con destinazione d'uso a sottotetto. Dal sopralluogo invece è stato possibile accertare che l'ambiente, originariamente autorizzato per sottotetto non abitabile, è stato modificato realizzando un angolo cottura living, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola e un bagno provvisto di sopra luce e da un verandato su cui insistono le due camere da letto. In sostanza l'unità immobiliare in parola, pur non risultando abitabile sotto il profilo urbanistico, è pur sempre del pari un sottotetto piuttosto comodo che ne aumenta il valore commerciale da fonte certa, tenuto anche conto dell'importo erogato, a fronte dello stesso, con mutuo concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro. L'immobile non è provvisto di attestato di prestazione energetica, essendo in origine un ambiente unico e non riscaldato, diversamente si legge dagli atti autorizzativi del Comune di [REDACTED], in merito agli impianti in dotazione, che Il fabbricato presenta un regolare impianto



elettrico, idrico e fognario su rete privata e allacciato alle rispettive reti già presenti nella zona e nella strada comunale prevista dal P.R.G. Infatti è stato possibile accertare che il sottotetto in parola è provvisto di impianto di riscaldamento, composto da termosifoni a parete presenti in tutti gli ambienti e da caldaia murale a tenuta stagna posta fuori al terrazzino della cucina / soggiorno.

L'altro bene, interessato alla procedura di esecuzione, è un posto auto scoperto distinto al n. ■■ confinante con cortile comune, con posto auto sub ■■ - sub ■■ - sub ■■, censito nel N.C.E.U. del su menzionato comune (codice ■■■) al foglio ■■ - particella ■■ - sub ■■ piano terra - categoria C/6 - classe 1 - superficie totale catastale 19 m² - consistenza 19 m² - rendita € 37,18.

TABELLA A_CALCULO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE SOTTOTETTO

Ambienti	Superficie utile netta Mq	Superficie a base di calcolo Mq	Ragguaglio	Superficie ragguagliata mq
Cucina / soggiorno	34,04	34,98		
Camera da I matrimoniale	17,35	17,52		
Camera da letto singola	12,66	12,78		
Bagno	4,80	4,84		
TOTALE	68,85	70,12	50%	35,06
Balcone	6,64		30%	1,99
TOTALE superficie a base di calcolo				37,05

TABELLA B_CALCULO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE POSTO AUTO NON COLLEGATO

Ambienti	Superficie utile netta Mq	Superficie a base di calcolo Mq	Ragguaglio	Superficie ragguagliata Mq
Posto Auto scoperto	16,00	19,00		
TOTALE	16,00	19,00	30%	6,00



TOTALE superficie a base di calcolo				6,00
--	--	--	--	-------------

Come da DPR 138/98 la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che nel caso di specie costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare a servizio indiretto, computata nella misura del 30 per cento, fino alla superficie definita nella lettera del predetto decreto, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

La superficie complessiva dell'intero compendio in parola è di mq 43,05 calcolata secondo il DPR 138/98, ovvero sia sommando al valore delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo indiretto (posto auto). Ai fini della volumetria complessiva dell'intero immobile sottotetto che generalmente viene calcolata "vuoto per pieno", dato dal "volume della parte in elevazione del fabbricato" (DPR 138/98), ne consegue il valore del volume totale pari a **106,33 mc, considerando l'altezza media dei vani pari a $h = 2,47$ con altezza in colmo di m 3,95 e di m 1 in gronda.**

Per l'intera palazzina, nella quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento, non è costituito un condominio, bensì uno dei condomini si fa carico della riscossione delle spese ricorrenti, nelle quali confluiscono i costi della pulizia, dei consumi di energia elettrica e delle manutenzioni dell'ascensore. Dal punto di vista elettrico, il sottotetto è provvisto di un punto di consegna dell'energia elettrica con misuratore installato nell'androne della palazzina.

Di seguito la documentazione fotografica scaturita dalla visita all'immobile:

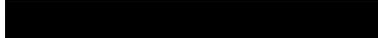
Foto 1: Ingresso lato 



Foto 2: Ingresso lato interno scala B



Foto 3: Vista dalla corte esterna condominiale



Foto 4: Vista dalla corte esterna condominiale



Foto 5: Vista dell'androne del palazzo





Foto 6: Vista Posto auto scoperto

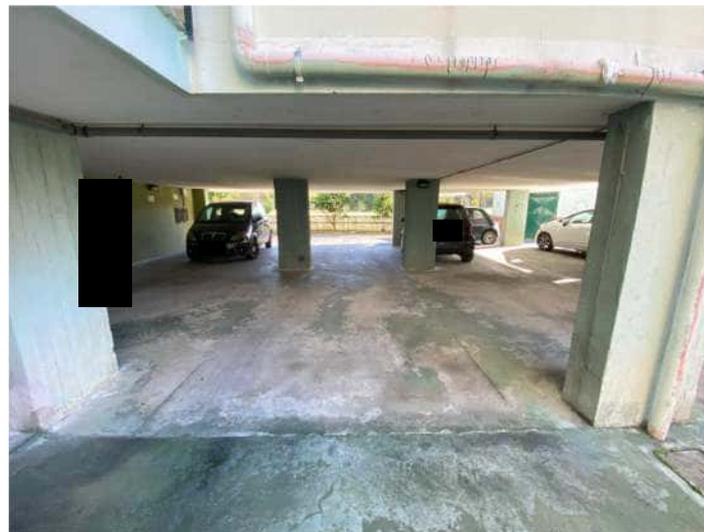


Foto 7: Vista ingresso esterno sottotetto





Foto 8: Vista ingresso interno immobile

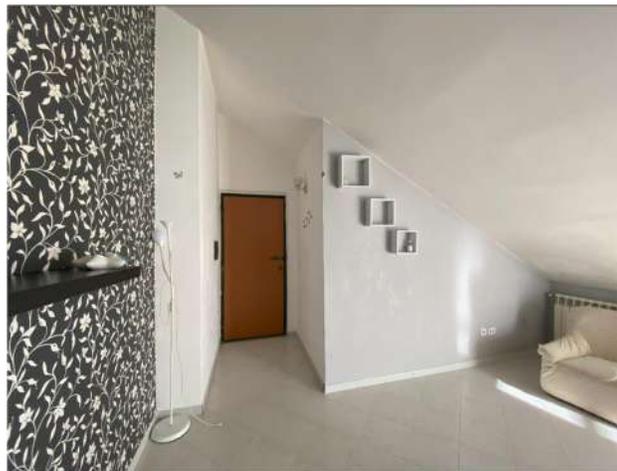


Foto 9: Vista zona living



Foto 10: Vista zona living



Foto 11: Vista zona living



Foto 11: Vista camera da letto matrimoniale



Foto 12: Vista camera da letto singola



Foto 12: Vista stanza da bagno



Foto 13: Vista aerazione bagno



Foto 14: Vista interna veranda



Foto 15: Vista affaccio veranda



Foto 16: Vista veranda





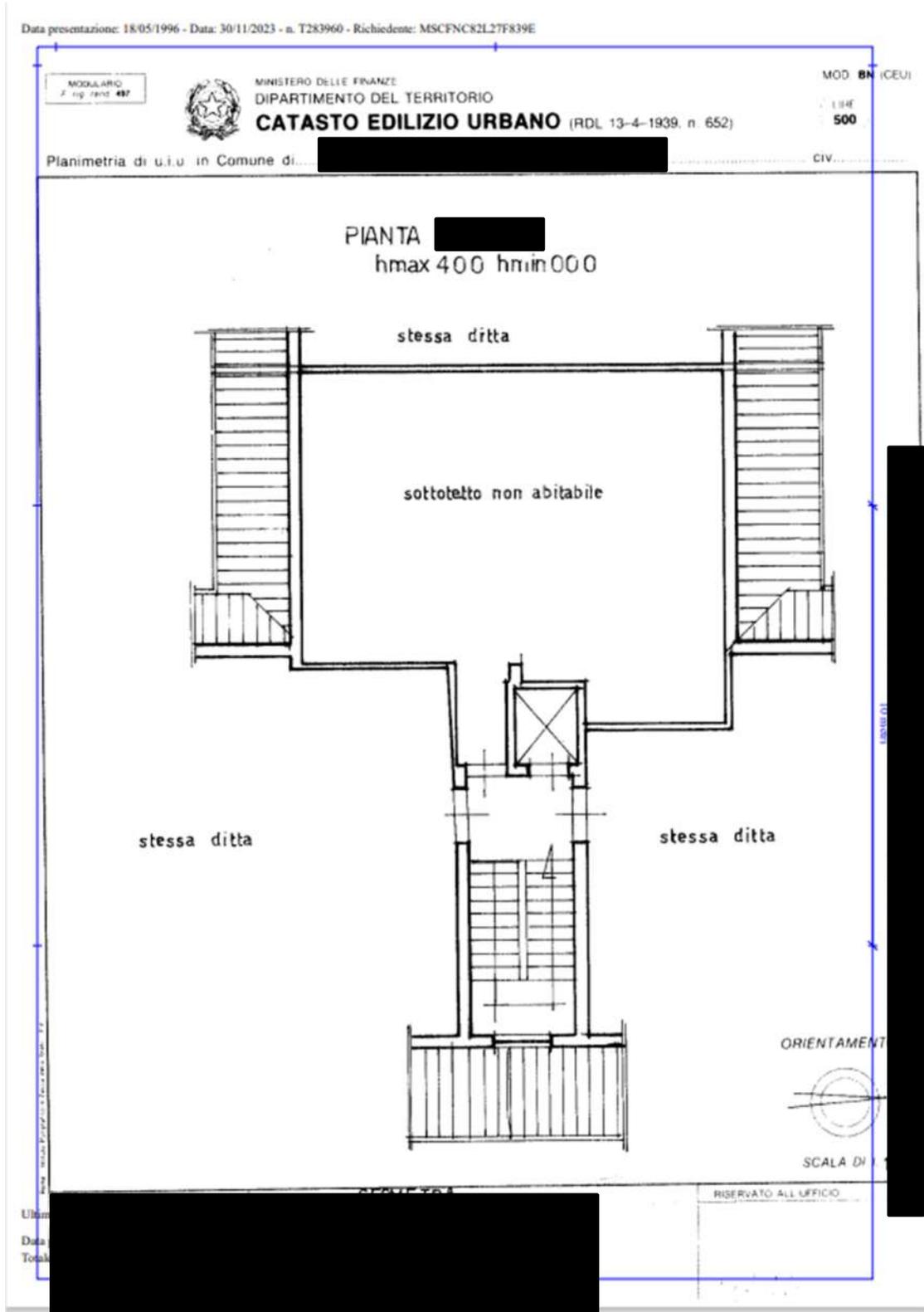
Foto 17: Vista veranda

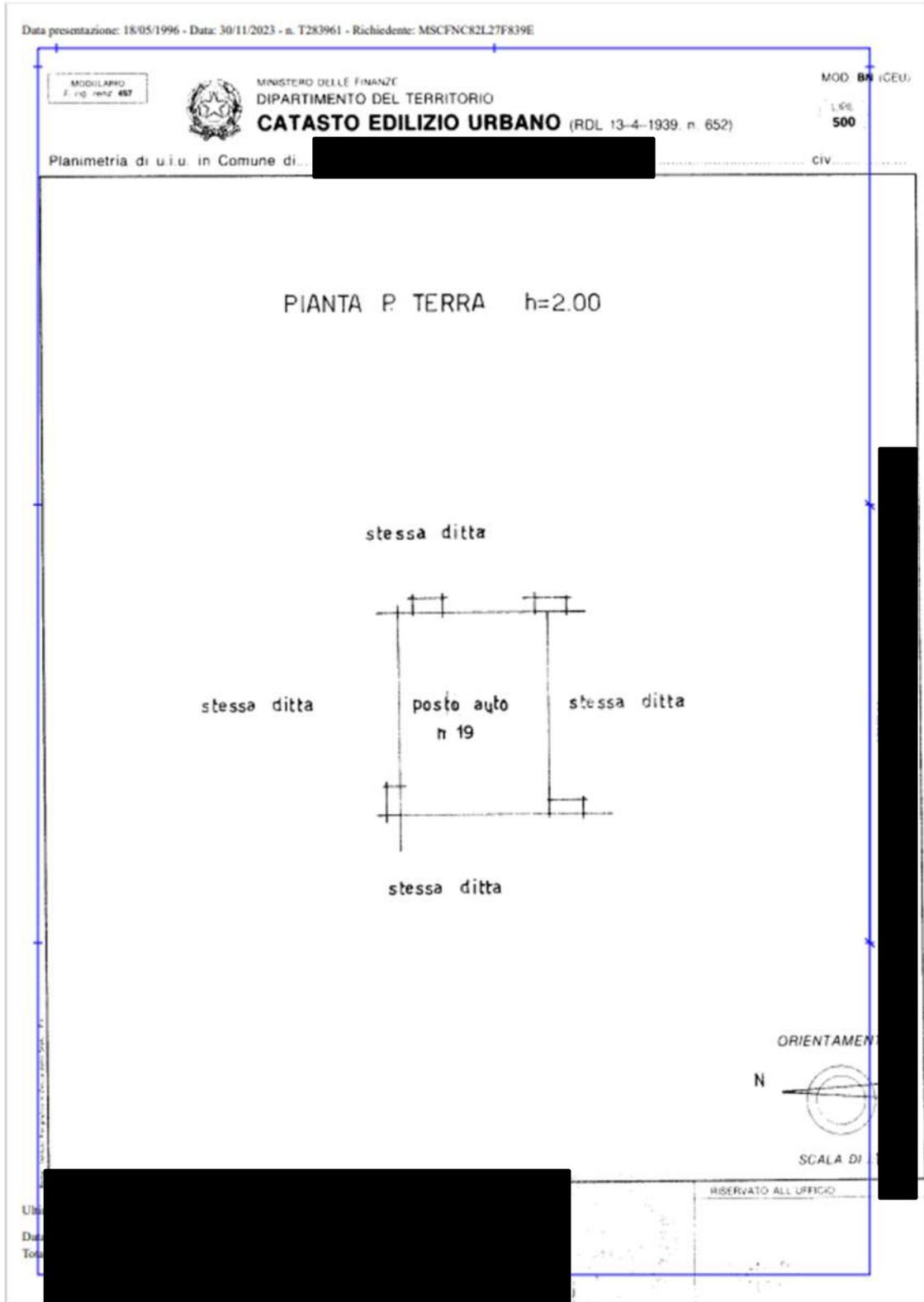


Foto 18: Vista comignolo caldaia di riscaldamento



Di seguito le planimetrie in formato ridotto di quanto autorizzato e dell'architettonico rilevato, in allegato a quelle in formato esteso (**cfr. Allegato 2.02**).







3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

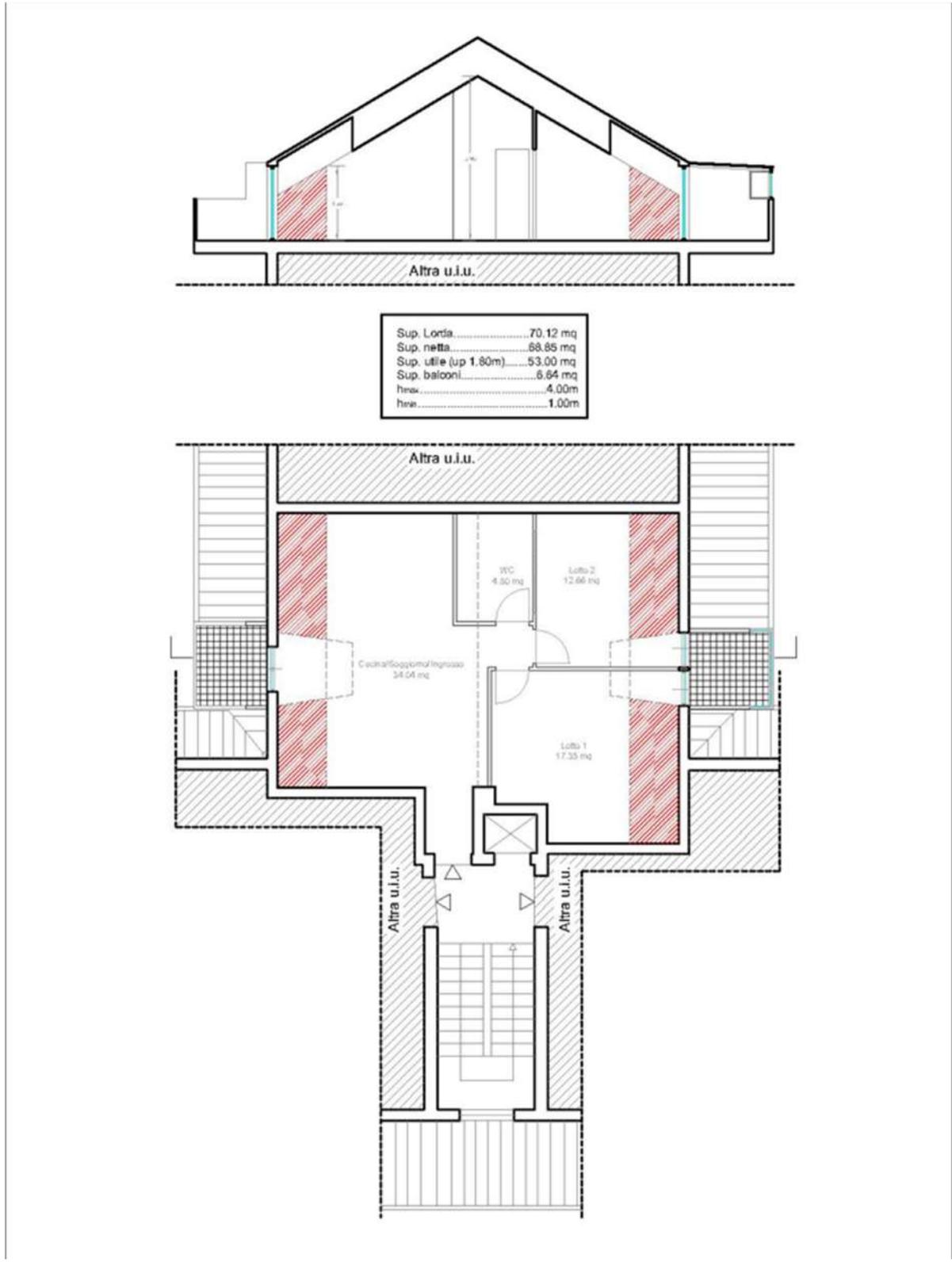
I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento trovano perfetta corrispondenza con quelli emersi dalle indagini effettuate negli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto del Comune di [REDACTED], allo scopo si riporta una copia negli allegati della visura storica per gli immobili e delle relative planimetrie (**cfr. Allegato 3.01**).

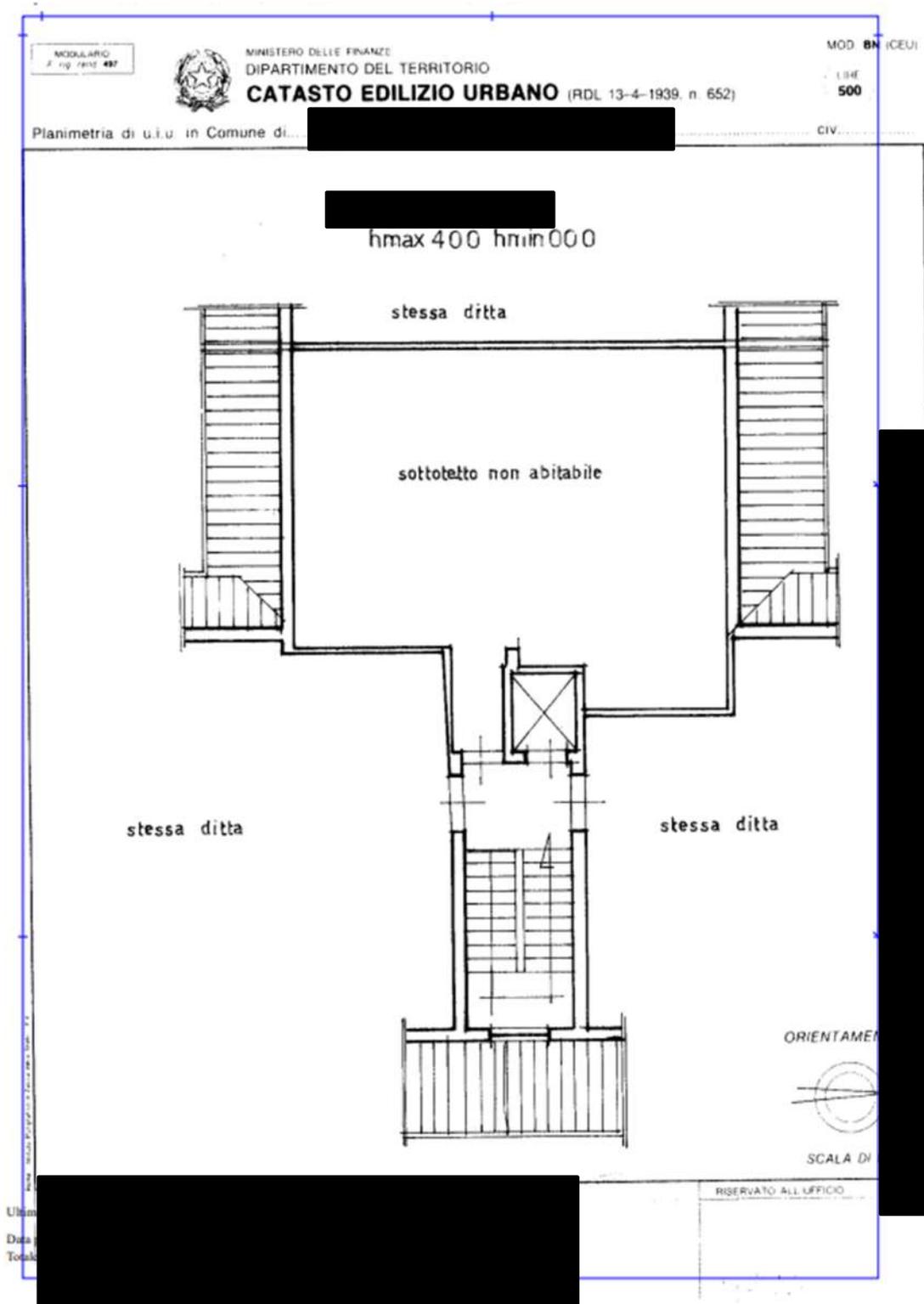
Dall'analisi della visura storica per immobile, si desume l'esistenza della regolarità catastale ancor prima del 1987, anno di meccanizzazione del catasto, dove l'impianto era intestato al costruttore del fabbricato Soc. [REDACTED], per poi seguire le regolari trascrizioni, fino all'acquisto a favore del Sig. [REDACTED], con atto registrato al catasto in data 12/07/2005.

Gli esiti dell'accurato sopralluogo, finalizzato a rilevare le differenze tra la planimetria catastale e il reale stato dei luoghi, hanno consentito di accertare che sono state effettuate suddivisioni interne, che non hanno comportato sostanziali modifiche ai prospetti esterni delle facciate del fabbricato. Tale discordanza a livello catastale è riconducibile al fatto che l'unità immobiliare è stata originariamente autorizzata urbanisticamente da sottotetto, priva di alcuna divisione interna, classificata di categoria C/2, ovvero sia sottotetto non abitabile, successivamente pur mantenendo la caratteristica di non abitabilità sotto il profilo urbanistico-catastale ha assunto, seppure in presenza di altezze da non poter essere definito abitabile, ma per il fatto di essere provvisto di impianto elettrico, di riscaldamento e di smaltimento delle acque reflue e tutto ciò ha consentito di attribuire al sottotetto caratteristiche tali da essere agibile ma non abitabile e comodo, ed in quanto tale di poter applicare una percentuale di riduzione nel calcolo della superficie commerciale così come suggerito dalle linee guida della CCIAA della Provincia di Napoli.

Per quanto riguarda l'altro bene oggetto di pignoramento, costituente una pertinenza a servizio indiretto di quello principale, si è riscontrato la corretta attribuzione della categoria catastale non già della planimetria e quindi di classificare il bene regolare dal punto di vista urbanistico - catastale.

In sintesi dal confronto della planimetria dello stato dei luoghi con quella catastale, sono emerse differenze riconducibili sostanzialmente a modifiche interne, come rilevabile dai seguenti grafici.







4. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

UNITA' NEGOZIALE – LOTTO UNICO

- Locale sottotetto posto nel fabbricato sito in [REDACTED] in Via [REDACTED], ubicato al piano [REDACTED] della scala B contraddistinto con il numero interno [REDACTED], confinate con locale sottotetto Sub [REDACTED], con distacco verso il cortile comune, con vano scale e ascensore; censito nel N.C.E.U del Comune di [REDACTED] al Fogl. [REDACTED] p.IIa [REDACTED] sub. [REDACTED] cat. C/2 classe 1 mq 71 RC € 139,34.
- Posto auto scoperto al piano terra distinto dal numero interno [REDACTED] di circa 19 mq confinante con cortile comune, con posti auto Sub. [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] RC € 37,18.

Il locale sottotetto, per quanto accertato, pur non risultando abitabile sotto il profilo urbanistico, che ha comportato la conseguente difformità catastale, presenta allo stato attuale una consistenza immobiliare da renderlo un ambiente comodo e provvisto di accessori come impianto elettrico, impianto di riscaldamento e scarico delle acque reflue non già con accesso sia da rampa di scale sia da scensore. Tale anomalia che non ha consentito la variazione della destinazione ad uso abitativo, comporta pur sempre un vizio a sfavore dell'immobile, che in termini di calcolo della superficie commerciale da tener in conto nella stima del suo valore, si traduce in una del 50% dei mq. Di seguito il valore del bene dettagliatamente calcolato nel quesito 12.

➤ **Valore base netto € 49.091,25.**

(il valore base d'asta dell'unità immobiliare è di € 48.240,00, comprensivo delle detrazioni di tutti gli oneri economici gravanti tuttora sul bene, per adeguarlo al libero mercato, oltre ad una decurtazione stimata del 10%).

Il posto auto, per quanto accertato, risulta perfettamente conforme dal punto di vista urbanistico – catastale e di conseguenza lo si può ritenere regolare sotto il profilo urbanistico catastale.

Di seguito il valore del bene dettagliatamente calcolato nel quesito 12.

➤ **Valore base netto € 4.560,00.**



Il fabbricato dove è posta l'unità immobiliare in parola, è stato autorizzato dal punto di vista urbanistico con la C.E. n. [REDACTED] del [REDACTED] e variante n. [REDACTED] del [REDACTED] rilasciata dal Comune di [REDACTED], per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni alla Soc. [REDACTED]..

Le foto in formato esteso sono riportate in allegato (**cf. Allegato 4.01**)

5. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'

Dalla certificazione allegata agli atti, relativa all'ispezione ipotecaria, e dalla copia conforme dell'atto di compravendita richiesto all'Archivio Notarile di Napoli 2, è stato possibile accertare che l'esecutato sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] è titolare per la quota di 1/1 dell'intero compendio oggetto di pignoramento, posto in [REDACTED] composto da un sottotetto censito in N.C.E.U al Foglio [REDACTED] Part. [REDACTED] Sub. [REDACTED] cat. C/2 classe 1 piano [REDACTED] di superficie catastale di mq 77, e un posto auto a piano terra censito in N.C.E.U. al Fogl. [REDACTED] part. [REDACTED] Sub. [REDACTED] cat. C/6 di superficie catastale di mq 19. I predetti immobili sono pervenuti al sig. [REDACTED] con atto di compravendita notaio dott. Alfonso Monda rep. n. [REDACTED] racc. [REDACTED] e registrato presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 il 25/07/2005 al n. [REDACTED] per i diritti di proprietà di 1/1, pur essendo in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED], la quale sarebbe stata esclusa dalla comunione legale per i predetti beni, per effetto di un acquisto di immobili con danaro personale derivante da liberalità pregresse dell'esecutato.

Per la provenienza ventennale si è fatto ricorso all'acquisizione dei seguenti atti presso l'archivio Notarile di Napoli 2:

- Atto Notarile di Compravendita per rogito Notaio dott. Alfonso Monda Notaio in Napoli alla Via Duomo n. 348 rep n. [REDACTED] racc [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 25/07/2005 al n. [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED]. A favore di [REDACTED].
- Atto Notarile Pubblico di Compravendita a rogito Dott. Plinio Varcaccio Garofalo Notaio in Napoli alla Via Carducci n. 18 rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 18/05/1999 al n. [REDACTED], contro [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED] a favore di [REDACTED] e [REDACTED]



L'accesso all'archivio Notarile di Napoli ha consentito di acquisire le copie conformi degli atti notarili che sono riportati in allegato (**cfr. Allegato 5.01 e cfr. Allegato 5.02**), che riportano l'atto di Compravendita a rogito del Notaio dott. Plinio Varcaccio Garofalo, relativo al primo trasferimento di proprietà della società realizzatrice del parco "██████████" e dell'atto del Notaio Alfonso Monda con il quale l'esecutato avrebbe acquistato l'immobile per i diritti di piena proprietà.

La certificazione notarile, ai SENSI DELL'ART. 567 C.P.C., come già detto precedentemente, rilasciata dal dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, riporta correttamente i dati degli immobili oggetto di pignoramento. Dai certificati di stato civile attuali del sig. ██████████ rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di ██████████ datati 29/11/2023, si apprende che allo stato attuale risulta coniugato in regime di comunione dei beni con la sig.ra ██████████, con residenza in ██████████ cap ██████████ alla ██████████. In ordine alla sezione A dell'allegato 2, si è provveduto comunque ad acquisire copia dello storico catastale e della relativa planimetria dagli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate, che si allegano alla presente.

Le indagini esperite presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli 2, hanno consentito di accertare che i beni oggetto del pignoramento corrispondono esattamente a quelli pervenuti all'esecutato sig. ██████████, a seguito di passaggi di proprietà intermedi ad altri intestatari, con perfetto allineamento con le intestazioni dei registri catastali e con i nominativi delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene.

6. REGOLARITA' DEL BENE EDILIZIO E URBANISTICO

Dall'esame degli atti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ██████████ ██████████ (**Allegati cfr. 6.01 CE ██████████ e cfr. 6.02 Variante n. ██████████**), si desume che gli immobili in parola con i riferimenti catastali su menzionati sono stati autorizzati con C.E. ██████████ rilasciata dal Sindaco del Comune di ██████████ in data 29 dicembre 1994 e successiva variante in data 6 febbraio 1996 n. ██████████ alla società "██████████".

Storico:

La costruzione, di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, risale verosimilmente al periodo 1994 -1999 e il costruttore sig.ra ██████████, con atto privato autenticato dal Notaio Alfonso Monda in data 1 aprile 1993 al numero ██████████ e



successivo atto privato di integrale quietanza autenticato dal medesimo Notaio in data 22 luglio 1993 e registrato a Napoli Ufficio Atti Privati il 4 agosto 1993 al numero [REDACTED], la società "[REDACTED]" acquistava una zona di terreno posta in [REDACTED] della superficie di mq 2083, già riportata in catastato terreni al foglio [REDACTED] con le particelle [REDACTED] di are 7,38 e 1261 di are 13,42. Si legge dagli atti acquisiti che su detta zona di terreno in virtù della **concessione edilizia [REDACTED] rilasciata dal Sindaco di [REDACTED] in data 29 dicembre 1993 e successiva variante in data 6 febbraio 1996 numero [REDACTED]**, veniva costruito un fabbricato per civili abitazioni, di cui trovano autorizzazione le unità immobiliari oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, ubicato alla [REDACTED] nel Comune di [REDACTED], ricadente in zone omogenee con destinazione urbanistica secondo il P.R.G. del predetto comune censuario classificata B2 completamento di I° grado. Lo stesso è riportato in Catastato Terreni al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED], l'accesso avviene da strada privata che si collega con la strada comunale denominata [REDACTED]. Il lotto confina a nord-ovest con proprietà [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED] e [REDACTED]. e ad est con proprietà [REDACTED]. Il progetto autorizzato dalla C.E. e della successiva variante prevede la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, la cui sagoma è di forma regolare, e planimetricamente pressoché simile ad una lettera "H". Il fabbricato è costituito da un piano cantinato interamente interrato, un piano terra a "piloty" e tre piani abitativi con il sottotetto non abitabile, serviti da due scale con relativi ascensori come previsto dalle leggi in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche. Ogni scala evidenzia un blocco edilizio simile all'altro, e divisi tra loro da una tramezzatura di tomagno. La copertura è costituita da falde inclinate che formano un sottotetto non abitabile con altezza media tra la linea di gronda e quella di colmo pari a m. 2 e sormontata da 15 abbaini di superficie mq 0,40. Al piano terra è autorizzato un ampio cortile con zone verdi, oltre ad un porticato destinato a parcheggio auto e due piccoli vani tecnici ad uso condominiale.

Strutturalmente il fabbricato è composto da impalcati piani, ad eccezione della copertura che è a falde inclinate. La struttura portante è in C.A. con telai incrociati, concepita conforme alle norme in materia antisismica. Le fondazioni sono di tipo continuo su travi rovesce opportunamente dimensionante per i carichi che gravano su di esse. Gli appartamenti sono delimitati con muratura a cassa vuota in blocchi il lapil/cemento e



tavelle in laterizio, disimpegnati con tramezzature in muratura di blocchi in lapil/cemento, il tutto intonacato con intonaci di tipo civile eseguito con malta comune e rasatura a stucco di malta cementizia. Il fabbricato è fornito di impianti elettrico, idrico e fognario su rete privata e allacciate alle rispettive reti già presenti nella zona e nella strada comunale prevista dal P.R.G.

L'intera costruzione è riportata nel N.C.E.U. al foglio [REDACTED] con i mappali numeri [REDACTED] [REDACTED] quanto al piano [REDACTED] e corrispondenti a tre locali, con i mappali di numero [REDACTED] con annessa corte esclusiva distinta con il mappale [REDACTED] a numero [REDACTED], quanto al piano terra interamente destinato a corrispondenti posti auto con i mappali numeri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] serviti dalla scala "A" e numeri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] serviti dalla scala "B", quanto al piano primo e corrispondenti a sei unità abitative con i mappali numeri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] serviti dalla scala A e numeri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] serviti dalla scala B, quanto al piano secondo e corrispondenti a sei unità abitative con i mappali [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] serviti dalla scala "A" e numeri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] serviti dalla scala "B", quanto al piano terzo e corrispondenti a sette unità abitative con i mappali numeri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] serviti dalla scala "A" e numeri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] serviti dalla scala "B", quanto al sottotetto. Le aree esterne sono riportate con i mappali [REDACTED] relativi alle scale A e B ed ai due ascensori condominiali [REDACTED] e [REDACTED].

Il primo atto di trasferimento del bene di cui in parola risale al 15 novembre del 1967 con rogito Notaio dott. Plinio Varcaccio Garofalo, notaio in Napoli con studio in Via Carducci n. 18, iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti riuniti di Napoli Torre Annunziata e Nola, trascritto all'Ufficio dei Registri Atti Pubblici di Napoli 2 e reg.to il 18/05/1999 al n. [REDACTED] con n. rep. [REDACTED] racc. [REDACTED], dove la soc. "[REDACTED]" trasferiva con il predetto atto ai sig. ri [REDACTED] e [REDACTED] le consistenze dei beni oggetto del presente pignoramento, concordando il prezzo della vendita in complessive lire settantamiloni (70.000,00).

Dopo trasferimenti di proprietà intermedi, tutti regolarmente registrati al catasto, i predetti immobili pervenivano al sig. [REDACTED], con rogito Notaio dottor Alfonso Monda, con studio alla Via Duomo n. 348, iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti



riuniti di Napoli Torre Annunziata e Nola, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 25/07/2005 ai nn. [REDACTED] con n. di rep. [REDACTED] e racc. [REDACTED], dove il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (CF [REDACTED]) e la sig. ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (CF [REDACTED]) trasferivano con il predetto atto al sig. [REDACTED] attualmente esecutato le consistenze dei beni del presente pignoramento concordando di vendita il prezzo di vendita in complessivi € 65.000,00 con modalità regolate da € 3.546,00 corrisposte alla parte venditrice già prima della firma dell'atto di compravendita e la quota restante di € 61.453,66 con accollo del residuo mutuo gravante sugli immobili concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. di originari €62.000,00 (n. 65534457) con durata venti anni e garantito da iscrizione ipotecaria in data 26 marzo 2005 n. 15852/4761 per € 124.000,00.

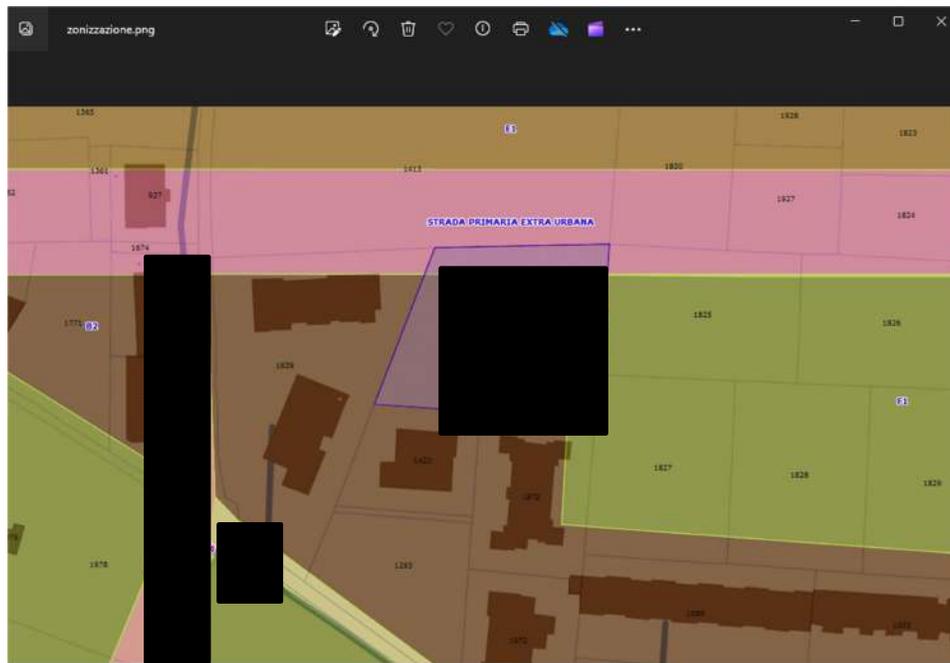
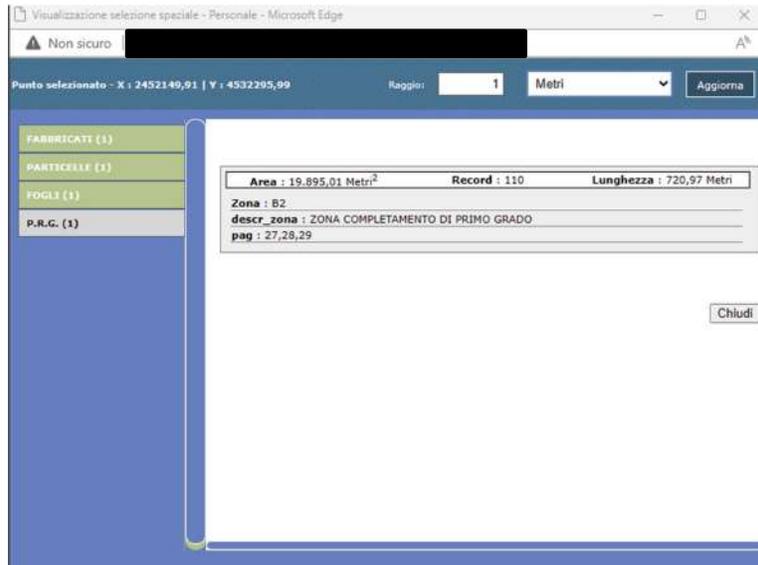
Dalla ricostruzione dei trasferimenti di proprietà, ne scaturisce il disallineamento tra quanto autorizzato a livello urbanistico rispetto allo stato di fatto che si estrinseca nella realizzazione di suddivisioni interne al locale autorizzato con destinazione d'uso sottotetto / magazzino, che per quanto tali non consentono la variazione di destinazione d'uso dell'immobile e quindi l'aggiornamento dello stato catastale, infatti negli archivi del Comune di [REDACTED] non risulta depositata alcuna istanza finalizzata alla variazione di destinazione d'uso dell'immobile venduto che era, ed è all'attualità un sottotetto non abitabile, seppure nella sua attuale consistenza presenta caratteristiche da renderlo agibile in quanto dotato dei necessari impianti come riscaldamento ed altro.

Attuale:

Di seguito si riportano alcuni dati riferiti all'inquadramento urbanistico riferiti agli immobili ipotecati.

La zona dove è ubicato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in parola è classificata "B2 zona di completamento di primo grado" secondo il P.R.G. del Comune di [REDACTED].

Di seguito l'estratto di mappa catastale e il grafico di zonizzazione:



In sintesi l'analisi della documentazione tecnica allegata alla CE [REDACTED] e successiva variante n. [REDACTED] consente di accertare che l'immobile sottotetto identificato con il sub [REDACTED], oggetto di pignoramento, viene sin dall'origine autorizzato ad uso sottotetto/magazzino e quindi rispetto allo stato di fatto risulta non conforme ai grafici di progetto allegati alle predette autorizzazioni, per effetto di realizzazione di opere finalizzate alla suddivisione dell'unico locale, così come autorizzato, e che a causa di una consistenza



originaria strutturale non ha consentito di apportare alcuna variazione ai fini della destinazione d'uso e di conseguenza l'aggiornamento della planimetria catastale.

7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto di pignoramento, è attualmente **OCCUPATO dal debitore esecutato sig. [REDACTED]**.

8. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Dall'accesso alla sede Provinciale della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14/12/2023, per accertare le ipoteche gravanti sui beni, si veniva a conoscenza che tali ricerche è solo possibile farle attraverso canali telematici on line. Per cui dall'ispezione telematica a pagamento n. T287316 datata 15/12/2023 (**cf. Allegato 8.01**) ha consentito di accertare la seguente unica trascrizione contro il soggetto esecutato.

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/03/2023 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD –UNEP Repertorio [REDACTED] del 04/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in [REDACTED] Nota disponibile in formato elettronico

Nella fattispecie i vincoli gravanti sulla zona in cui risiede il fabbricato in parola non compromettono la commerciabilità del bene oggetto del pignoramento, essendo il fabbricato regolare sotto l'aspetto urbanistico e autorizzato con licenza edilizia e successiva variante.

L'allegato (**CFR Allegato 8.02**), estratto dal piano di zonizzazione del Comune di [REDACTED] riporta i grafici da cui si rilevano i vincoli dell'area su cui attualmente è situato il fabbricato oggetto di indagine.

L'allegato (**CFR Allegato 8.03**), estratto dal sistema informativo SITAV presente su WEB per il Comune di [REDACTED], riporta i grafici da cui si rileva che l'area su cui è stato realizzato l'immobile non è sottoposta a rischi idraulici e a vincoli paesaggistici e archeologici.

Si esclude la presenza di altri vincoli che possono riguardare cessioni di cubatura – di suolo demaniale e gravato da censo, livello, uso civico o altro peso, peraltro dalla intera



pratica della C.E. ■ del ■ si evince una dichiarazione sostitutiva di certificazione datata 13 luglio 1995 che conferma l'inesistenza di provvedimenti sanzionatori per abusivismo edilizio.

9. VERIFICA DI SUOLO DEMANIALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, non ricade su suolo demaniale e che non sussistono, allo stato attuale, provvedimenti di declassamento e né in corso di emissione.

10. VERIFICA ESISTENZA PESI OD ONERI

Il suolo su cui è stato edificato l'intero fabbricato non è a rischio idrogeologico, da quanto risulta dall'Autorità di Bacino della Regione Campania, non è di interesse artistico o storico e non risulta patrimonio indisponibile/inalienabile. Non risulta gravato da censo, livello, uso civico o altro peso.

11. SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Le notizie acquisite durante l'accesso agli immobili, hanno consentito di accertare che l'immobile è utilizzato esclusivamente dall'esecutato e di escludere l'esistenza di eventuali spese pregresse di manutenzione a livello condominiale e di gestione degli immobili.

12. VALUTAZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di stima, come descritto nei paragrafi precedenti, sono poste in un fabbricato situato nel Comune di ■ con ingresso condominiale sulla Via ■ civico ■ e consistono in un immobile ad uso sottotetto e ad un posto auto scoperto ubicato nella zona cortilizia della palazzina edificata secondo quanto descritto nei paragrafi precedenti.

Si definiscono e dettagliano di seguito, le considerazioni effettuate in merito ai principi logici e metodologici che portano alla motivata e oggettiva formulazione del giudizio sul valore dei beni, espresso in moneta.

- Che per la stima del valore di mercato degli immobili si è tenuto conto dello stato e condizioni accertato in fase di sopralluogo, rispetto delle definizioni e dei



procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali in allineamento alle specifiche del quesito.

- Che Il locale sottotetto, per quanto accertato, pur non risultando abitabile sotto il profilo urbanistico, che ha comportato la conseguente difformità catastale, allo stato attuale possiede una consistenza immobiliare da renderlo un ambiente comodo e provvisto di accessori come impianto elettrico, impianto di riscaldamento e scarico delle acque reflue con accesso sia da rampa di scale sia da ascensore. Che tale anomalia catastale comporta necessariamente un vizio a sfavore del bene, che si esplica inevitabilmente nel richiedere l'applicazione di una percentuale di riduzione della reale superficie commerciale in misura del 50% ai fini del calcolo del suo valore.
- Che per il caso specifico, considerata la indisponibilità di dati di mercato sicuri (prezzi di compravendita e/o valori di mercato riferiti in epoca prossima a quella di riferimento della stima), riconducibili a beni o assimilabili a quelli oggetto di valutazione, non si è potuto, ai fini del criterio di stima più idoneo per il caso di specie, ricorrere al metodo del valore di mercato con procedimento comparativo "diretto o sintetico MCA (Market Comparison Approach)", che come noto si basa sulla comparazione con beni simili o assimilabili a quelli di cui sia noto il prezzo di compravendita o il valore di mercato riferiti a periodi congrui.

Per quanto su premesso è circostanza pacifica che la valutazione dei beni oggetto del presente procedimento di esecuzione, risentirà dei dati analitici dell'Agenzia delle Entrate, che per il caso di specie riporta i seguenti dati:



agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: NAPOLI
Comune: [REDACTED]
Fascia/zona: Semicentrale/FASCIA SEMICENTRALE
Codice zona: C3
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni 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	1050	1600	L	3,2	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1100	L	2,2	3,4	L
Box	Normale	600	920	L	2,5	3,8	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,4	5,1	L

Stampa Legenda

CALCOLO VALORE DEL SOTTOTETTO

I dati di superficie rilevati durante il sopralluogo decurtati del 50% sono alla base del calcolo. Peraltro, per quanto si è potuto osservare e accertare, l'immobile presenta caratteristiche di un'abitazione a tutti gli effetti, pertanto, come parametro economico oggettivo è utile considerare il valore medio per la categoria delle abitazioni civili previsto da OMI, come da seguente prospetto:

Valore mercato Max (€/mq)	1.600,00
Valore mercato Min (€/mq)	1.050,00
Valore mercato Med (€/mq)	1.325,00

VALORE UNITARIO FINALE €/mq	1.325,00
------------------------------------	-----------------

Dal calcolo della superficie commerciale effettuato secondo il D.P.R.138/98, risulta che la superficie commerciale dell'immobile, oggetto di stima, è pari a mq 76,64, che ragguagliata risulta pari a mq 37,05.



Sup. Commerciale Raggiagliata (mq)	37,05
---	--------------

Valore in € dell'immobile sottotetto sito in [REDACTED]	49.091,25
--	------------------

CALCOLO VALORE DEL POSTO AUTO

Individuate le principali caratteristiche che, tra quelle proposte dalla letteratura e dalla prassi estimativa, si ritengono maggiormente influenti sul prezzo della specifica tipologia di immobile nel mercato immobiliare, ma stante la difficoltà di reperire dati di mercato caratterizzati dai requisiti richiesti, si è dovuto far ricorso all'utilizzo dei valori di mercato facenti parte dell'osservatorio messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate per una tipologia di bene come per il caso di specie per zone omogenee, che facendo riferimento a box che sostanzialmente si riferiscono a strutture chiuse su tre lati si ritiene coerente in fase di calcolo applicare un fattore correttivo del 30% utilizzando il valore il valore medio per la categoria dei box previsto da OMI, come da seguente prospetto estimativo:

Valore mercato Max (€/mq)	920,00
Valore mercato Min (€/mq)	600,00
Valore mercato Med (€/mq)	760,00

VALORE UNITARIO FINALE €/mq	760,00
------------------------------------	---------------

Per quanto sopra argomentato il calcolo della superficie commerciale del bene in valutazione, in perfetto allineamento con il D.P.R.138/98, porta ad un valore pari a mq 5,7 (arr. 6,0), ovverosia pari al 30% di mq 19, e che moltiplicato per il valore medio previsto da zone omogenee OMI comporta il seguente valore dell'immobile in valutazione, che peraltro tien conto di essere bene d'interesse del mercato qualora si dovesse procedere alla vendita.

Sup. Commerciale Raggiagliata (mq)	6,0
---	------------

Valore dell'immobile in € posto auto sito in [REDACTED]	4.560,00
--	-----------------



Il Valore Venale Finale del bene risulta pertanto pari a: 53.651,25

VALORE VENALE DEL BENE = 53.651,25 € che arrotondato diventa: 53.600,00

VALORE VENALE FINALE € 53.600,00 (cinquantatreseicento)

Il valore complessivo degli immobili, inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile fissate al minimo consentito del 10%, consente di fissare il seguente valore arrotondato a base d'asta.

VALORE BASE D'ASTA (-10%) € 48.240,00 (quarantottoduecentoquaranta)

13. VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA

L'esecutato è proprietario del bene al 100%.

14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] sono emerse le seguenti informazioni :

- Dal certificato di residenza storico si evince che l'esecutato dal 20/01/2021 ad oggi risiede in Via [REDACTED] piano [REDACTED] int. [REDACTED] con provenienza in APR per immigrazione dal Comune di [REDACTED] in data 01/02/199. **(cfr. Allegato n. 14.01)**
- Dal certificato di matrimonio emerge che l'esecutato ha contratto matrimonio in data [REDACTED] in [REDACTED] e che non prevedendo annotazioni è in comunione di beni con la moglie sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED]. **(cfr. Allegato n. 14.02)**



- Dal certificato di stato di famiglia emerge che all'indirizzo di Via [REDACTED] del Comune di [REDACTED] laddove trovano residenza l'esecutato e la moglie [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]. (cfr. **Allegato n. 14.03**)

CONCLUSIONI

L'unità negoziale oggetto del presente procedimento di pignoramento è il seguente:
LOTTO UNICO posto in [REDACTED]:

1. piena ed intera proprietà di unità immobiliare con destinazione d'uso sottotetto, posta al piano [REDACTED] e censita in NCEU del predetto comune censuario al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] cat. C/2 cl. 1 di 77 mq di superficie catastale.
2. piena ed intera proprietà di un immobile posto a piano terra con destinazione d'uso C/6 posto auto scoperto e censito in NCEU del predetto comune censuario al foglio [REDACTED] pa.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] cl.1 di 19 mq di superficie catastale.

Il valore stimato per l'immobile al punto 1, secondo le tecniche riguardanti la procedura richiesta al punto 12 dell'incarico porta al seguente valore:

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (sottotetto) € 49.091,25

Il valore stimato per l'immobile al punto 2, secondo le tecniche riguardanti la procedura richiesta al punto 12 dell'incarico porta al seguente valore:

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (posto auto scoperto) € 4.560,00

Il valore dell'intero compendio pignorato è di:

VALORE DI MERCATO € 53.651,00

VALORE BASE D'ASTA € 48.240,00

Dalla valutazione del valore a base d'asta, calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima fissati nel relativo quesito, ne scaturisce che il ricavato della vendita all'asta copre parzialmente la quota di mutuo residua di cui è pignoramento.



Il sottoscritto, ritiene di aver assolto l'incarico con tutto quanto prodotto e argomentato, ringrazia il GE per la fiducia accordata e dichiara la propria disponibilità a fornire chiarimenti qualora si rendessero necessari durante il prosieguo del procedimento di esecuzione. Provvede a depositare telematicamente la presente versione di perizia di stima datata 04/01/2024, con gli allegati di seguito elencati, a trasmetterne copia a mezzo pec ai procuratori delle parti creditrice e debitrice, a consegnare CD presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Napoli NORD III sezione civile, contenente anche una copia conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008),

Aversa, 04 gennaio 2024

In fede
Esperto Stimatore
Ing. Salvatore Gambardella
Firmato digitalmente



ALLEGATI RELATIVI ALLE OPERAZIONI PERITALI

- a) Verbale di accesso all'immobile in parola del 6/12/2023,
- b) Richiesta accesso agli atti Archivio Notarile di Napoli 2 atto di compravendita a rogito Notaio Plinio Varcaccio Garofalo,
- c) Quietanza di € 34,50 per ritiro atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso Monda,
- d) Richiesta di accesso agli atti al settore urbanistica del Comune di [REDACTED],
- e) Bonifico di € 100,00 per ritiro concessione edilizia e successiva variante.

ALLEGATI RELATIVI AI QUESITI

- 1.01 – mappa catastale elaborata dalla SOGEI,
- 1.01 – mappa catastale Google Maps,
- 2.01 –estratto di mappa catastale,
- 3.01 – visura storica e planimetrie catastale,
- 4.01 – foto immobile in formato esteso,
- 5.01 – atto di compravendita rep [REDACTED] racc [REDACTED] notaio Dott. Plinio Varcaccio Garofalo,
- 5.02 – atto di compravendita rep [REDACTED] racc [REDACTED] notaio Dott. Alfonso Monda,
- 6.01– C.E. [REDACTED]/[REDACTED] rilasciata dal Comune di [REDACTED],
- 6.02 – Variante [REDACTED]/[REDACTED],
- 6.01– riscontro di accesso agli atti,
- 7.01– copia conforme contratto di locazione rilasciata da AGE,
- 8.01 – ispezione ipotecaria Conservatoria RR.II. Napoli 2 e quietanza,
- 8.02 – rischio_ambientale_servitù militare,
- 8.03 – rischio_idraulico_ambientale e idrogeologico,
- 14.01– certificato residenza storico dell'esecutato,
- 14.02– certificato matrimonio dell'esecutato,
- 14.03– certificato di stato di famiglia.