
Tribunale Ordinario di Napoli
Quinta Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari
G.E. Dott. Stefania Cannavale

Procedura Esecuzione Immobiliare n. 447/2023



arch. Carla Conte
Via Andrea Belvedere, 172 - 8017 Napoli
Telefax. 081.5791011 - 338.8294716
pec: carla.conte@archiworldpec.it

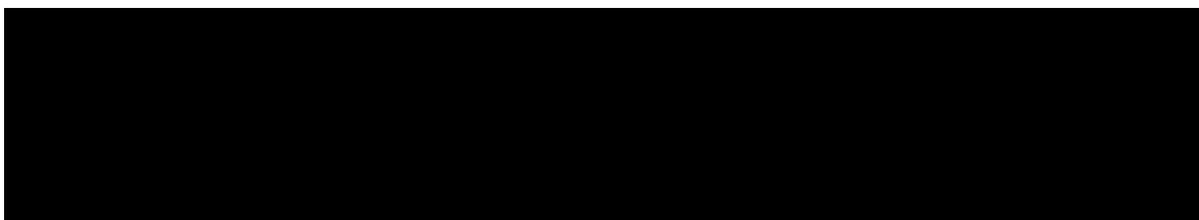
INDICE GENERALE

ACCERTAMENTI ESEGUITI	<i>pag. 5</i>
Traversa IV Villa Bisignano, n° 38 – Comune di Napoli	
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	<i>pag. 7</i>
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	<i>pag. 8</i>
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	<i>pag. 9</i>
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	<i>pag. 23</i>
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	<i>pag. 24</i>
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	<i>pag. 26</i>
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del beni o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	<i>pag. 27</i>
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	<i>pag. 28</i>
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>pag. 29</i>
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	<i>pag. 30</i>
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	<i>pag. 30</i>
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile alle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	<i>pag. 30</i>
QUESITO n. 12: procedere allo valutazione dei beni	<i>pag. 31</i>
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	<i>pag. 38</i>
QUESITO n. 14: eseguire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	<i>pag. 38</i>

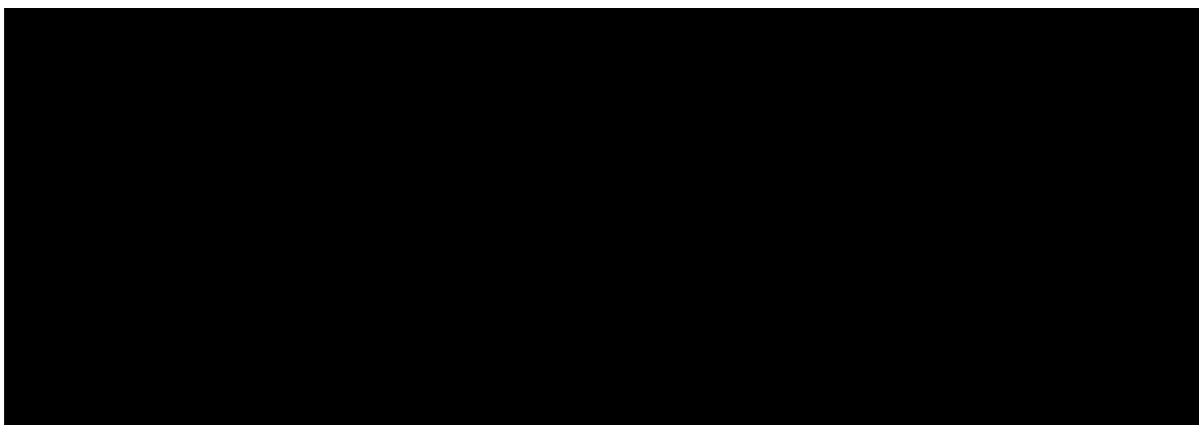
Corso Sirena, n° 205 - Comune di Napoli	
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	<i>pag. 39</i>
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	<i>pag. 40</i>
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	<i>pag. 41</i>
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	<i>pag. 51</i>
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	<i>pag. 53</i>
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	<i>pag. 54</i>
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del beni o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	<i>pag. 55</i>
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	<i>pag. 56</i>
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>pag. 59</i>
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	<i>pag. 60</i>
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	<i>pag. 60</i>
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile alle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	<i>pag. 61</i>
QUESITO n. 12: procedere allo valutazione dei beni	<i>pag. 61</i>
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	<i>pag. 69</i>
QUESITO n. 14: eseguire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	<i>pag. 69</i>

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefania Cannavale

Con ordinanza emessa in data 18.09.2023, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefania Cannavale ha nominato la sottoscritta arch. Carla Conte, con studio in Napoli alla Via Andrea Belvedere, n° 172, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 5107 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n.941, Esperto Stimatore nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 447/2023 R.G.E. promossa da:



contro



In data 19 settembre 2023 prestava il giuramento di rito ed accettava il mandato conferito.

RELAZIONE DI STIMA

ACCERTAMENTI ESEGUITI

Dopo aver acquisito, all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, la documentazione relativa agli immobili oggetto di espropriazione: visura storica e planimetria, l'Esperto iniziava le operazioni peritali:

- **si fissava un primo accesso in data 12 ottobre 2023 alle ore 12,30.** Recatasi sul posto, unitamente al nominato Custode giudiziario Avv. Stefania Di Dio, si constatava l'assenza dei debitori;
- **si fissava, quindi, un secondo accesso in data 03 novembre 2023 alle ore 12,00.** Recatasi sul posto, unitamente al nominato Custode giudiziario Avv. Stefania Di Dio, si constatava nuovamente l'assenza dei debitori;
- il Custode giudiziario concordava, con il debitore [REDACTED], la **data del 14 novembre 2023 ore 12,30 per l'accesso all'immobile sito in Napoli al Corso Sirena, n° 205.** Sul posto era presente, oltre la sottoscritta ed il Custode giudiziario Avv. Stefania Di Dio, la conduttrice dell'immobile Sig.ra [REDACTED], [REDACTED]. Dal riscontro emergevano immediatamente delle difformità tra i luoghi ispezionati e la planimetria catastale associata all'appartamento oggetto di pignoramento. Si effettuavano rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile;
- il Custode giudiziario concordava, dopo ampie trattative con il debitore [REDACTED], la **data del 09 dicembre 2023 ore 10,00 per l'accesso all'immobile sito in Napoli alla Via Villa Bisignano, IV Traversa, n° 38.** Sul posto era presente, oltre la sottoscritta ed il Custode giudiziario Avv. Stefania Di Dio, il debitore [REDACTED]. Si effettuavano rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile.

Per espletare l'incarico ricevuto, l'Esperto eseguiva i necessari accertamenti presso:

- il **N.C.E.U. di Napoli** per verificare i dati catastali relativi ai beni pignorati e per reperire le visure storiche degli immobili e le planimetrie catastali (allegati nn. 1 - 2 - 3 -4)
- **Comune di Napoli - Servizio Sportello Unico Edilizia** - per ricerca di titoli abilitativi e di pratiche edilizie presentate per gli immobili;

- **Comune di Napoli – Servizio Antiabusivismo e Condonò Edilizio** - per ricerca eventuale documentazione;
- **Studio Notarile** per reperire **Copie degli atti di acquisto**;
- **agenzie immobiliari**, che operano sulla zona dove è ubicato il bene pignorato, per conoscere il valore di mercato di immobili simili ed avere, pertanto, a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto.

IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

1. **Traversa IV Villa Bisignano, n° 38 – Comune di Napoli – Sez. BAR – foglio 10 – part.lla 790 – sub. 4 – piano primo – int. 3 – 6,5 vani catastali** diritti (1/1 piena proprietà) spettanti al Sig. [REDACTED] [REDACTED] ed ivi residente alla Via Traversa IV Villa Bisignano, n° 38;
2. **Corso Sirena, n° 205 - Comune di Napoli – Sez. BAR – foglio 12 – part.lla 389 – sub. 12 – piano primo – 2,5 vani catastali** diritti (piena proprietà) spettanti ai coniugi in comunione legale dei beni [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Per chiarezza espositiva trattandosi di due lotti si redigerà la relazione su due fascicoli separati.

Immobile sito in Napoli alla Traversa IV Villa Bisignano, n. 38
- Sez. BAR - foglio 10 - part.lla 790 - sub. 4 -
- piano primo - int. 3 - 6,5 vani catastali -

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

- La sottoscritta ha verificato che la documentazione depositata agli atti (ex art. 567, 2° comma c.p.c.) risulta corretta ed idonea.
- Il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.
- La **Certificazione Notarile** risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 11 settembre 2023 ed è stata redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in data 12 settembre 2023.
- Il creditore procedente **NON** ha depositato **l'estratto catastale né attuale, né storico**.
- I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione.
- Il creditore procedente **NON** ha depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.
- La sottoscritta ha provveduto ad acquisire **l'estratto di matrimonio del debitore** e tra le annotazioni è riportato che i coniugi hanno scelto il **regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali**
- L'individuazione catastale dell'immobile pignorato, riportata nella certificazione notarile, è conforme a quella contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento e corrisponde ai dati catastali storici dell'immobile.
- **Dall'esame della documentazione si può affermare, quindi, che vi è continuità tra le trascrizioni nel ventennio anteriore la trascrizione dell'atto di pignoramento.**

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

Diritti di 1/1 di piena proprietà sull'immobile sito in Napoli alla Via Traversa IV Villa Bisignano, n° 38 di [REDACTED]

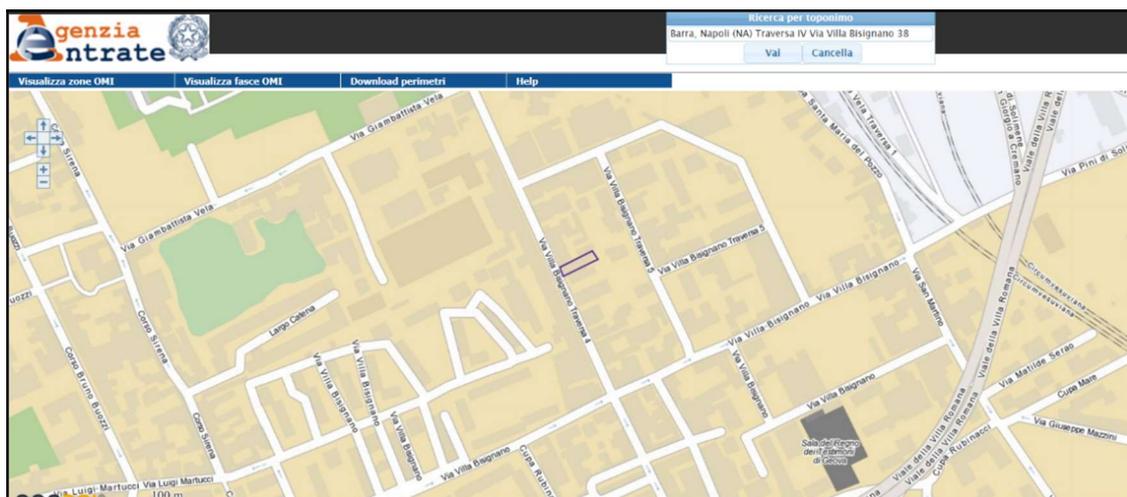
I dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, riportata nella certificazione notarile, è conforme a quella contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento e corrisponde ai dati catastali storici dell'immobile.

L'immobile identificato al N.C.E.U. Comune di Napoli - Sez. BAR - foglio 10 - part.lla 790 - sub. 4 - piano primo - int. 3 - 6,5 vani catastali.

Confini:	sud/ovest: Traversa IV Villa Bisignano – nord/ovest: cortile condominiale – nord/est: pianerottolo e cassa scale – sud/est: proprietà aliena
-----------------	--



- Foto satellitare fabbricato Traversa IV Villa Bisignano, 38 -



- Mappa elaborata dall'Agencia delle Entrate - GEPOI - Zone OMI - -
Fabbricato individuato -

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

TIPOLOGIA: Porzione di fabbricato - APPARTAMENTO -

Comune di Napoli, alla IV Traversa Villa Bisignano, n. 38 - piano 1 (prima porta a destra salendo la scala condominiale) – Scala U – int. 3.

Allo stato attuale il bene staggito si presenta composto da: ingresso/soggiorno/cucina, quattro camere, lungo corridoio ad elle, bagno e ripostiglio. Le camere orientate a nord/ovest, con balcone, affacciano sul viale d'ingresso al fabbricato; le altre tre camere orientate a sud/ovest prospettano su Traversa IV Villa Bisignano e si aprono su una balconata molto ampia, attualmente trasformata in veranda, realizzata abusivamente. (allegato n. 5)

L'immobile non è conforme alla planimetria catastale presentata il 20/03/1987 ed estratta dalla scrivente in data 28/09/2023.

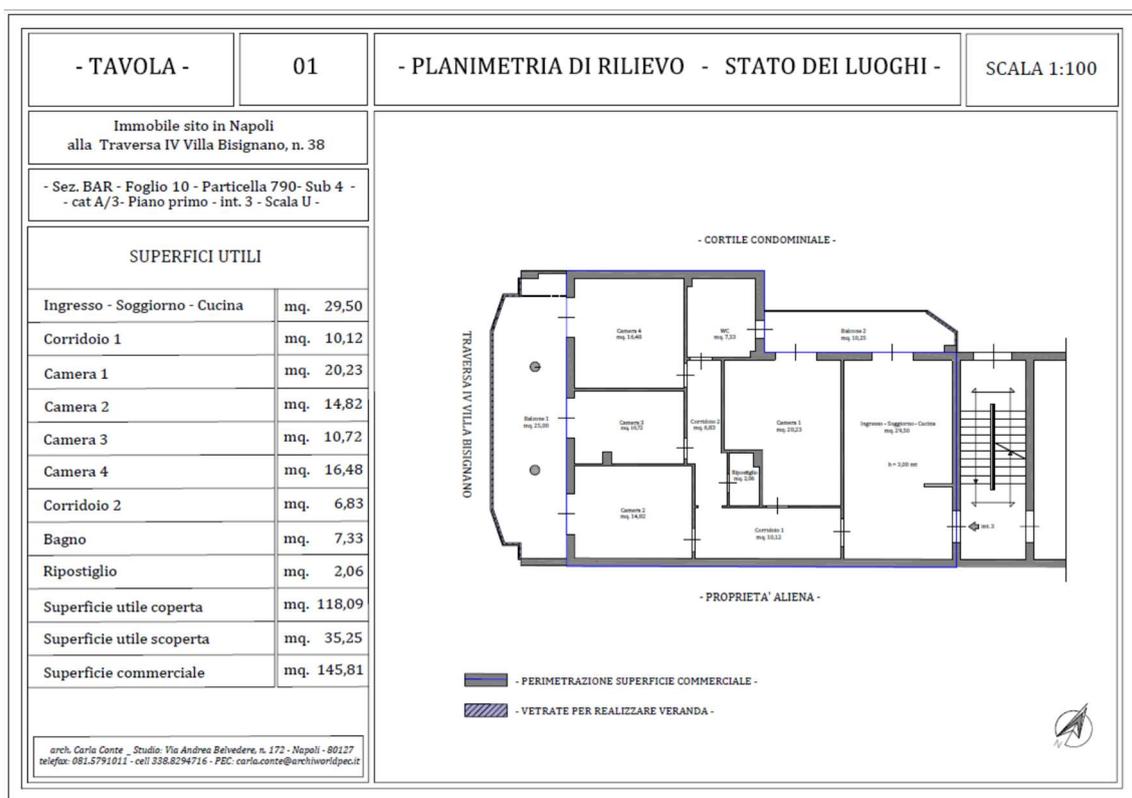
Nella planimetria catastale si evidenzia un'errata rappresentazione grafica della superficie del balcone 1 a sud/ovest, che riporta una area maggiore di quella rilevata dalla sottoscritta ed della posizione della finestra del bagno, come evidenziato dalla tavola di confronto (allegato n. 6). Lo stato dei luoghi, invece, risulta essere conforme ai grafici allegati alla

pratica di condono presentata per l'intero fabbricato ed approvata. (allegato n. 7)
 Nell'immobile si rilevano alcune difformità realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo ed in violazione delle normative edilizie. Non è stato possibile accertare l'epoca di esecuzione delle stesse, che nello specifico sono:

1. eliminazione di una parete di separazione tra il soggiorno e l'ingresso
2. spostamento dell'ambiente cucina nel soggiorno per ricavare un'ulteriore camera
3. realizzazione di vetrate per trasformare il balcone, con affaccio sud/ovest, in veranda.
 E' stato ricavato anche un piccolo vano ripostiglio adibito a lavanderia.
4. installazione di vetrata sul balcone nord/ovest

**L'appartamento ha, attualmente, una superficie netta interna, di circa mq. 118,09, oltre alla superficie scoperta totale di mq. 35,25.
 L'altezza dell'immobile è di mt. 3,00.**

In allegato il rilievo fotografico dell'edificio e dell'immobile. (allegato n. 8)



Le misurazioni sono state elaborate secondo i criteri condivisi dalla letteratura tecnica e dalla 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 e i calcoli sono stati effettuati operando mediante un sistema cad vettoriale. Le aree dei singoli vani sono riportate nella tabella che segue e sono stati indicati tutti i locali costituenti l'immobile:

Ambienti	Superficie mq.
Ingresso – soggiorno - cucina	29,50
Corridoio 1	10,12
Camera 1	20,23
Camera 2	14,82
Camera 3	10,72
Camera 4	16,48
Corridoio 2	6,83
Bagno	7,33
Ripostiglio	2,06
Balcone 1	25,00
Balcone 2	10,25
SUPERFICIE UTILE (rilievo - stato dei luoghi)	
Superficie utile interna	118,09
Superficie utile scoperta totale	35,25
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	145,81
Arrotondata per eccesso	146,00

La superficie commerciale risultante per la stima dell'immobile è di circa mq. 145,81.

La superficie commerciale è pari alla somma dei: Vani principali ed accessori diretti. La misura dei vani principali e degli accessori diretti è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali. Queste ultime sono state considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

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

La superficie dei balconi è stata ragguagliata con un coefficiente pari allo 0,25: Balcone 1 = 25,00 x 0,25 = 6,25 mq e Balcone 2 = 10,25 x 0,25 = 2,56 mq per un totale di 8,81 mq.

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

La superficie commerciale, arrotondata per eccesso, è di circa mq. 146,00.

Descrizione particolareggiata dell'edificio:

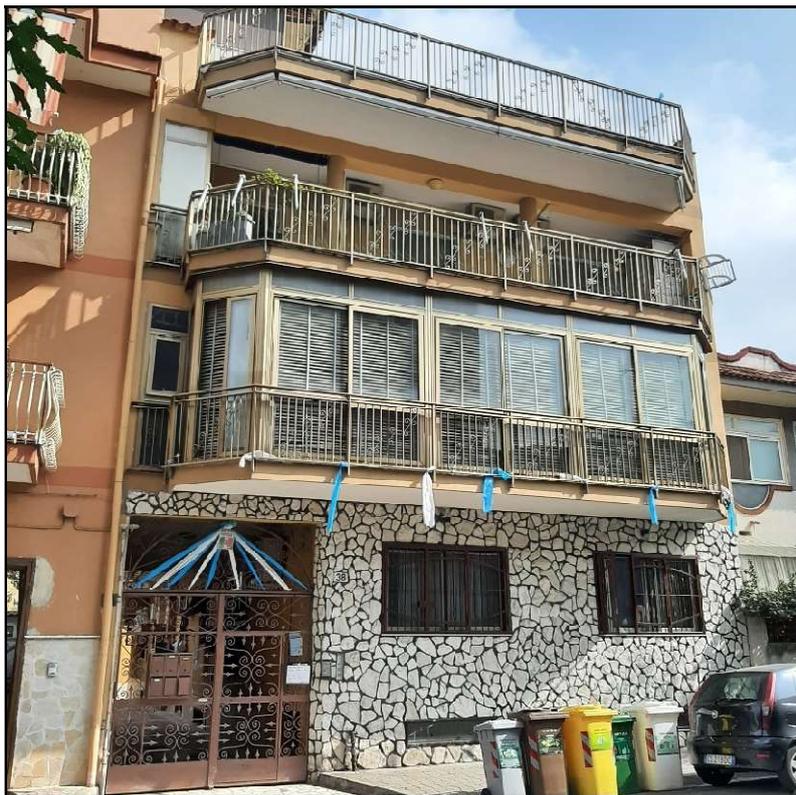
L'edificio, a pianta pressoché rettangolare è composto da: un piano cantinato, un piano rialzato e due piani in elevazione. Il fabbricato è servito da un'unica scala, privo di ascensore e di servizio di portierato. Si presenta in ottimo stato di manutenzione sia esterno, sia interno. La qualità delle finiture è discreta, in facciata il primo livello si presenta rivestito da materiale durevole, gli altri piani in elevazione sono tinteggiati. L'accesso all'androne è interno attraverso un vialetto d'ingresso condominiale. L'interno è rivestito in marmi.

Descrizione particolareggiata dell'immobile:

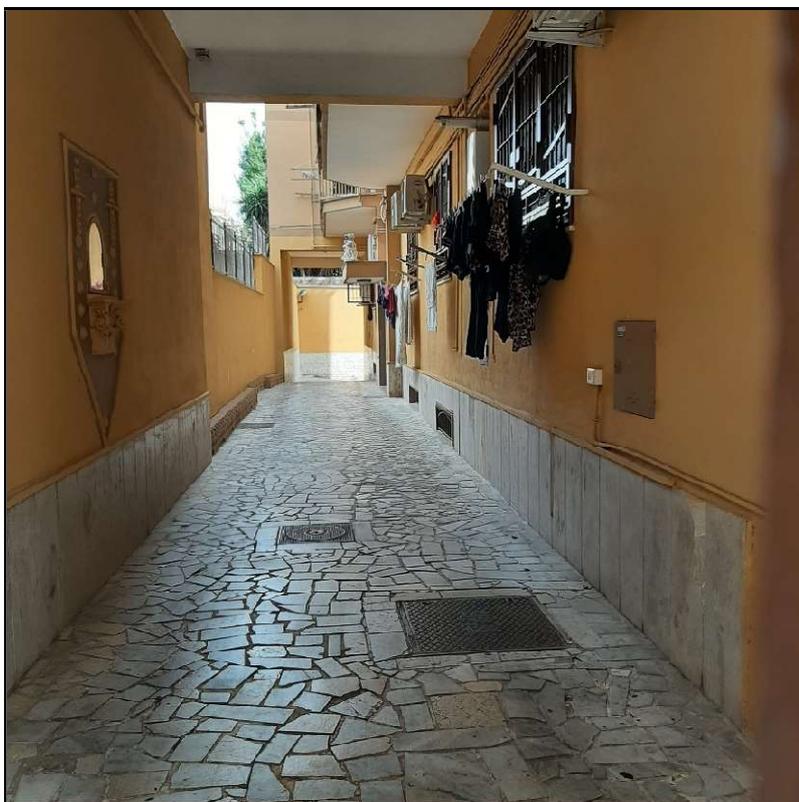
Tutto l'immobile è tinteggiato.

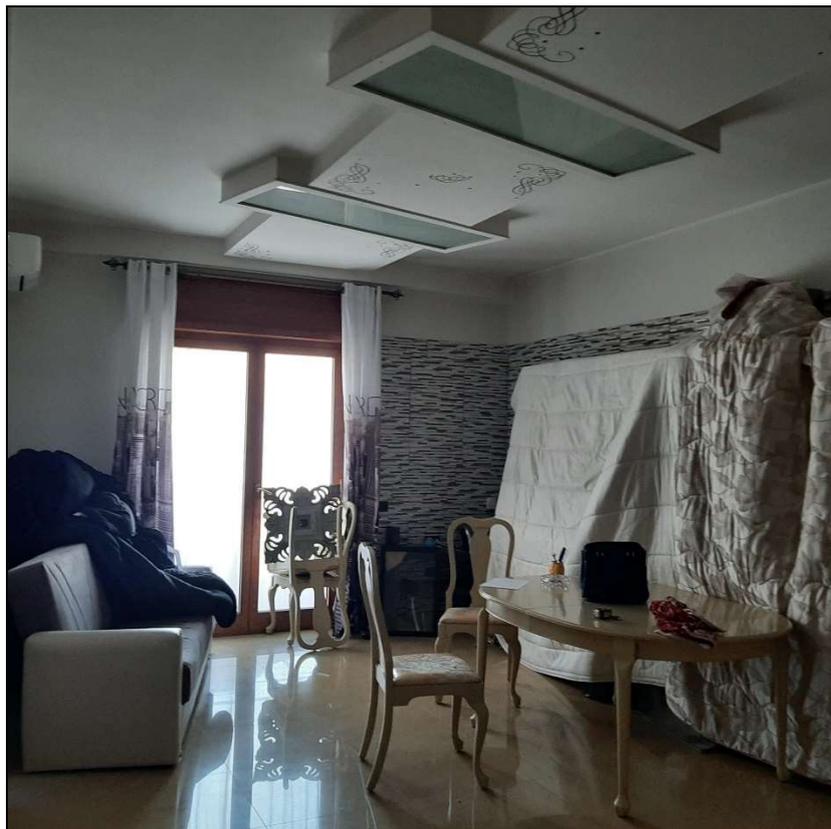
- **Pavimentazione:** in tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni, è stato posato un pavimento in gres porcellanato di colore chiaro.
- **Angolo cottura:** Rivestimento in piastrelle con toni di colore grigio.

- **Bagno** : dotato di lavabo, bidet, w.c., vasca e doccia. Pavimento e rivestimento di colore bianco e toni del tortora.
- **Serramenti esterni**: i serramenti sono in colore legno dotati di tapparelle in tutte le camere.
- **Serramenti interni**: le porte degli ambienti sono in tamburato color legno. Porta d'ingresso blindata.
- **Gli impianti elettrico e termico sono presenti**, ma non è stato possibile verificare la loro funzionalità, per mancanza di attivazione dei contratti di fornitura. Sono privi di certificazione di conformità.
- **E' presente anche la caldaia** in quanto è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.
- **Impianto citofonico**: presente
- **Impianto di condizionamento**: è dotato di impianto di condizionamento solo nell'ambiente soggiorno – cucina.
- **Veduta ed esposizione**: ha due esposizioni - lato sud/ovest con affaccio su Traversa IV Villa Bisignano e lato nord/est con affaccio su un cortile condominiale. E' abbastanza luminoso.
- **Condizioni**: si presenta in discreto stato di manutenzione con finiture di livello medio. Si rilevano alcune tracce di umidità lungo le pareti perimetrali del soggiorno/cucina e del bagno. Il balcone con affaccio nord/est al sopralluogo del 09 dicembre 2023 si presentava privo di un pannello della ringhiera e con tracce di umidità diffuse sul cielino (sottobalcone) (condizioni non esistenti al sopralluogo del 12 ottobre 2023). (Confrontare allegato fotografico)
- **Non risultano pertinenze indicate nel titolo di provenienza.**
- **Non esiste regolamento condominiale del fabbricato.**
- **Non è nominato un Amministratore condominiale.**
- **Non si è rinvenuto Attestato di prestazione energetica.** La sua redazione, aggiornato alla normativa vigente ai sensi del D.Lgs 192/05 e de D.P.R. 74/2013 e s.m.i. ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei costi, ha un costo pari a € 400,00.

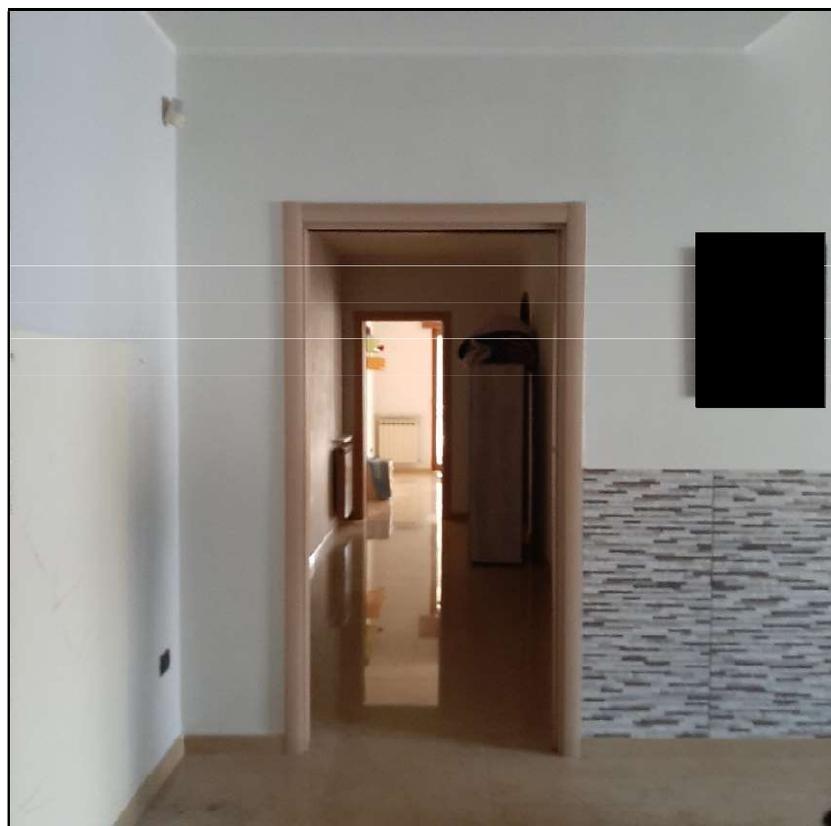


Fabbricato IV Traversa Villa Bisignano, 38



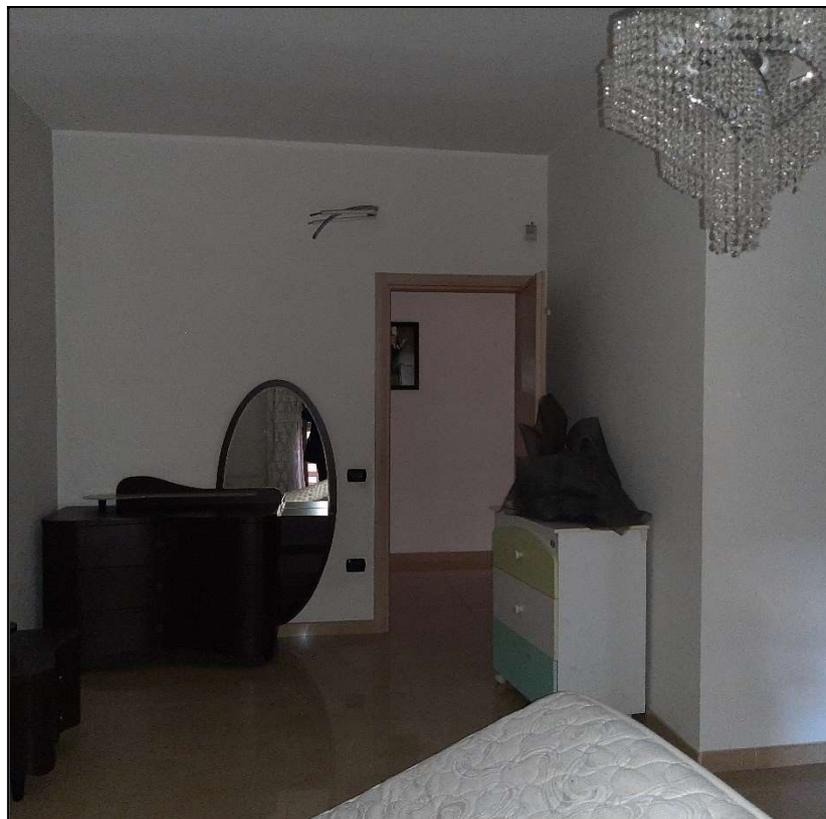


_ Soggiorno/cucina _



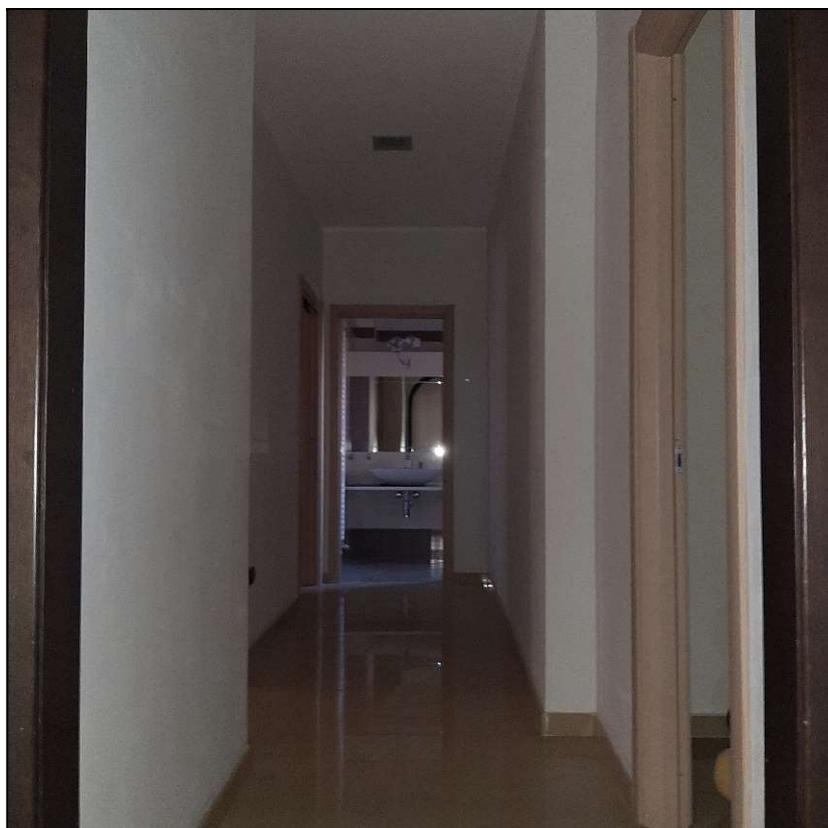


_ Camera 1 _





_ Corridoio (i due tratti del corridoio) _



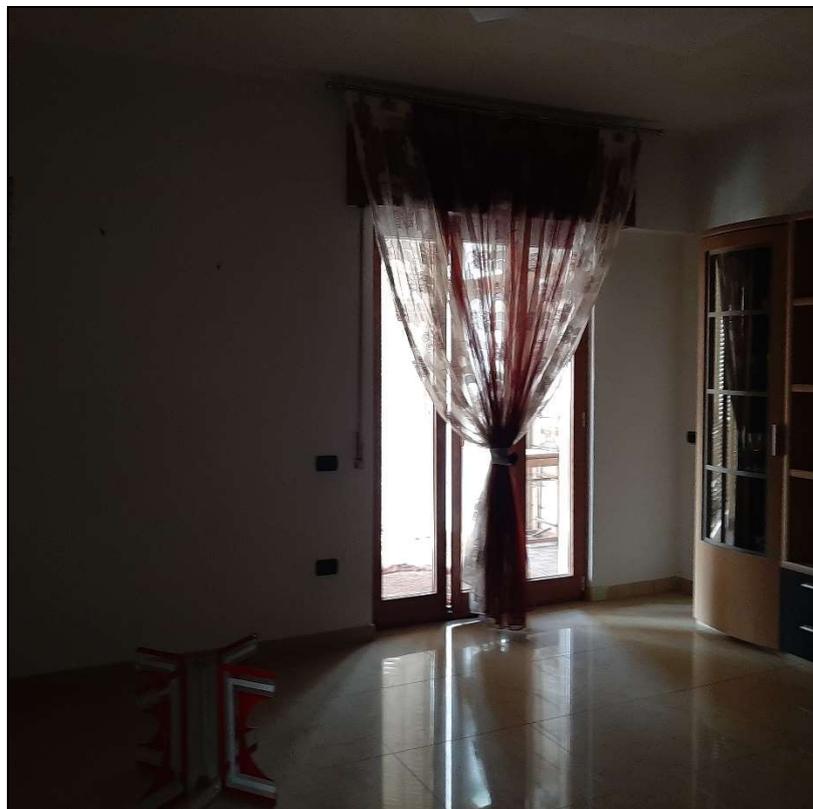


_ Camera 2 _





_ Camera 3 _



_ Camera 4 _

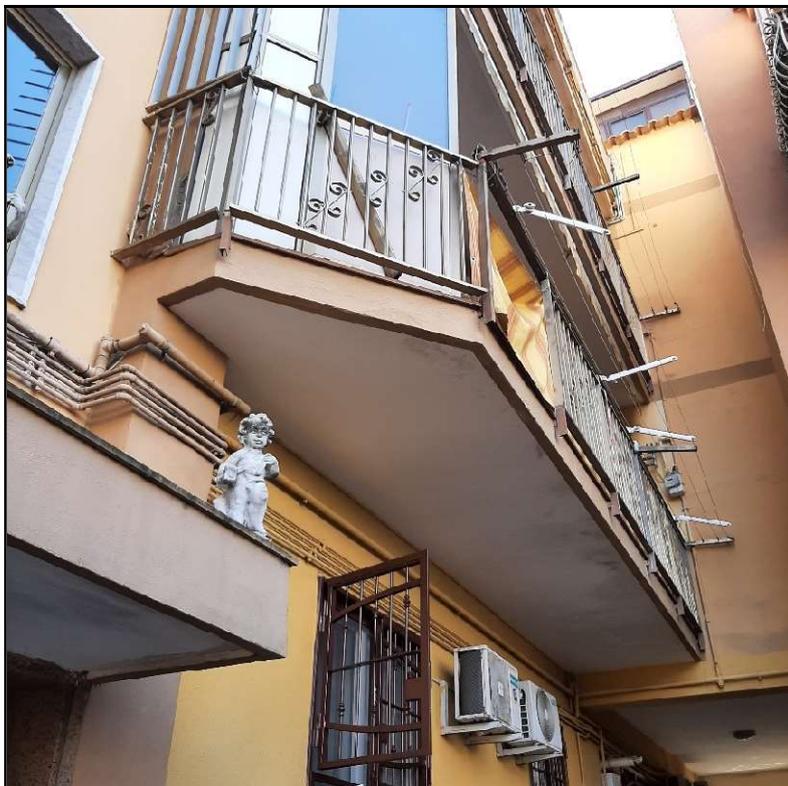


_ Bagno _

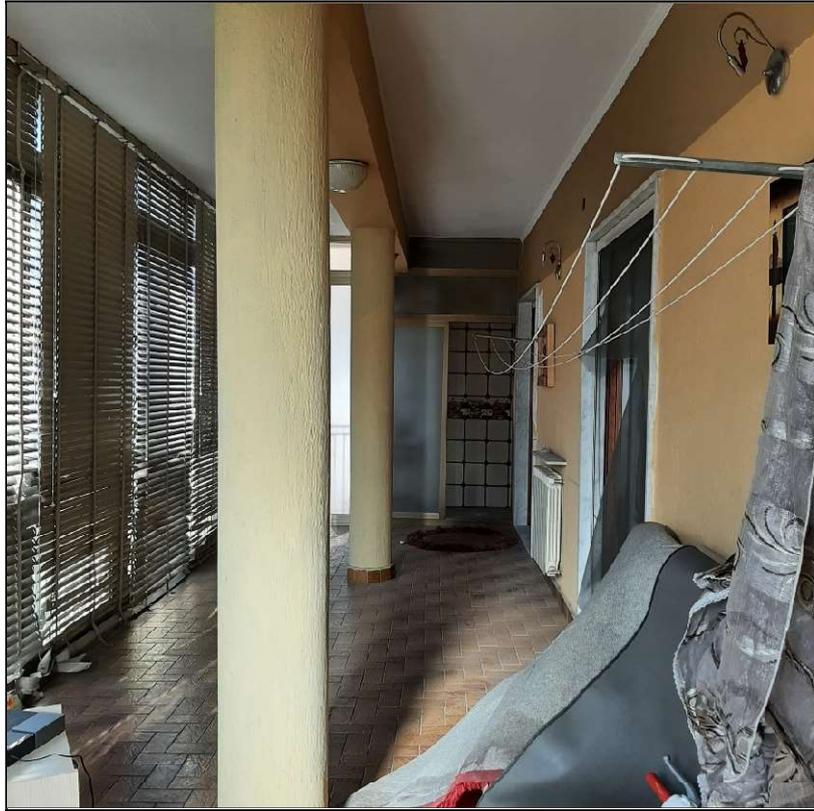




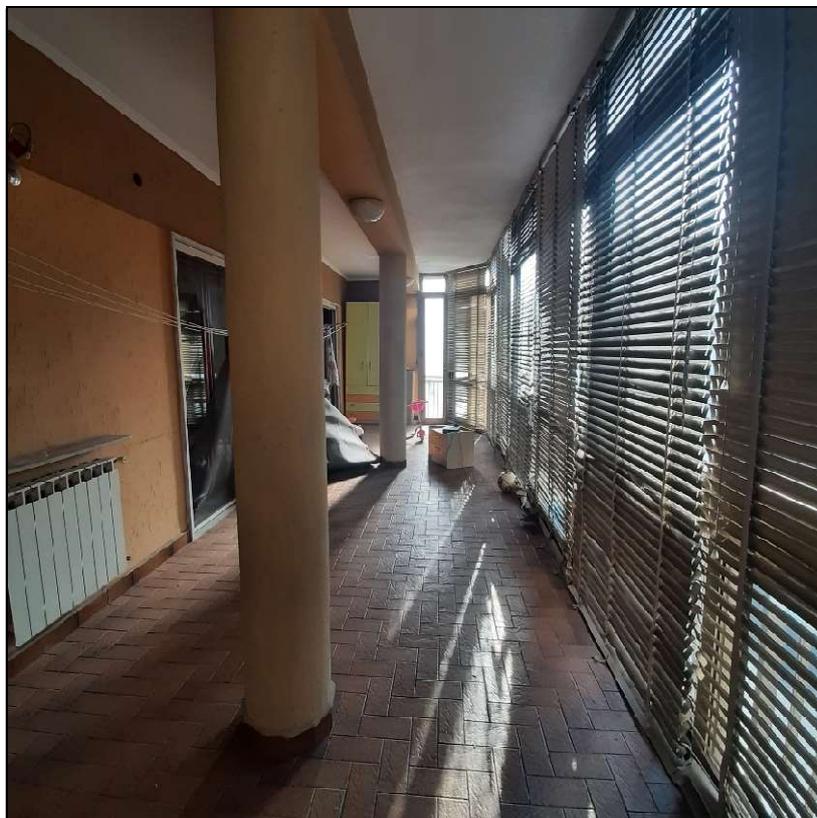
_ Balcone nord/est (foto accesso 12.10.2023) _



_ Balcone nord/est (foto accesso 09.12.2023) _



_ Balconata sud/ovest (verandato) _



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

Sono stati acquisiti per l'identificazione catastale:

- Estratto catastale storico (allegato n.1)
- Planimetria catastale (allegato n.2)

TIPOLOGIA: Porzione di fabbricato - APPARTAMENTO -

Comune di Napoli, alla Traversa IV Villa Bisignano, n. 38 — Scala U – piano 1
(prima porta a destra salendo la scala condominiale).

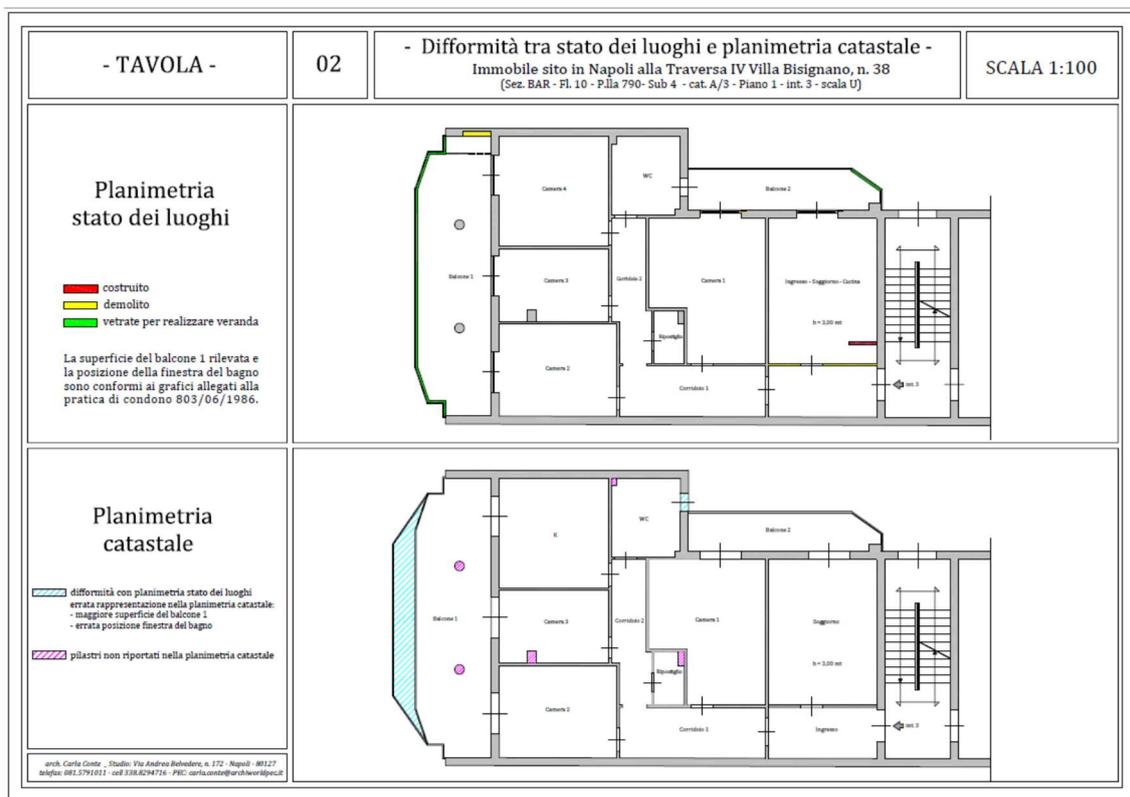
Confini:	sud/ovest: Traversa IV Villa Bisignano – nord/ovest: cortile condominiale – nord/est: pianerottolo e cassa scale – sud/est: proprietà aliena
-----------------	--

Estremi catastali: - C. F. del Comune di Napoli –

Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categ	Classe	Cons.	Superf. Catast.	Rendita
BAR	10	790	4	9	A/3	4	6,5 vani	Tot. 146 m² Totale: escluse aree scoperte: 137 m²	€ 436,41

- **La situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico è invariata**
- **Mappale dei terreni correlati: Foglio 173 – Particella 790** (allegato n. 9)
- E' stata riscontrata l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.
- **L'immobile non è conforme alla planimetria catastale presentata il 20/03/1987 ed estratta dalla scrivente in data 28/09/2023.** Si evidenzia un'errata rappresentazione grafica nella planimetria catastale della superficie del balcone sud/ovest, che risulta essere maggiore di quella rilevata dalla sottoscritta, come evidenziato dalla tavola di confronto. (allegato n.6) Tale superficie è invece conforme ai grafici presentati per la pratica di condono approvata. (allegato n.7)

Si dovrà procedere alla regolarizzazione presentando un aggiornamento catastale della planimetria.



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

LOTTO n. 1:

- **Piena ed intera proprietà** [redacted] **di appartamento sito in Napoli, alla Traversa IV Villa Bisignano, n. 38, piano primo – scala unica - int. 3** (prima porta a destra salendo la scala condominiale);
- **Composto** da ingresso/soggiorno/cucina, quattro camere, corridoio e bagno, oltre due ampie balconate.
- **Confina con:** sud/ovest: Traversa IV Villa Bisignano – nord/ovest: cortile condominiale – nord/est: pianerottolo e cassa scale – sud/est: proprietà aliena
- **Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli – C.F.:** Sez. BAR - Foglio 10, p.lla

790, sub 4 - Cat. A/3- Classe 4 - Consistenza: 6,5 vani – superficie catastale mq.146 totale (escluse aree scoperte 137 m²) - rendita euro 436,41.

- **il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine all'accorpamento dell'ingresso con il soggiorno**
- **lo stato dei luoghi non è conforme rispetto alla planimetria catastale** per la demolizione e costruzione di due pareti e la realizzazione di veranda.
- **lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla istanza di condono edilizio** pratica n. 813/9/86 del 10.06.1986 - prot. generale n. 197615 (ad eccezione della demolizione e costruzione di due pareti e della realizzazione di verande)
- si evidenzia che la planimetria catastale riporta un'errata rappresentazione grafica della superficie del balcone con affaccio sud-ovest e della posizione dell'apertura del bagno
- Il fabbricato di cui parte l'immobile staggito ricade in: *“Zona B – Sottozona Bb – artt. 31 e 33 - Espansione recente della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale “.*
- **Provvedimento di condono edilizio rilasciato con Disposizione Dirigenziale n° 23649 del 25 maggio 2010** per l'immobile sito in Napoli alla IV Traversa Villa Bisignano, n. 38 – sub. 4 in quanto l'intero fabbricato era stato edificato in assenza di licenza edilizia
- Non sono presenti negli archivi informatizzati Pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2024
- Non sono presenti Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna, sia negli archivi informatici, sia in quelli cartacei.
- Non sono presenti Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna, sia negli archivi informatici, sia in quelli cartacei.
- Non risultano ordini di demolizione del bene e/o provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale

PREZZO BASE euro 166.000,00

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

L'immobile, identificato al N.C.E.U. Comune di Napoli - Sez. BAR – foglio 10 – part.IIa 790 – sub. 4 – piano primo – int. 3 – 6,5 vani catastali, è pervenuto a:

- ◆ [REDACTED] per atto di compravendita a rogito del Notaio Angelino Gianmario con sede in Napoli in data 21.01.2009, repertorio n. 9455/7145, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 22.01.2009 al n. 3793 d [REDACTED]
- ◆ [REDACTED] con Atto notarile pubblico di Divisione a rogito dott. Carpentieri Antonio, Notaio in Napoli, del 26/11/2003 rep.21693, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 16/12/2003 rep. 19423, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, **contro:**
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- ◆ **Proprietà dei condividenti**, pervenuto loro con Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Pasolini, Notaio in Napoli, del 31/07/1978 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 14/08/1978 rep. 11522.
- ◆ La sottoscritta ha acquisito **copia del titolo di acquisto**, a rogito del Notaio Gianmario Angelino. (allegato n. 10)
- ◆ **L'estratto di matrimonio del debitore** è stato acquisito dall'Esperto e tra le annotazioni è riportato che i coniugi hanno scelto il ***regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.***

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

La destinazione d'uso residenziale dell'immobile (in edificio per civili abitazioni) è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito ricade in:

- *“Zona B – Sottozona Bb – Espansione recente della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale artt. 31 e 33”.*
- Nella Tavola dei vincoli geomorfologici - in area stabile.
- Zona Rossa della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Vesuvio Delibera della Giunta Regionale n. 250 del 26/07/2013 - BURC n. 41 del 29/07/2013 - direttiva DPCM del 14.02.2014

Il fabbricato e, pertanto, l'immobile staggito sono stati edificati in assenza della licenza edilizia, ma è stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 47/85.

Per l'immobile de quo, nello specifico, è stata presentata dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 - pratica n. [REDACTED]

Di detta pratica sono stati trasmessi alla scrivente: (allegato n.11)

- n.8 bollettini postali per versamento oneri pari a Lire 6.842.200
- modello 47/85 A – Opere ad uso residenziale -
- Certificato di idoneità statica
- Tavola grafica dell'intero fabbricato di Traversa IV Villa Bisignano da condonare su cui la scrivente ha evidenziato l'appartamento al piano primo oggetto del pignoramento. (allegato n.7)
- **Disposizione Dirigenziale n° 23649 del 25 maggio 2010 per il rilascio del provvedimento di condono edilizio** per gli abusi siti in Via Villa Bisignano 4° Trav. n. 38_ BAR_ Fl. 10_Part. 790_Sub 4 – 8 (sub 8 non oggetto di pignoramento).

Tale provvedimento sostituisce quello emesso *“con D.D. n° 13090 del 27/10/2008, di cui è stato disposto l'annullamento in autotutela con la D.D. n° 173 del 28/04/2010 ed il ritiro dello stesso in quanto il cantinato è stato erroneamente indicato come pertinenziale all'abitazione, che invece risulta essere occupato da un locale non*

pertinenziale, inoltre, sono stati erroneamente inseriti nei dati catastali di riferimento i subalterni "2-3-4-5-6-7" che, invece, risultano essere "4 e 8" (allegato n.11)

La ricerca di eventuali atti amministrativi presso l'**Ufficio Antiabusivismo** del Comune di Napoli ha dato **esito NEGATIVO** "in quanto **NON** risultano fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi" (allegato n.12)

Come descritto al Quesito 2 nell'immobile sono state rilevate alcune difformità realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo ed in violazione delle normative edilizie. Dalle ricerche effettuate e dalle attestazioni rilasciate dal Comune di Napoli – **Servizio SUE - NON** risultano fascicoli di:

- Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna negli archivi informatizzati
- Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna negli archivi informatizzati
- Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio non sono stati rivenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati
- NON risultano pratiche negli archivi informatizzati di pratiche DIA, SCIA o Cil negli anni 2010-2024 (allegati n. 13)

Le opere realizzate senza titolo sono:

1. eliminazione di una parete di separazione tra il soggiorno e l'ingresso
2. spostamento dell'ambiente cucina nel soggiorno per ricavare un'ulteriore camera
3. realizzazione di vetrate per trasformare il balcone, con affaccio sud/ovest, in veranda.
E' stato ricavato anche un piccolo vano ripostiglio adibito a lavanderia.
4. installazione di vetrata sul balcone nord/ovest

Le difformità dei punti 1 e 2 sono opere sanabili presentando un accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R.380/01. Le difformità dei punti 3 e 4 non sono sanabili, in quanto trattasi di opere non previste dallo strumento urbanistico vigente (ampliamento di volume, superficie e modifica di prospetto) e, pertanto, andranno demolite.

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

L'immobile pignorato è occupato dal debitore, come dichiarato dal sig. Colonna Giorgio in sede di sopralluogo in data 09 dicembre 2023.

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

SEZIONE A: Oneri e vincoli che NON graveranno a carico dell'acquirente:

1. domande giudiziali e giudizi in corso;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5. provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- **IPOTECA VOLONTARIA n. 225 del 22/01/2009 a favore** di [REDACTED] con sede in Chieti (domicilio ipotecario eletto: Chieti Via Colonna, n. 24) e **contro** [REDACTED] [REDACTED] per Euro 560.000,00 di cui Euro 280.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di finanziamento; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Angelino Gianmario, Notaio in Napoli, in data 21/01/2009 rep. 9456/7147 .
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 20482 del 11/09/2023 a favore** di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficio Giudiziario Corte di Appello di Napoli in data 17/08/2023 repertorio 14740.
- **DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE:**
Le difformità rilevate: l'eliminazione della parete di separazione tra il soggiorno e l'ingresso e lo spostamento dell'ambiente cucina sono opere sanabili presentando un accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R.380/01 per un costo di circa € 3.000,00 comprensivo di:

- oneri di istruttoria da versare al Comune di Napoli
- aggiornamento catastale della planimetria con redazione di Do.C.Fa.
- onorario tecnico abilitato per definizione e presentazione pratiche.

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta

- **DIFFORMITÀ CATASTALI:** il costo per la regolarizzazione catastale è stato incluso nei costi del precedente punto.

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

Il fabbricato e, pertanto, l'unità immobiliare non ricade su suolo demaniale come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio.

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

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

La città di Napoli non è gravata da usi civici ai sensi dell'Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle province della Campania e del Molise di archiviazione atti del 21/03/1928.

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

Il fabbricato non ha Regolamento di condominio e non è stato nominato un Amministratore condominiale. Il condominio è amministrato dagli stessi condomini, come dichiarato a verbale dal debitore Sig. [REDACTED]. Non sono state fornite indicazioni sulle spese di gestione.

Non si è a conoscenza di eventuali procedimenti in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Procedimento di stima

Per poter determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile pignorato, si è ritenuto che il criterio di stima più idoneo, in questo caso, sia quello del metodo cosiddetto "sintetico-comparativo", in quanto esso si basa sul rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato, reali e recenti, relativi a fabbricati simili messi a confronto e la sommatoria dei parametri ad essi relativi. Affinché tale rapporto sia statisticamente significativo, occorre avere a disposizione un numero sufficiente di dati riferiti a fabbricati simili e, nel caso specifico, attraverso un'indagine di mercato, si sono potute reperire numerose informazioni circa i prezzi di beni simili a quello da stimare.

Nella stima di un immobile, infatti, occorre considerare alcuni parametri, che incidono notevolmente nella determinazione del prezzo di compravendita: la zona in cui esso è situato e l'edificio cui appartiene.

Relativamente alla zona, ad esempio, gli elementi che incidono sul prezzo di mercato sono la centralità, la posizione panoramica o di prestigio, la presenza di attrezzature commerciali, la tipologia degli insediamenti abitativi, la vicinanza alle grandi reti di comunicazione, ecc.

Per l'edificio, invece, sono importanti l'aspetto architettonico, la presenza di giardini interni, del portiere, dell'ascensore, ecc.

La zona

Traversa IV Villa Bisignano ricade nell'area orientale di Napoli nel quartiere Barra. Confina a nord col quartiere Ponticelli e con il comune di Cercola, ad est con il comune di San Giorgio a Cremano, a sud con il quartiere di San Giovanni a Teduccio e ad ovest con i quartieri di Poggioreale e Zona Industriale. Si trova nelle immediate vicinanze dei principali assi viari del quartiere tra cui Corso Sirena e Corso Bruno Buozzi. Tra il 1600 e 1700 numerose furono le ville nobiliari che sorsero e che ancor oggi sono visibili nel centro storico di Barra.

Nel quartiere è presente il raccordo E45, che collega la tangenziale all'autostrada A3.

Interessata sin dalla fine degli anni '40 da fenomeni di edilizia operaia e popolare e dalla fine degli anni '50 anche residenziale.

La strada IV Traversa Villa Bisignano è caratterizzata da un'omogenea tipologia edilizia sviluppatasi tra gli anni '70 e '80, con la maggior parte degli edifici di tre piani. Numerosa è la presenza di attività commerciali.

L'edificio

Descritto al punto 2

Indagini di mercato

Le informazioni sui dati del mercato immobiliare italiano presentano aspetti problematici, poiché presentano un elevato grado di disomogeneità e frammentazione.

Per una corretta indagine di mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti, che prevede l'osservazione dei dati forniti dalle fonti dirette ed indirette e la rielaborazione di tali valori, mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto. Per valore di mercato unitario s'intende il prezzo medio in Euro di un metro quadro dell'immobile da stimare, al netto di IVA o tasse di registro. I valori devono intendersi riferiti al seguente "immobile tipo": "appartamento con destinazione civile, mediamente ristrutturato posto ad un piano intermedio, con superficie coperta di mq. 100 circa, non arredato, Classe Energetica G". I riferimenti utilizzati, la **Norma Uni 10750**, che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale e le indicazioni metodologiche sono fornite **dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)**.

- 1) **Le fonti indirette**, di seguito riportate, sono quotazioni ottenute dall'acquisizione e successiva elaborazione di valori, prendendo in considerazione:
 - a) i valori del II semestre 2023 della banca dati **dell'O.M.I. – Agenzia delle Entrate**;
 - b) i valori ufficiali tratti dal **"Borsino Immobiliare della provincia di Napoli" anno 2024**
- 2) **Le fonti dirette** (annunci di agenzie di intermediazione immobiliare, riviste specializzate di settore, informazioni assunte in loco) forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. I valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso gli annunci degli operatori locali accreditati.

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Comune: NAPOLI

Quotazioni: riferite: Anno 2023 – Semestre II

Fascia/Zona: Suburbana/BARRA (Semicentro-periferia)

Codice di zona: E38 - **Microzona catastale n.:** 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - **Destinazione:** Residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq.)	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo economico	Normale	880 – 1.350	Lorda

Il valore di mercato è espresso in €/mq. riferito alla superficie lorda.

Valore di mercato medio; €/mq 1.115

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Spazio disponibile per annotazioni



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 – Semestre 2
Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Suburbana/BARRA (semicentro - periferia)
Codice zona: E38
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	1300	2000	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	880	1350	L	2,8	4,2	L
Box	Normale	780	1200	L	3,3	5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate

- Borsino Immobiliare Napoli -

Comune: NAPOLI

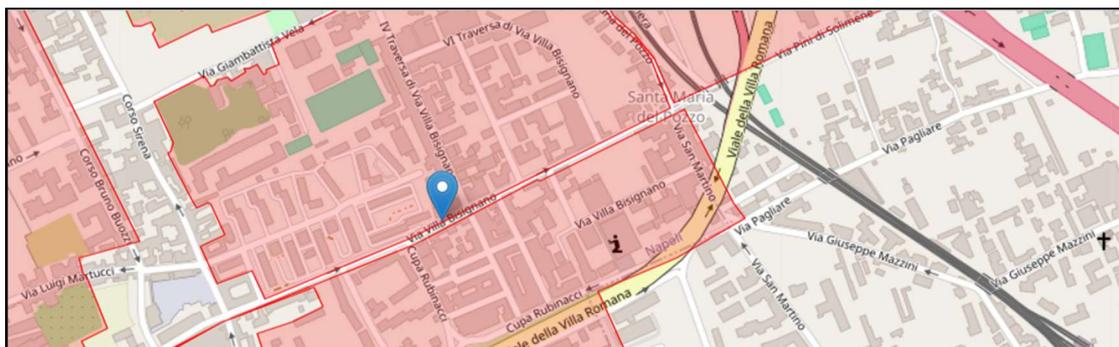
Fascia/zona: Barra – Semicentro - periferia

Quotazioni: riferite all'attualità

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Valore di vendita Eu/mq abitazioni di 2° fascia

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
1.205	1.597	1.990



 **Abitazioni** in stabili di fascia media

☆☆☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.205	Euro 1.597	Euro 1.990

- Listino Borsino Immobiliare -

Valori Agenzie Immobiliari- Zona: Via Villa Bisignano

Agenzie immobiliari	Indirizzo	Stato manutenzione	Livello finiture	Metratura (mq)	Valore	Prezzo (€/mq)
Tecnorete - Corso Bruno Buozi 280	V Traversa Via Villa Bisignano	Ottimo	Buono	150	229.000	1.526
Autiero Servizi Immobiliari - II Traversa Via Villa Bisignano	II Traversa Via Villa Bisignano	Buono	Buono	90	120.000	1.333
Progetto Casa: Via Botteghele 194	V Traversa Via Villa Bisignano	Ottimo	Buono	90	159.000	1.766
Progetto Casa: Via Botteghele 194	VI Traversa Via Villa Bisignano	Buono	Buone	80	110.000	1.375
					Prezzo medio (€/mq)	1.500

Rielaborazione dei valori

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori dei listini ufficiali delle quotazioni OMI, del Borsino Immobiliare e delle Agenzie immobiliari si riferiscono ad una zona di mercato immobiliare riconducibile all'area dell'edificio in questione.

Dalla media dei tre valori si determina V_m

$$\underline{V_m = 1.400,00 \text{ €/m}^2}$$

Tale valore medio V_m , moltiplicato per il prodotto (Kt) di opportuni coefficienti tabellati (K_1, K_2, \dots, K_n), corrispondenti ai vari fattori rappresentativi che differenziano un immobile da altri simili, determinerà l'effettivo valore V_a dell'immobile per m^2 .

Moltiplicando, infine, il valore per m^2 (V_a) per la **superficie commerciale** (S_c) si perverrà al prezzo degli immobili, dato da:

$$\underline{V = V_a \times S_c}$$

dove: V = valutazione dell'immobile

V_a = valutazione dell'immobile per m^2

S_c = superficie commerciale

Nel caso specifico S_c = mq. 145,81

Arrotondata per eccesso a mq. 146,00

Determinazione del prezzo di vendita
- Appartamento Traversa IV Villa Bisignano, n. 38 -
- Sez. BAR - foglio 10 - p.lla 790 - sub. 4 - scala U - piano 1 - int. 3 - A/3-

Occorre ora definire i coefficienti (K_1, K_2, \dots, K_n), relativi all'immobile da stimare nella sua specificità, in base alle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche relative all'edificio	
Qualità del palazzo rispetto a quelli medi della zona (aspetto architettonico dignitoso; androne adeguato, privo di ascensore e servizio di portierato: 0%)	$K1 = 1,00$
Incidenza per spese di manutenzione straordinaria (ottimo stato di manutenzione: - 0%)	$K2 = 1,00$
Caratteristiche relative all'appartamento	
Coefficienti relativi all'esposizione e posizione (piano primo senza ascensore, abbastanza luminoso e soleggiato: - 2%)	$K4 = 0,98$
Incidenza della superficie dell'appartamento (da 120 a 150 m ² : - 5%)	$K5 = 0,95$
Caratteristiche intrinseche (distribuzione corretta: 0%)	$K6 = 1,00$
Incidenza per il suo stato di manutenzione (stato di manutenzione buono: da effettuare pitturazione - verifica impianti - verifica ringhiere balconi: - 2%)	$K7 = 0,98$

Coefficiente sintetico K_t prodotto dei parziali $K_1 \times K_2 \dots \times K_7$: **$K_t = 0,91$**

Il valore dell'appartamento per m² (Va) è: $V_a = K_t \times V_m$

$$V_a = 0,91 \times 1.400,00 \text{ €/m}^2 = \text{€/m}^2 1.274,00$$

arrotondato per eccesso a €/m² 1.300,00

Il valore dell'immobile (V) è: $V = V_a \times S_c$

$$V = \text{€/m}^2 1.300,00 \times \text{m}^2 146,00 = \text{€ } 189.800,00$$

VALORE DI MERCATO € 190.000,00 (arrotondato per eccesso)

A tale valore vanno detratti i seguenti costi:

- una decurtazione per i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: pari ad € 3.000,00
- una decurtazione per l'ottenimento D.I.R.I. (dichiarazione di rispondenza degli impianti) pari ad € 500,00
- una decurtazione per l'ottenimento A.P.E. (attestato di prestazione energetica) pari ad € 400,00
- una decurtazione per i costi di demolizione delle verande: pari a circa € 1.500,00

$$\text{Prezzo base d'asta: } 190.000,00 - 5.400,00 = 184.600,00$$

A seguito della riforma dell'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 – art. 13, comma 1, lett. o) e art. 14, comma 1, lett. e), al valore di mercato stimato verrà applicata una riduzione, nel caso di specie, pari al 10%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, le cui differenze potrebbero essere:

- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione.

Vim: € 184.600,00 - € 18.460,00 = € 166,140,00
arrotondato per difetto a € 166.000,00

PREZZO BASE D'ASTA € 166.000,00

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

- Il bene pignorato **NON** è stato pignorato solo pro quota.
- E' possibile vendere il bene pignorato in un **solo lotto**.

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.

Dall'estratto dei registri degli Atti di Matrimonio risulta che il debitore esecutato

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dal Certificato di residenza storica risulta [REDACTED]
[REDACTED]

**Immobile sito in Napoli al Corso Sirena, n. 205
- Sez. BAR - foglio 12 - part.lla 389 - sub. 12 -
Scala unica - piano primo - 2,5 vani catastali -**

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

- La sottoscritta ha verificato che la documentazione depositata agli atti (ex art. 567, 2° comma c.p.c.) risulta corretta ed idonea.
- Il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.
- La **Certificazione Notarile** non risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 11 settembre 2023 ed è stata redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in data 12 settembre 2023. (risposta Quesito 5)
- Il creditore procedente **NON** ha depositato **l'estratto catastale né attuale, né storico**.
- I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione.
- Il creditore procedente **NON** ha depositato il **certificato di stato civile** degli esecutati.
- Il creditore procedente ha depositato **l'estratto di matrimonio degli esecutati** e non è riportata **ALCUNA ANNOTAZIONE**.
- L'individuazione catastale dell'immobile pignorato, riportata nella certificazione notarile, è conforme a quella contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento e corrisponde ai dati catastali storici dell'immobile.
- **Dall'esame della documentazione si può affermare, quindi, che vi è continuità tra le trascrizioni nel ventennio anteriore la trascrizione dell'atto di pignoramento.**

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

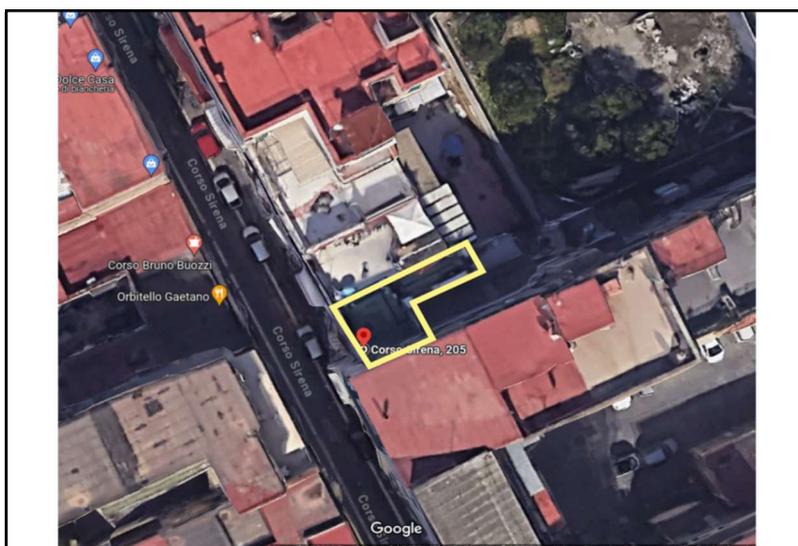
Diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione dei beni sull'immobile sito in Napoli al Corso Sirena, n° 205 di [REDACTED] - [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]).

è pervenuto a: [REDACTED] **per atto di compravendita** a rogito del Notaio Angelino Gianmario con sede in Napoli in data 13.11.2008, repertorio n. 9222/6943, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 14.11.2008 al n. 30042 **contro:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

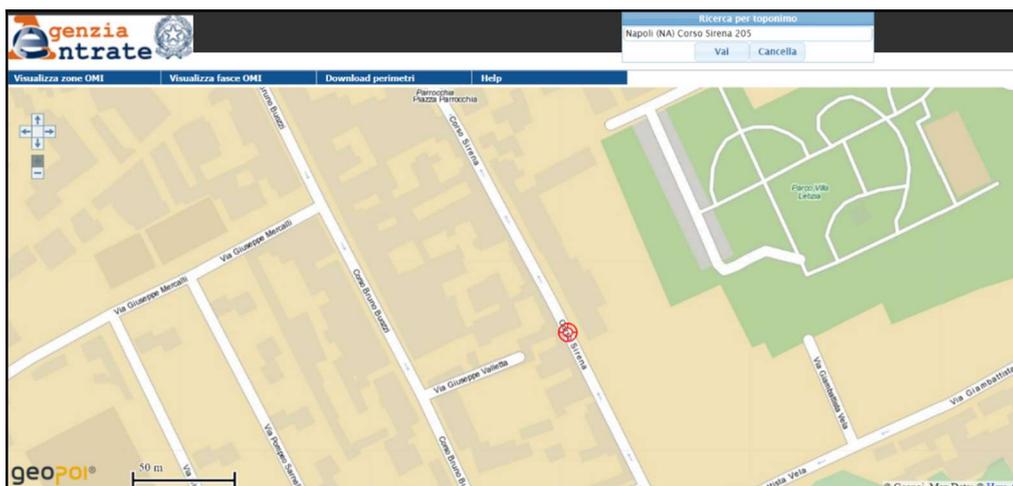
I dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, riportata nella certificazione notarile, è conforme a quella contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento e corrisponde ai dati catastali storici dell'immobile.

L'immobile identificato al N.C.E.U. Comune di Napoli - **Sez. BAR – foglio 12 – part.lla 389 – sub. 12 – piano primo – 2,5 vani catastali.**

Confini:	sud/ovest: Corso Sirena – nord/ovest: pianerottolo e cassa scale e immobile sub. 11 – nord/est: cortile – sud/est: proprietà aliena
-----------------	---



- Foto satellitare fabbricato Corso Sirena, 205 -



- Mappa elaborata dall'Agenzia delle Entrate - GEOPOI - Zone OMI - -
Fabbricato individuato -

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

TIPOLOGIA: Porzione di fabbricato - APPARTAMENTO -

Comune di Napoli, al Corso Sirena, n. 205 - piano 1 (prima porta a destra salendo la scala condominiale) – Scala U.

Allo stato attuale il bene staggito si presenta composto da due livelli. Al primo livello: ingresso, soggiorno/cucina, con orientamento sud/ovest ed affaccio con balcone su Corso Sirena e bagno, con orientamento nord/est ed affaccio su un cortile, oltre un ripostiglio sotto il vano scala. Al secondo livello: una camera matrimoniale con cabina armadio ed una seconda camera. (allegato n. 16)

L'immobile non è conforme alla planimetria catastale presentata il 03/11/2008 ed estratta dalla scrivente in data 28/09/2023. (allegato n. 17)

Nell'immobile si rilevano alcune difformità realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo ed in violazione delle normative edilizie. Non è stato possibile accertare l'epoca di esecuzione delle stesse, che nello specifico sono:

1. realizzazione di un piano ammezzato che copre quasi l'intera superficie del I livello.

L'appartamento ha, attualmente, una superficie netta interna, al primo livello di circa mq. 32,00 oltre alla superficie scoperta totale di mq. 0,93.

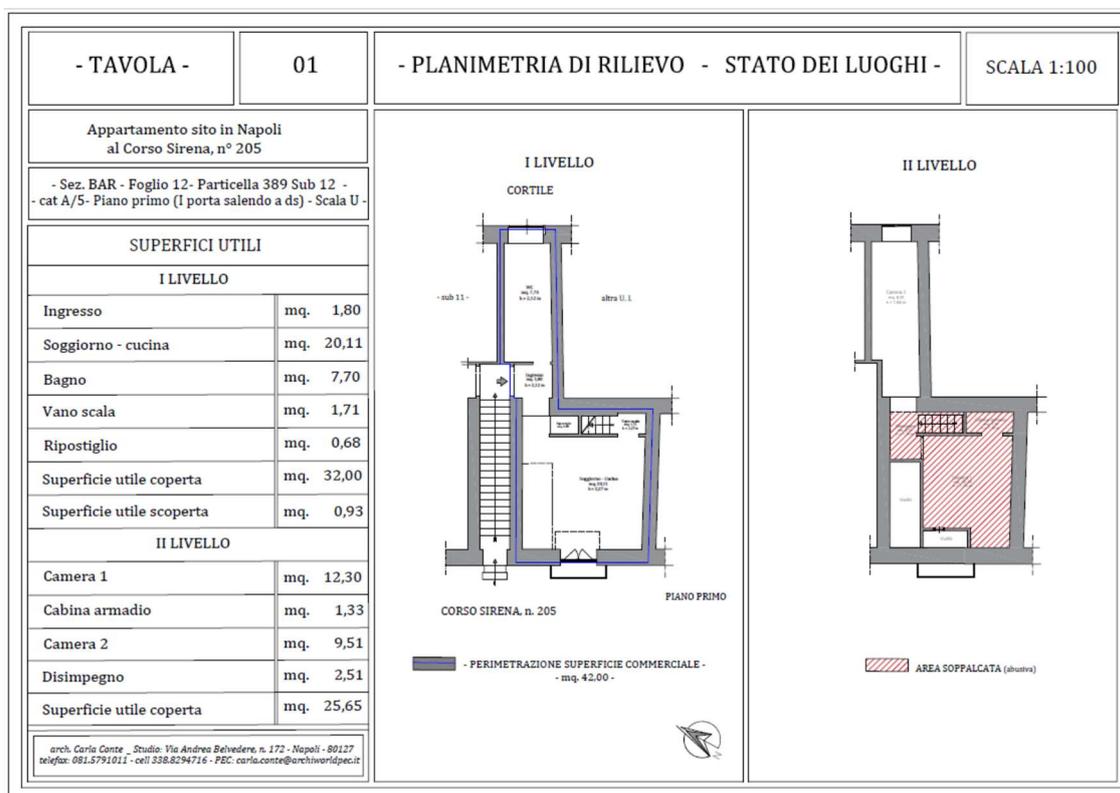
Il secondo livello ha una superficie netta interna di circa mq. 25,65.

Le altezze dei due livelli sono riportate nella planimetria di rilievo.

Non si è potuta rilevare la reale altezza dell'immobile per la presenza di una controsoffittatura.

Nella planimetria catastale è riportata un'altezza di mt. 4,30.

In allegato il rilievo fotografico dell'edificio e dell'immobile. (allegato n. 18)



Le misurazioni sono state elaborate secondo i criteri condivisi dalla letteratura tecnica e dalla 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 e i calcoli sono stati effettuati operando mediante un sistema cad vettoriale. Le aree dei singoli vani sono riportate nella tabella che segue e sono stati indicati tutti i locali costituenti i due attuali livelli:

Ambienti	Superficie mq.
I LIVELLO	
Ingresso	1,80
Soggiorno - cucina	20,11
Bagno	7,70
Vano scala	1,71
Ripostiglio	0,68
SUPERFICIE NETTA INTERNA (rilievo - stato dei luoghi)	
Superficie utile	32,00
Superficie utile scoperta	0,93
SUPERFICIE COMMERCIALE	41,80
II LIVELLO	
Camera 1	12,30
Cabina armadio	1,33
Camera 2	9,51
Disimpegno	2,51
SUPERFICIE NETTA INTERNA (rilievo - stato dei luoghi)	25,65

La superficie commerciale considerata per la stima dell'immobile è di circa mq. 41,80.

La superficie commerciale è pari alla somma dei: Vani principali ed accessori diretti.

La misura dei vani principali e degli accessori diretti è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali. Queste ultime sono state considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

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

massimo di 25 cm. La superficie dei balconi ragguagliata con un coefficiente pari allo 0,25 ovvero pari a $0,93 \times 0,25 = 0,23$ mq.

Per la stima dell'immobile non sarà considerata tutta l'area soppalcata che dovrà essere demolita.

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

La superficie commerciale, arrotondata per eccesso, è di circa mq. 42,00.

Descrizione particolareggiata dell'edificio:

Lo stabile, a cui appartiene l'unità immobiliare, è un grande edificio a blocco composto da una parte centrale di maggiore altezza, con 2 piani in elevazione, oltre il piano terra destinato a botteghe e negozi e da due simmetriche porzioni laterali di altezza minore, costituite da un solo piano in elevazione. All'appartamento si accede da un ingresso autonomo, distinto dal civico 205, ingresso condiviso con il sub 11. La facciata è simmetrica rispetto al portone centrale e presenta in ognuna delle due porzioni laterali due ingressi autonomi (per un totale di quattro).

Il fabbricato è soggetto a moderati fenomeni di inquinamento acustico e ambientale, poiché il traffico veicolare è poco sostenuto.

Presenta le seguenti caratteristiche:

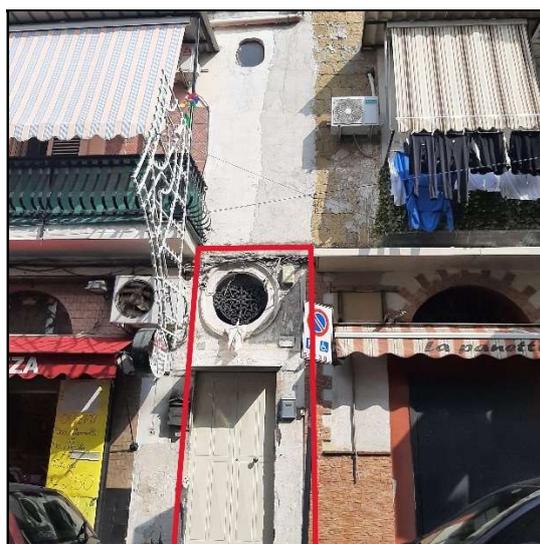
- ingresso su strada;
- aspetto architettonico esterno molto degradato.
- l'edificio sia internamente sia esternamente è in pessimo stato di conservazione

Descrizione particolareggiata dell'immobile:

Tutto l'immobile è tinteggiato.

- **Pavimentazione:** in tutti gli ambienti è stato posato un pavimento in gres porcellanato di colore chiaro.
- **Angolo cottura:** Rivestimento in piastrelle con toni di colore grigio.
- **Bagno :** dotato di lavabo, bidet, w.c. e vasca. Pavimento e rivestimento di colore bianco.
- **Serramenti esterni:** i serramenti sono in alluminio e dotato di tapparelle nel soggiorno/cucina.

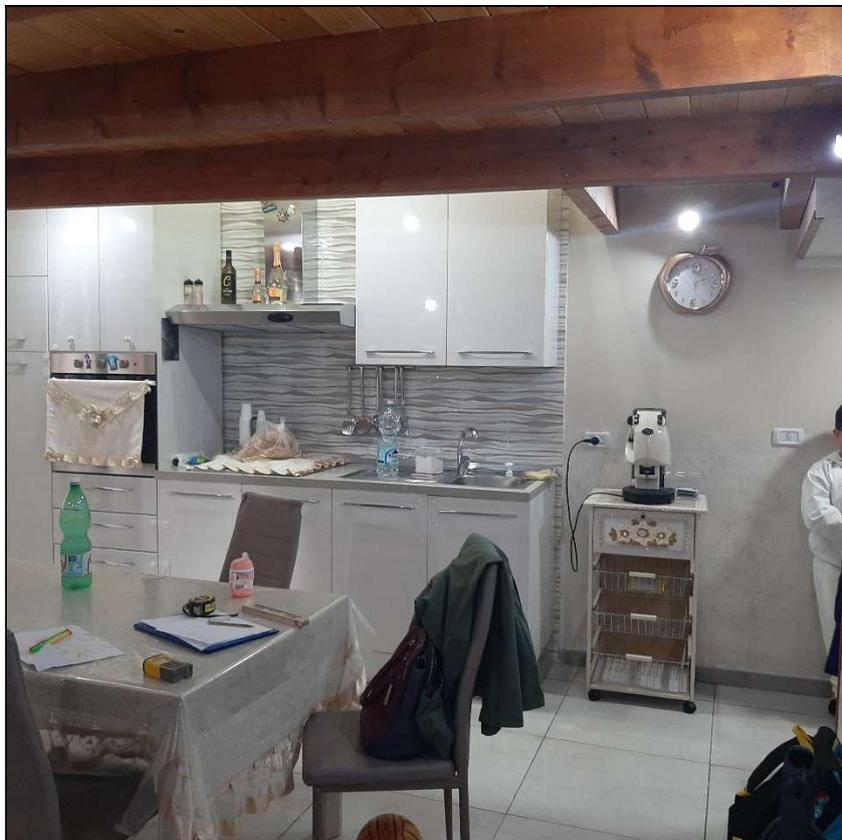
- **Serramenti interni:** le porte degli ambienti sono in tamburato color legno. Porta d'ingresso blindata.
- **Impianto elettrico:** Diparte dal quadro generale. Quadro di zona per l'impianto di illuminazione a vari settori. Predisposizione per collegamenti TV.
- **Impianto termico:** non è dotato di impianto di riscaldamento.
- **Impianto citofonico:** presente
- **Impianto di condizionamento:** è dotato di impianto di condizionamento nell'ambiente soggiorno - cucina.
- **Veduta ed esposizione:** ha due esposizioni - lato sud/ovest con affaccio su Corso Sirena e lato nord/est con affaccio su un cortile. E' poco luminoso anche per la presenza del piano ammezzato che copre l'intera superficie.
- **Condizioni:** stato di manutenzione buono, con finiture di livello mediocre.
- **Non risultano pertinenze indicate nel titolo di provenienza.**
- **Non esiste regolamento condominiale del fabbricato.**
- **Non è nominato un Amministratore condominiale.**
- **Non si è rinvenuto Attestato di prestazione energetica.** La sua redazione, aggiornato alla normativa vigente ai sensi del D.Lgs 192/05 e de D.P.R. 74/2013 e s.m.i. ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei costi, ha un costo pari a € 400,00.

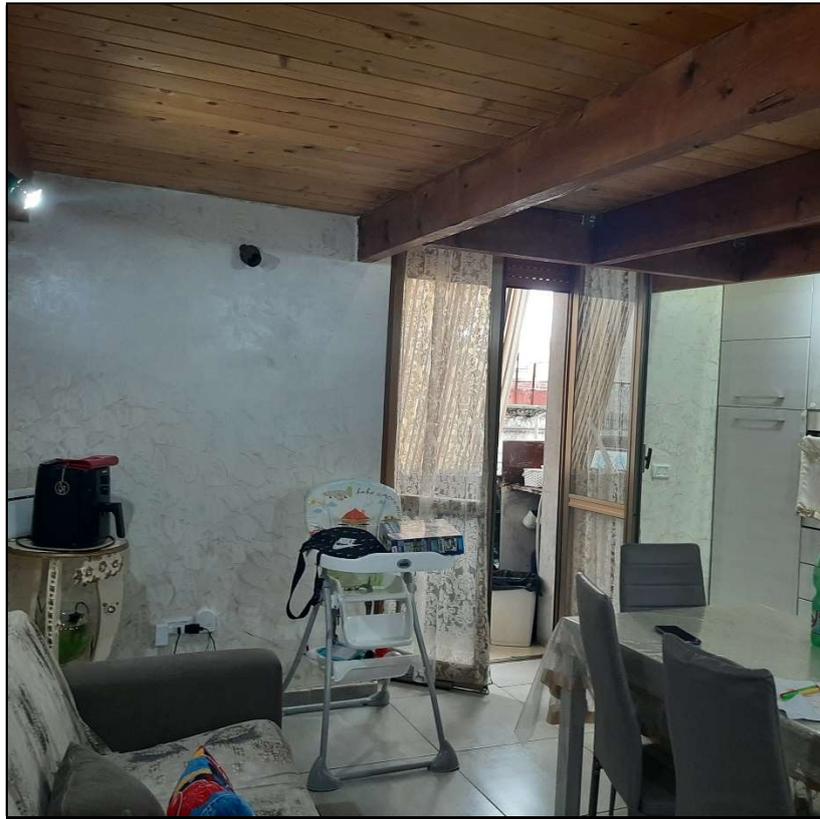


_ Fabbricato ed immobile in Corso Sirena, 205 _

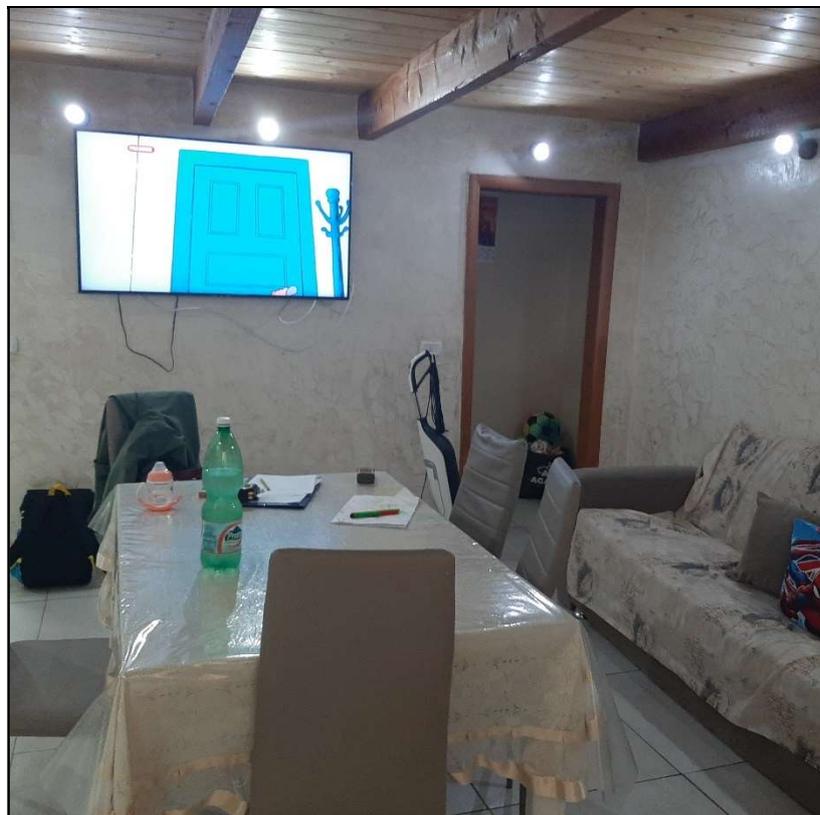


_ Soggiorno/cucina _



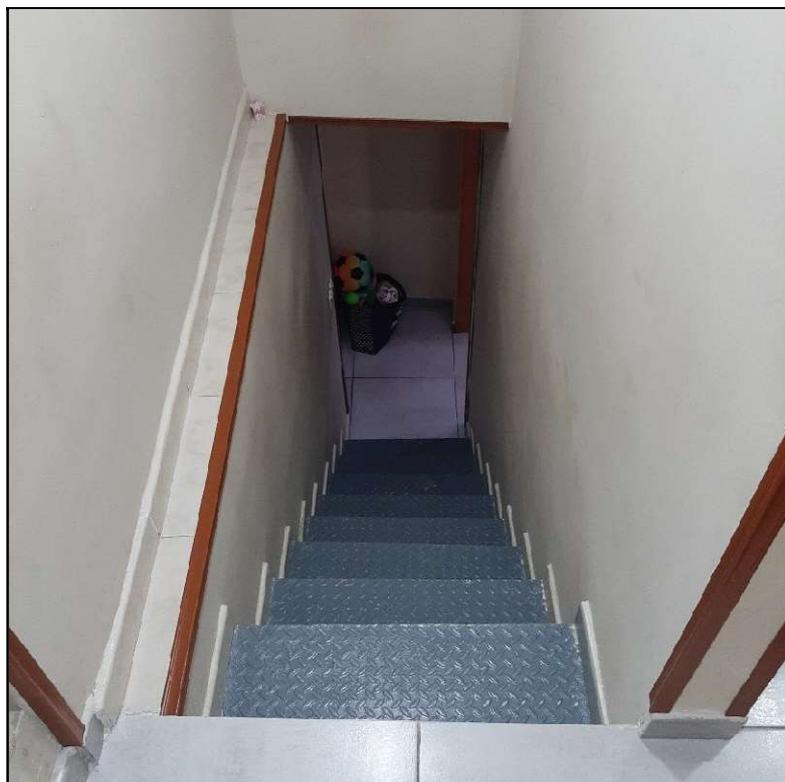


_ Soggiorno/cucina _

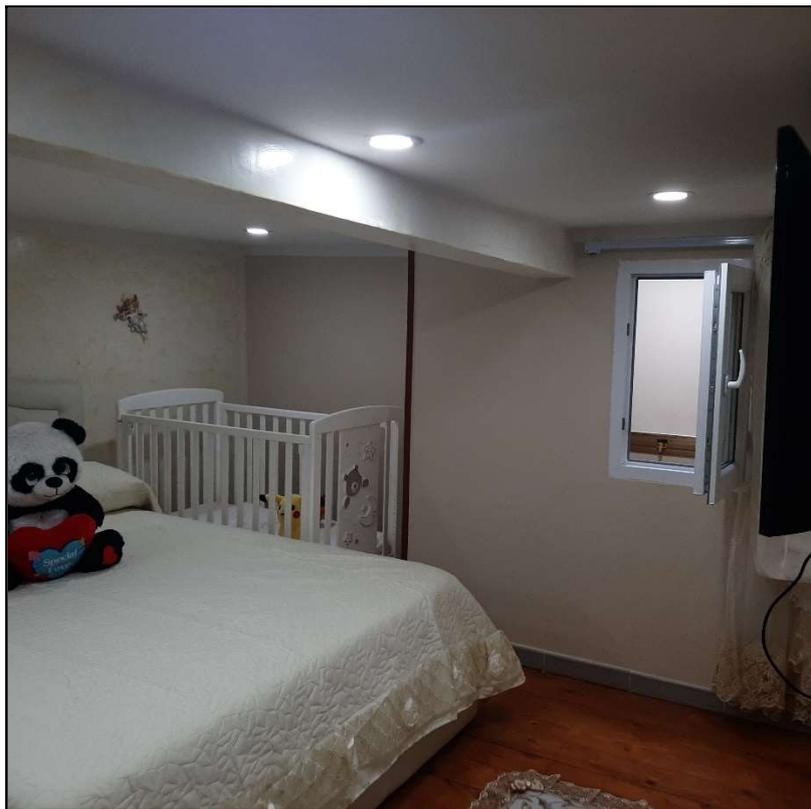




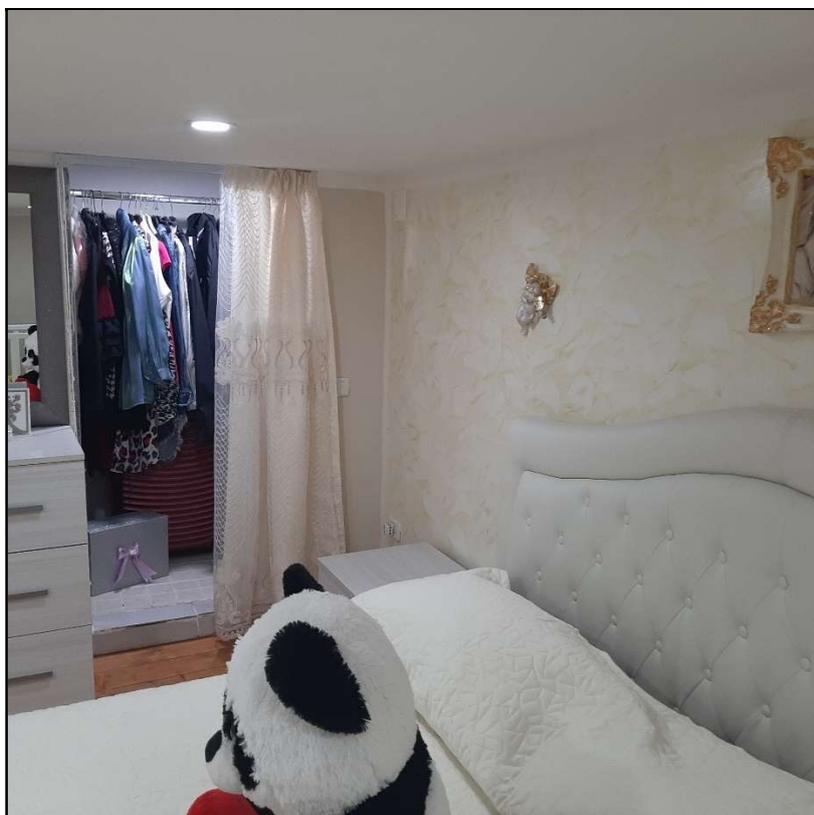
_ Bagno _



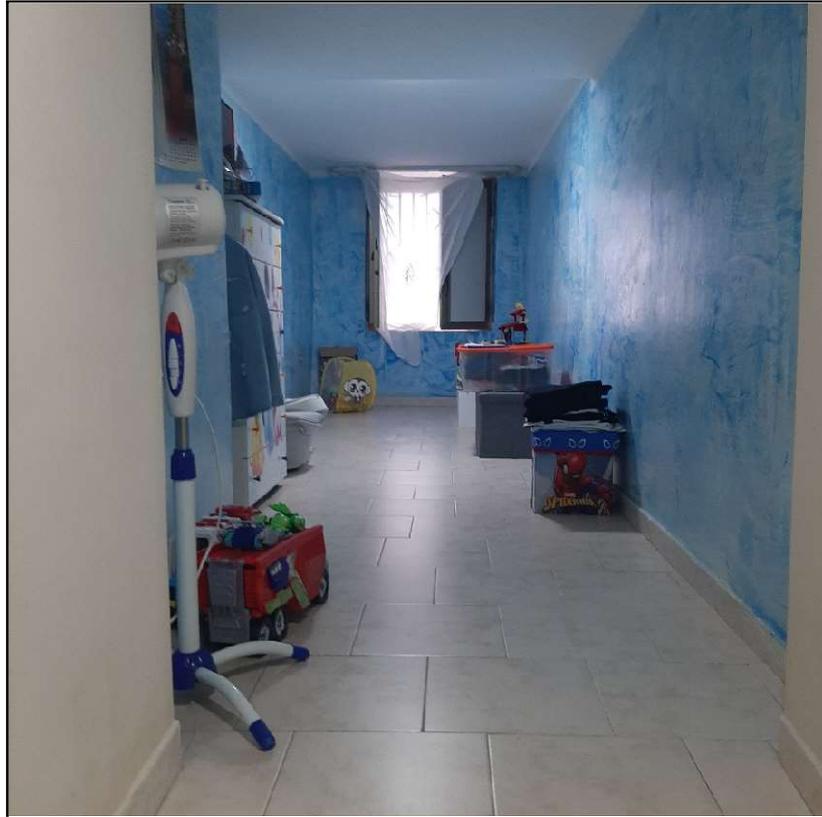
_ Scala di accesso all'area soppalcata _



_ Camera 1 _



_ Camera 1 - particolare cabina armadio _



_ Camera 2 _



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

Sono stati acquisiti per l'identificazione catastale:

- Estratto catastale storico (allegato n.3)
- Planimetria catastale (allegato n. 4)

TIPOLOGIA: Porzione di fabbricato - APPARTAMENTO -

Comune di Napoli, al Corso Sirena, n. 205 -- Scala U – piano 1 (prima porta a destra salendo la scala condominiale).

Confini:	sud/ovest: Corso Sirena – nord/ovest: pianerottolo e cassa scale e immobile sub. 11 – nord/est: cortile – sud/est: proprietà aliena
-----------------	---

Estremi catastali: - C. F. del Comune di Napoli –

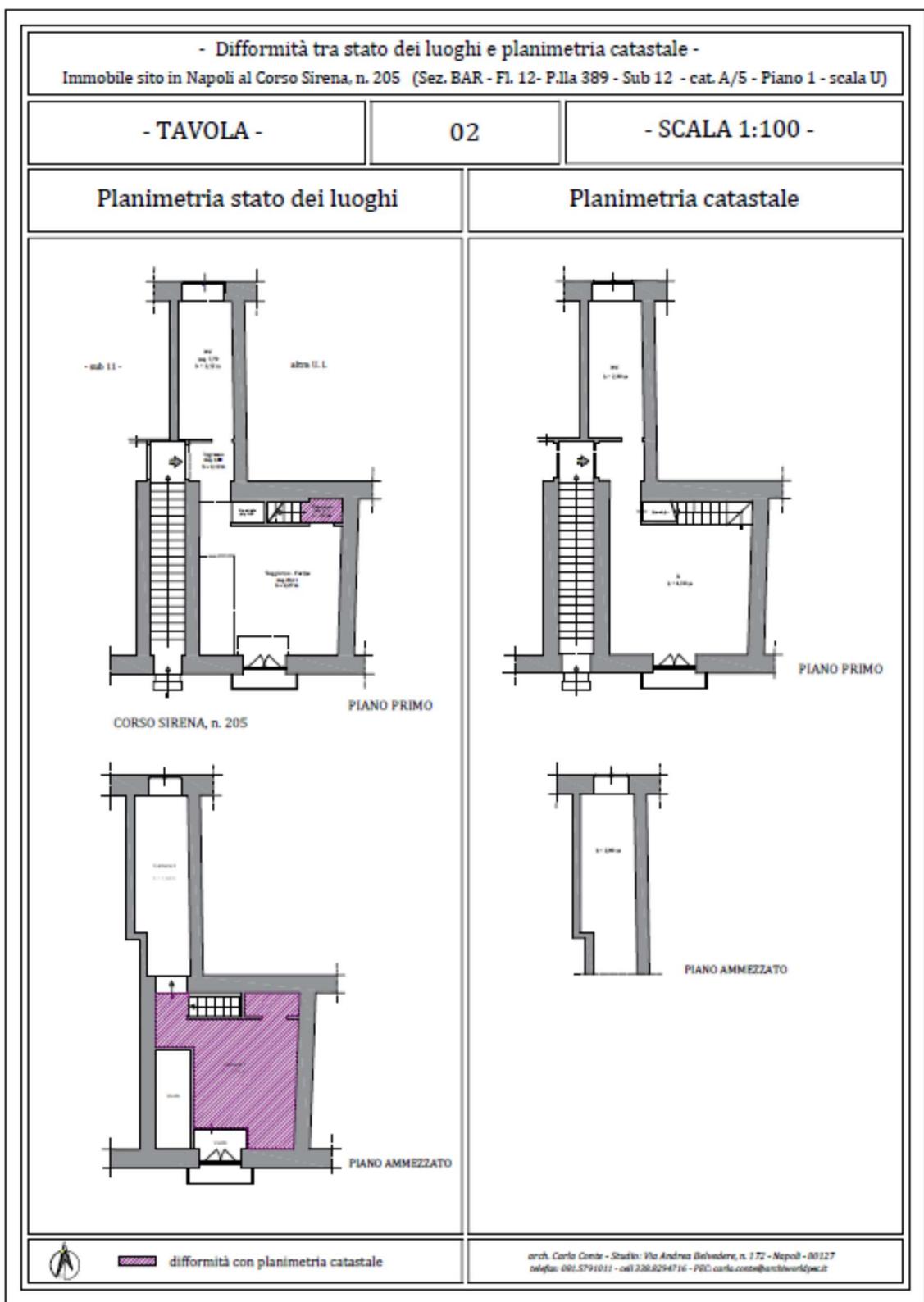
Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categ	Classe	Cons.	Superf. Catast.	Rendita
BAR	12	389	12	9	A/5	3	2,5 vani	Tot. 42 m² Totale: escluse aree scoperte: 42 m²	€ 61,97

- **La situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico è invariata**
- **Mappale dei terreni correlati: Foglio 171 – Particella 690** (allegato n. 19)
- E' stata riscontrata l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

L'immobile non è conforme alla planimetria catastale presentata il 03/11/2008 ed estratta dalla scrivente in data 28/09/2023. (allegato n. 17)

Si evidenzia che nella planimetria catastale è stato riportato un piano ammezzato con altezze non conformi alla normativa urbanistica vigente ed ai regolamenti edilizi per uso abitativo. Dalle ricerche effettuate è emerso che agli atti manca la planimetria d'impianto

del 1939. Da ulteriori indagini non sono stati rinvenuti documenti utili per ricostruire la storia catastale dell'immobile.



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

LOTTO n. 1:

- **Piena ed intera proprietà** in regime di separazione dei beni di **appartamento sito in Napoli, al Corso Sirena, n. 205, piano primo – scala unica - prima porta a destra salendo la scala condominiale**
- **Composto** da due livelli. I livello: ingresso, soggiorno/cucina, bagno e ripostiglio sotto il vano scala, oltre un piccolo balcone. II livello: due camere, di cui una con cabina armadio
- **Confina con:** sud/ovest: Corso Sirena – nord/ovest: pianerottolo e cassa scale e immobile sub. 11 – nord/est: cortile – sud/est: proprietà aliena
- **Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli – C.F.:** Sez. BAR - Foglio 12, p.la 389, sub 12 - Cat. A/5- Classe 3 - Consistenza: 2,5 vani – superficie catastale mq. 42 .00 totale (escluse aree scoperte 42 m²) - rendita euro 61,97.
- **il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale;**
- Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito è classificato come *“Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco”*, pertanto, **non soggetto al rilascio di licenza edilizia**, essendo stato edificato prima del 1935, anno del primo Regolamento edilizio del Comune di Napoli.
- L'immobile ricade in *“Zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale”*
- Non sono presenti negli archivi informatizzati Pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2022
- Non sono presenti Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna, sia negli archivi informatici, sia negli archivi cartacei.
- Non sono presenti Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna, sia negli archivi informatici, sia negli archivi cartacei.
- Non risultano ordini di demolizione del bene e/o provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale

PREZZO BASE euro 31.500,00

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

L'immobile, identificato al N.C.E.U. Comune di Napoli - Sez. BAR – foglio 12 – part.IIa 389 – sub. 12 – piano primo – 2,5 vani catastali, è pervenuto a:

◆ [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], per atto di compravendita a rogito del Notaio Angelino Gianmario con sede in Napoli in data 13.11.2008, repertorio n. 9222/6943, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 14.11.2008 al n. 30042 **contro:** [REDACTED]

Presentata in rettifica della formalità trascritta a Napoli 1 il 04/03/2004 al n. 3622 per errata indicazione del subalterno compravenduto. Nell'anno 2004 era stato stipulato un precedente atto di compravendita indicando in esso erroneamente il sub 9 in luogo del corretto sub 12, *“per mero errore materiale...e rettificato ai sensi degli articoli 1432 e 1433 del codice civile”* (allegato n. 20)

◆ **Atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Angelino Gianmario con sede in Napoli in data 12/02/2004 rep. 924/640**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 04/03/2004 al n. 3622; **favore**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In questo atto erroneamente era stato indicato il sub 9 in luogo del corretto sub. 12. (allegato n. 21)

◆ Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Angelino Gianmario con sede in Napoli in data 12/02/2004 rep. 924/640, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 19/01/2009 al n. 2936 **favore:** [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- ◆ La denuncia di Successione non risulta trascritta
 - ◆ Le ispezioni effettuate dall'impianto non hanno permesso di individuare l'atto con cui Venditti Adelaide, nata a Napoli il 11/01/1925, era divenuta proprietaria del bene. Da ispezione fatta dal 1995 al 2024 non risultano formalità a nome Venditti Adelaide o Venditto Adelaide (come a volte erroneamente identificata). (allegato n. 22)
 - ◆ La sottoscritta ha acquisito **copie dei titoli di acquisto del 12/02/2004 rep. 924/640 e del 13.11.2008 repertorio n. 9222/6943 favore:** [REDACTED] [REDACTED] entrambi a rogito del Notaio Gianmario Angelino.
 - ◆ **L'estratto di matrimonio degli esecutati** è stato acquisito dall'Esperto e non risultano annotazioni, pertanto i coniugi sono in comunione dei beni.

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

La destinazione d'uso residenziale dell'immobile (in edificio per civili abitazioni) è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito è classificato nella Tavola 7 del PRG - Classificazione tipologica - "Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco", normata dall'art. 79, pertanto, non soggetto al rilascio di licenza edilizia, essendo stato edificato prima del 1935, anno del primo Regolamento edilizio del Comune di Napoli.

L'area in cui è edificato ricade in:

- "Zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale"
- Tavola dei vincoli geomorfologici in area stabile.

- Zona Rossa della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Vesuvio
Delibera della Giunta Regionale n. 250 del 26/07/2013 - BURC n. 41 del 29/07/2013
- direttiva DPCM del 14.02.2014

Come descritto al Quesito 2 nell'immobile sono state rilevate alcune difformità realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo ed in violazione delle normative edilizie. Dalle ricerche effettuate e dalle attestazioni rilasciate dal Comune di Napoli – **Servizio SUE - NON** risultano fascicoli, sia negli archivi informatici, sia negli archivi cartacei, di:

- Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna
- Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna
- **NON** risultano pratiche negli archivi informatizzati di pratiche DIA, SCIA o Cil negli anni 2010-2024 (allegato n.23)

La ricerca di eventuali atti amministrativi presso l'**Ufficio Antiabusivismo** del Comune di Napoli ha dato **esito NEGATIVO** "in quanto **NON** risultano fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi" (allegato n. 12)

Le opere realizzate senza titolo sono:

1. realizzazione di piano ammezzato che copre quasi l'intera superficie dell'immobile. La difformità del punto 1 non è sanabile, in quanto trattasi di opere non previste dallo strumento urbanistico vigente e, pertanto, andranno demolite prevedendo un costo di circa € 5.000,00.

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

L'immobile pignorato è stato concesso in locazione a [REDACTED], con contratto ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L. 9 dicembre 1998 n. 431, stipulato in data 01/11/2020 e registrato all'Agenzia delle Entrate – Napoli 3 in data 17/11/2020 al numero n. 009280 serie 3T. (allegato n. 24)

“La durata della locazione è stata fissata in anni 4, con decorrenza dal 01.11.2020 al 31.10.2024. Essa si protrarrà automaticamente per un uguale periodo, salvo che il locatore, con raccomandata da recapitarsi almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale, non comunichi al conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3 della legge n. 431/1998. “ Il contratto di locazione è stato registrato in data antecedente al pignoramento del 11/09/2023.

Si evidenzia che, erroneamente, il sub riportato nel contratto è il 9 in luogo del corretto 12. Gli altri dati catastali riportati sono corretti ed identificano l'immobile staggito. Inoltre, in sede di sopralluogo era presente la Sig. [REDACTED], così come identificata nel Verbale di accesso redatto dal Custode giudiziario Avv. Stefania Di Dio. La Sig.ra [REDACTED] ha dichiarato di viverci con il proprio nucleo familiare.

Il corrispettivo annuo è di € 2.400,00, ad un prezzo di 4,76 €/mq., che non risulta essere inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

Esso è stato determinando prendendo in esame i valori dei listini ufficiali delle quotazioni OMI, del Borsino Immobiliare e delle Agenzie immobiliari (sono stati trovati solo due annunci) che si riferiscono ad una zona di mercato immobiliare riconducibile all'area dell'edificio in questione. I prezzi delle agenzie sono molto lontani da quelli dei listini ufficiali delle quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare, condizionati dalla trattativa. Pertanto, andranno decurtati di un 15%, con un prezzo finale medio di 10,60 €/mq. Dalla rielaborazione dei 3 valori si ottiene un prezzo medio: di 5,45 €/mq. non superiore di un terzo del valore di locazione dell'immobile staggito.

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Comune: NAPOLI

Quotazioni: riferite: Anno 2023 – Semestre II

Fascia/Zona: Suburbana/BARRA (Centro storico)

Codice di zona: E45 - **Microzona catastale n.:** 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - **Destinazione:** Residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato vendita (€/mq.)	Valore di locazione (€/mq. X mese)	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo economico	Normale		2,6 – 3,8	Lorda

Valore di mercato medio affitti: €/mq 3,20

- Borsino Immobiliare Napoli -

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Barra – Centro storico

Quotazioni: riferite all'attualità

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Residenziale

Valore di locazione Eu/mq abitazioni di 2° fascia

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
1,88	2,56	3,24



Valori Affitti Agenzie Immobiliari- Zona: Corso Sirena

	Indirizzo	Stato manutenzione	Livello finiture	Metraglia (mq)	Valore	Prezzo (€/mq)
Progetto Casa: Via Bottegelle 194	Corso Sirena PT	Monolocale ristrutturato	Ottimo	30	400	13
Progetto Casa: Via Bottegelle 194	Corso Sirena P1	Bilocale ristrutturato	Buono	45	550	12
					Prezzo medio (€/mq)	12,5

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

SEZIONE A: Oneri e vincoli che NON graveranno a carico dell'acquirente:

1. domande giudiziali e giudizi in corso;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5. provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

1. **IPOTECA VOLONTARIA n. 225 del 22/01/2009 a favore** di [REDACTED] [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: Chieti Via Colonna, n. 24) e **contro** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per Euro 560.000,00 di cui Euro 280.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di finanziamento; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Angelino Gianmario, Notaio in Napoli, in data 21/01/2009 rep. 9456/7147 .
2. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 20482 del 11/09/2023 a favore** di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficio Giudiziario Corte di Appello di Napoli in data 17/08/2023 repertorio 14740.
3. **DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE**
Il sopralco realizzato, pur rientrando tra gli interventi ammessi per questa tipologia edilizia, non potrà essere sanato, in quanto copre quasi l'intera superficie dell'immobile (la superficie sopralcata deve essere contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa) ed, inoltre, non rispetta il limite

di altezza di 2,70 metri fissato per tutti i locali adibiti ad abitazione dal decreto ministeriale del 5 luglio 1975. Tutta l'area soppalcata che insiste sul soggiorno dovrà, quindi, essere demolita perché non rispetta i requisiti urbanistico - edilizi; mentre potrà essere conservato, ma non abitato, il vano al di sopra del bagno, in quanto appoggia sulla sua copertura a volta, antica tecnica edilizia, presumibilmente, risalente alla costruzione del fabbricato.

Il costo complessivo è stato stimato di circa € **5.000,00** comprensivo di:

- demolizione del solaio a conformazione del II livello e della scala di collegamento eseguito a mano con l'ausilio di mezzi elettromeccanici. Il tutto compreso di ogni onere o magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte, incluso tiro in alto e calo in basso dei materiali proveniente dalle demolizioni e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata.
- ripristino dello stato dei luoghi
- aggiornamento catastale della planimetria con redazione di Do.C.Fa.
- onorario tecnico abilitato per definizione e presentazione pratica.

I prezzi sono stati desunti dai prezzi medi di mercato per questa tipologia di opere.

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta

- **DIFFORMITÀ CATASTALI: il costo per la regolarizzazione catastale è stato incluso nei costi del precedente punto.**

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

Il fabbricato e, pertanto, l'unità immobiliare non ricade su suolo demaniale come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio.

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

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

La città di Napoli non è gravata da usi civici ai sensi dell'Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle province della Campania e del Molise di archiviazione atti del 21/03/1928.

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

Il fabbricato non ha Regolamento di condominio e non è stato nominato un Amministratore condominiale.

Da informazioni assunte l'importo delle spese di manutenzione ordinaria della scala comune tra i sub 11 e sub 12 è diviso in parti uguali tra i due condomini. Non sono state fornite indicazioni sulle spese di gestione dell'intero fabbricato.

Non si è a conoscenza di eventuali procedimenti in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Procedimento di stima

Per poter determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile pignorato, si è ritenuto che il criterio di stima più idoneo, in questo caso, sia quello del metodo cosiddetto "sintetico-comparativo", in quanto esso si basa sul rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato, reali e recenti, relativi a fabbricati simili messi a confronto e la sommatoria dei parametri ad essi relativi. Affinché tale rapporto sia statisticamente significativo, occorre avere a disposizione un numero sufficiente di dati riferiti a fabbricati simili e, nel caso specifico, attraverso un'indagine di mercato, si sono potute reperire numerose informazioni circa i prezzi di beni simili a quello da stimare.

Nella stima di un immobile, infatti, occorre considerare alcuni parametri, che incidono notevolmente nella determinazione del prezzo di compravendita: la zona in cui esso è situato e l'edificio cui appartiene.

Relativamente alla zona, ad esempio, gli elementi che incidono sul prezzo di mercato sono la centralità, la posizione panoramica o di prestigio, la presenza di attrezzature commerciali, la tipologia degli insediamenti abitativi, la vicinanza alle grandi reti di comunicazione, ecc.

Per l'edificio, invece, sono importanti l'aspetto architettonico, la presenza di giardini interni, del portiere, dell'ascensore, ecc.

Ciò premesso, si ritiene opportuno, per maggiore chiarezza, analizzare separatamente la zona e l'edificio.

La zona

Corso Sirena ricade nell'area orientale di Napoli nel quartiere Barra. Confina a nord col quartiere Ponticelli e con il comune di Cercola, ad est con il comune di San Giorgio a Cremano, a sud con il quartiere di San Giovanni a Teduccio e ad ovest con i quartieri di Poggioreale e Zona Industriale. E' uno degli assi viari principali del quartiere, oltre a Corso Bruno Buozzi. Tra il 1600 e 1700 numerose furono le ville nobiliari che sorsero e che ancor oggi sono visibili nel centro storico di Barra.

Nel quartiere è presente il raccordo E45, che collega la tangenziale all'autostrada A3.

La strada è caratterizzata da una tipologia edilizia alquanto omogenea sviluppatasi in epoca preottocentesca ed ottocentesca; infatti, già nella seconda metà del '700, esisteva quest'area identificata come "*Casale denominato la Barra*". Numerosa è la presenza di attività commerciali.

L'edificio

Descritto al punto 2

Indagini di mercato

Le informazioni sui dati del mercato immobiliare italiano presentano aspetti problematici, poiché presentano un elevato grado di disomogeneità e frammentazione.

Per una corretta indagine di mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti, che prevede l'osservazione dei dati forniti dalle fonti dirette ed indirette e la rielaborazione di tali valori, mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Per valore di mercato unitario s'intende il prezzo medio in Euro di un metro quadro dell'immobile da stimare, al netto di IVA o tasse di registro. I valori devono intendersi riferiti al seguente "immobile tipo": "appartamento con destinazione civile, mediamente ristrutturato posto ad un piano intermedio, con superficie coperta di mq. 100 circa, non arredato, Classe Energetica G". I riferimenti utilizzati, la **Norma Uni 10750**, che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale e le indicazioni metodologiche sono fornite **dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)**.

2) Le fonti indirette, di seguito riportate, sono quotazioni ottenute dall'acquisizione e successiva elaborazione di valori, prendendo in considerazione:

- c) i valori del II semestre 2023 della banca dati **dell’O.M.I. – Agenzia delle Entrate**;
- d) i valori ufficiali tratti dal **“Borsino Immobiliare della provincia di Napoli” anno 2024**
- 3) Le fonti dirette** (annunci di agenzie di intermediazione immobiliare, riviste specializzate di settore, informazioni assunte in loco) forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. I valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste agli operatori locali accreditati.

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Comune: NAPOLI

Quotazioni: riferite: Anno 2023 – Semestre II

Fascia/Zona: Suburbana/BARRA (Centro storico)

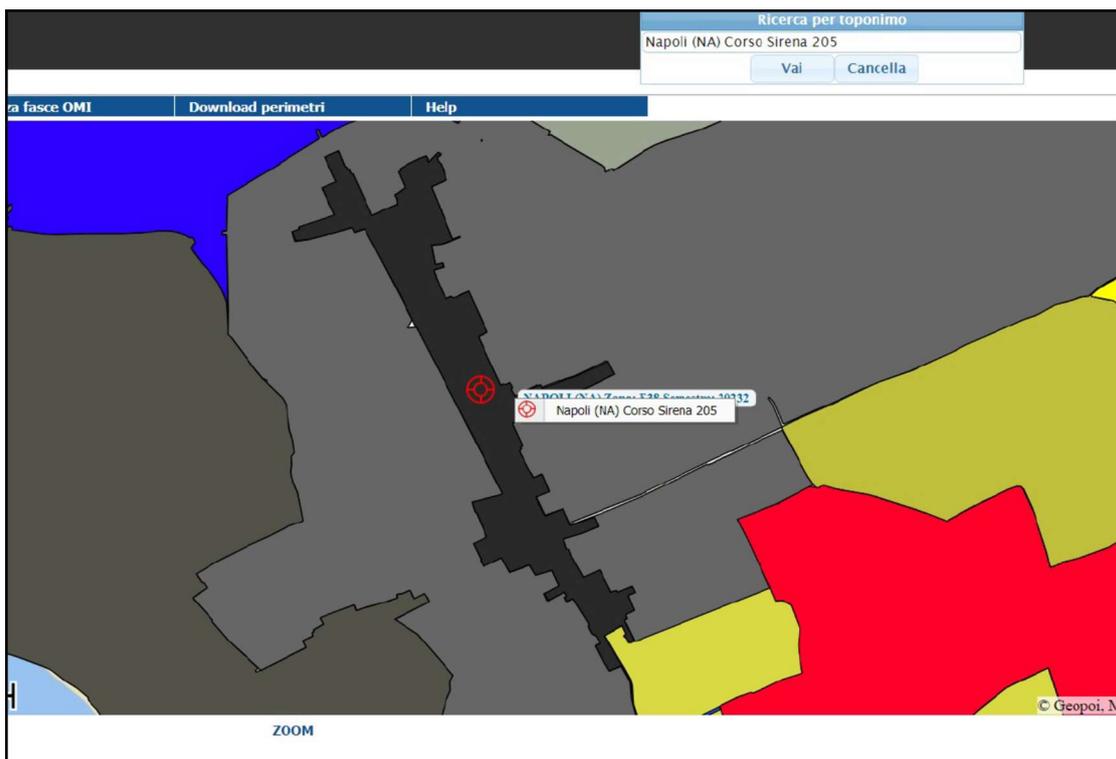
Codice di zona: E45 - **Microzona catastale n.:** 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - **Destinazione:** Residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato vendita (€/mq.)	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo economico	Normale	790 – 1.200	Lorda
Categ. Catastale A/5 si applica coefficiente correttivo /1,10	Normale	719 – 1.090	Lorda

Il valore di mercato è espresso in €/mq. riferito alla superficie lorda.

Valore di mercato medio vendite: €/mq. 905



- Zona OMI E45 - Agenzia delle Entrate -

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG

agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/BARRA (Centro Storico)

Codice zona: E45

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1750	L	3,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	790	1200	L	2,6	3,8	L
Box	Normale	800	1200	L	3,4	5	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Quotazioni immobiliari OMI - Agenzia delle Entrate

- Borsino Immobiliare Napoli -

Comune: NAPOLI

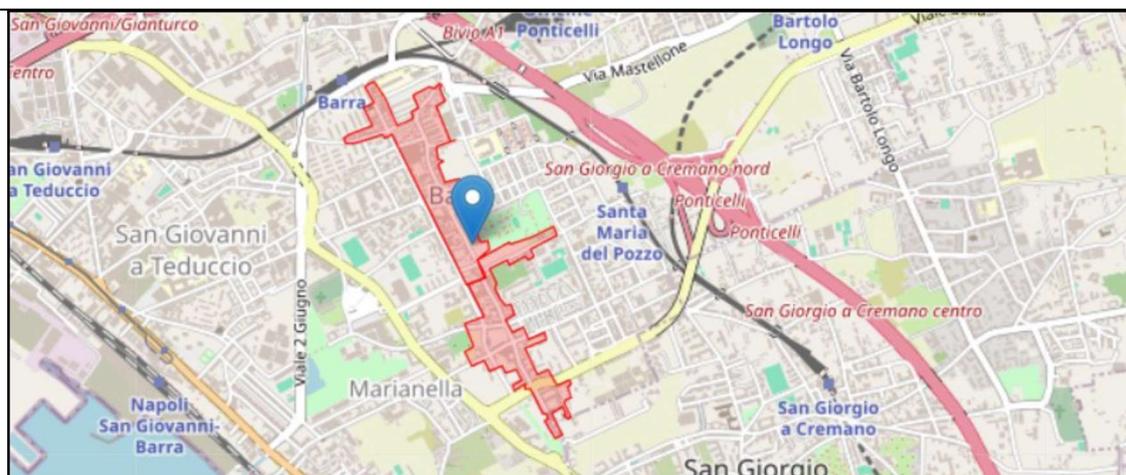
Fascia/zona: Barra – Centro storico

Quotazioni: riferite all'attualità

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Residenziale

Valore di vendita Eu/mq abitazioni di 2° fascia

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
867	1.094	1.321



 **Abitazioni** in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 836	Euro 1.050	Euro 1.265

- Listino Borsino Immobiliare -

Valori Vendite Agenzie Immobiliari- Zona: Corso Sirena

	Indirizzo	Stato manutenzione	Livello finiture	Metratura (mq)	Valore	Prezzo (€/mq)
Immobiliare Benvenuta Casa - San Giorgio a Cremano	Corso Sirena	Ottimo ristrutturato	Ottimo	35	50.000	1.428
Remax - Via Toledo 106 Napoli	Corso Sirena	da ristrutturare	Pessimo	40	45.000	1.125
Progetto Casa: Via Botteghelle 194	Corso Sirena	Buono abitabile	Mediocre	65	55.000	846
Progetto Casa: Via Botteghelle 194	Corso Sirena	da ristrutturare	Mediocre	55	35.000	1.375
					Prezzo medio (€/mq)	1.190

Rielaborazione dei valori

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori dei listini ufficiali delle quotazioni OMI, del Borsino Immobiliare e delle Agenzie immobiliari si riferiscono ad una zona di mercato immobiliare riconducibile all'area dell'edificio in questione e sono molto vicini tra loro.

Dalla media dei tre valori si determina V_m

$$\underline{V_m = 1.063,00 \text{ €/m}^2}$$

Tale valore medio V_m , moltiplicato per il prodotto (Kt) di opportuni coefficienti tabellati (K_1, K_2, \dots, K_n), corrispondenti ai vari fattori rappresentativi che differenziano un immobile da altri simili, determinerà l'effettivo valore V_a dell'immobile per m^2 . Moltiplicando, infine, il valore per m^2 (V_a) per la **superficie commerciale** (S_c) si perverrà al prezzo degli immobili, dato da:

$$V = V_a \times S_c$$

dove: V = valutazione dell'immobile

V_a = valutazione dell'immobile per m²

S_c = superficie commerciale

Nel caso specifico $S_c = mq. 42,00$

Determinazione del prezzo di vendita
- Appartamento Corso Sirena, n. 205 -
- Sez. BAR - foglio 12 - p.lla 389 - sub. 12 - scala U - piano 1 - A/5 -

Occorre ora definire i coefficienti (K_1, K_2, \dots, K_n), relativi all'immobile da stimare nella sua specificità, in base alle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche relative all'edificio	
Qualità del palazzo rispetto a quelli medi della zona (aspetto architettonico degradato; privo di ascensore e di servizio di portierato: 0%)	$K1 = 1,00$
Incidenza per spese di manutenzione straordinaria (interventi in facciata di ripristino intonaco e tinteggiatura, parti comuni: -20%)	$K2 = 0,80$
Caratteristiche relative all'appartamento	
Coefficienti relativi all'esposizione e posizione piano primo senza ascensore, poco luminoso e soleggiato: - 2%)	$K4 = 0,98$
Incidenza della superficie dell'appartamento (da 40 a 60 m ² : + 20%)	$K5 = 1,20$
Caratteristiche intrinseche (distribuzione corretta: 0%)	$K6 = 1,00$
Incidenza per il suo stato di manutenzione (stato di manutenzione discreto: - 2%)	$K7 = 0,98$

Coefficiente sintetico Kt prodotto dei parziali K1 x K2....x K7: **Kt = 0,92**

Il valore dell'appartamento per m² (Va) è: $Va = Kt \times Vm$

$$Va = 0,92 \times 1.063,00 \text{ €/m}^2 = \text{€/m}^2 977,96$$

arrotondato per eccesso a €/m² 980,00

Il valore dell'immobile (V) è: $V = Va \times Sc$

$$V = \text{€/m}^2 980,00 \times \text{m}^2 42,00 = \text{€ } 41.160,00$$

VALORE DI MERCATO € 41.000,00 (arrotondato per difetto)

A tale valore vanno detratti i seguenti costi:

- una decurtazione per i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: pari ad € 5.000,00
- una decurtazione per l'ottenimento D.I.R.I. (dichiarazione di rispondenza degli impianti) pari ad € 500,00
- una decurtazione per l'ottenimento A.P.E. (attestato di prestazione energetica) pari ad € 400,00

Prezzo base d'asta: 41.000,00 – 5.900,00 = 35.100,00

A seguito della riforma dell'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 – art. 13, comma 1, lett. o) e art. 14, comma 1, lett. e), al valore di mercato stimato verrà applicata una riduzione, nel caso di specie, pari al 10%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, le cui differenze potrebbero essere:

- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- eventuale immediata mancata disponibilità dell'immobile alla data dell'aggiudicazione
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione.

Vim: € 35.100,00 - € 3.510,00 = € 31.590,00
arrotondato per difetto a € 31.500,00

PREZZO BASE D'ASTA € 31.500,00

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

- Il bene pignorato **NON** è stato pignorato solo pro quota.
- E' possibile vendere il bene pignorato in un **solo lotto**.

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.

Dall'estratto dei registri degli Atti di Matrimonio risulta che gli esecutati [REDACTED]

Dalle risultanze degli Atti in Anagrafe – **Certificato di residenza storica** [REDACTED]

CONCLUSIONI

L'Esperto ritiene, con la presente relazione, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità.

Rimane disponibile a fornire ogni eventuale chiarimento in merito a quanto sopra esposto e ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata.

Fanno parte integrante della relazione di stima i seguenti allegati:

Allegato n. 01 Visura storica catastale Sez. BAR - Fl. 10 - p.lla 790 – sub. 4

Allegato n. 02 Planimetria catastale Sez. BAR - Fl. 10 - p.lla 790 – sub. 4

- Allegato n. 03 Visura storica catastale Sez. BAR - Fl. 12 - p.lla 389 – sub. 12
- Allegato n. 04 Planimetria catastale Sez. BAR - Fl. 12 - p.lla 389 – sub. 12
- Allegato n. 05 Planimetria di rilievo IV Traversa Villa Bisignano, 38 (BAR/ 10/790/4)
- Allegato n. 06 Difformità rilievo/catastale IV Traversa Villa Bisignano, 38
- Allegato n. 07 Grafici condono 803_6_86 IV Traversa Villa Bisignano, 38
- Allegato n. 08 Allegato fotografico IV Traversa Villa Bisignano, 38
- Allegato n. 09 Stralcio mappa Fl 173 – P.lla 790 IV Traversa Villa Bisignano, 38
- Allegato n. 10 Atto di compravendita Colonna/Lettieri
- Allegato n. 11 Pratica condono 803_6_86 IV Traversa Villa Bisignano, 38
- Allegato n. 12 Esito ricerca – Servizio Antiabusivismo IV Traversa Villa Bisignano, 38
- Allegato n. 13 Esito ricerca – Settore Urbanistica – SUE IV Traversa Villa Bisignano, 38
- Allegato n. 14 Estratto di matrimonio [REDACTED]
- Allegato n. 15 Certificato di residenza storica [REDACTED]
- Allegato n. 16 Planimetria di rilievo Corso Sirena, 205 (BAR/ 12/389/12)
- Allegato n. 17 Stralcio mappa Fl 171 – P.lla 690 Corso Sirena, 205
- Allegato n. 18 Difformità rilievo/catastale _ Corso Sirena, 205
- Allegato n. 19 Allegato fotografico _ Corso Sirena, 205
- Allegato n. 20 Atto di compravendita [REDACTED] (rettifica dell'atto anno 2004)
- Allegato n. 21 Atto di compravendita [REDACTED] (anno 2004)
- Allegato n. 22 Ispezione ipotecaria formalità Venditti Adelaide
- Allegato n. 23 Esito ricerca – Settore Urbanistica – SUE _ Corso Sirena, 205
- Allegato n. 24 [REDACTED]
- Allegato n. 25 [REDACTED]
- Allegato n. 26 [REDACTED]
- Allegato n. 27 Attestazione di invio relazione alle parti

Napoli, 18.05.2024

L'Esperto stimatore
arch. Carla Conte