

TRIBUNALE DI NAPOLI  
V SEZIONE CIVILE  
G.E. PRESIDENTE DOTT. GIULIO CATALDI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
R.G.E. 377\_2023

*Udienza del 08/02/2024*

## PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

### **CREDITORE PROCEDENTE**

OMISSIS

### **DEBITORE ESECUTATO**

OMISSIS

### **IMMOBILE PIGNORATO**

ABITAZIONE

VIA ALFANO I N. 19/E – NAPOLI

SCALA A PIANO SECONDO INTERNO 7

Esperto Stimatore  
arch. Nunzio Cioffi  
Via Salvator Rosa n° 211  
80136 Napoli  
Tel.: 081 17557911  
pec: nunzio.cioffi@archiworldpec.it

data: 22 dicembre 2023



**INCARICO**

---

Con provvedimento del 27/09/2023 la S.V.I. G.E. dott. Giulio Cataldi ha conferito al sottoscritto arch. Nunzio Cioffi, con studio professionale in Napoli alla via Salvator Rosa n. 211, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n° 4289 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio in materia civile del Tribunale di Napoli al n° 7702, l'incarico di Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare al R.G.E. n° 377\_2023, promossa dalla OMISSIS contro la sig.ra OMISSIS .

Con il medesimo provvedimento la S.V.I. ha nominato custode giudiziario la dott.ssa Elvira Esposito.

**IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

---

E' oggetto del pignoramento l'unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in Napoli alla via Alfano I n. 19/E, al piano secondo, interno 7, sala A.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

---

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio in data 27/09/2023, con la sottoscrizione con firma digitale del verbale di giuramento e il conseguente invio telematico dello stesso alla cancelleria della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli.

Il sottoscritto ha acquisito ed esaminato gli atti salienti presenti nel fascicolo di causa.

Ha estratto dall'archivio dell'ex Agenzia del Territorio la documentazione catastale dell'immobile pignorato.

Ha acquisito dal notaio rogante l'ultimo atto di compravendita e presso l'Archivio notarile di Napoli l'atto ultraventennale di trasferimento dell'immobile.

Ha effettuato le necessarie ispezioni telematiche ipotecarie.

Ha effettuato ricerche presso gli uffici tecnici del Comune di Napoli per la determinazione della liceità edilizia dell'immobile staggito.

Ha eseguito due sopralluoghi congiuntamente al custode giudiziario dott.ssa Elvira Esposito.

Il primo accesso eseguito in data 31/10/2023 è andato inesitato per l'assenza degli occupanti l'immobile.

Nel corso del secondo accesso, eseguito in data 16/11/2023, lo scrivente ha effettuato il rilievo grafico e fotografico dei luoghi ed ha acquisito le informazioni tecniche necessarie per redigere la presente relazione di stima.

**TRASMISSIONE RELAZIONE TECNICA**

---

In data 22 dicembre 2023, il sottoscritto ha inviato copia del presente elaborato, redatto ai sensi dell'art. 173 bis comma 3 disp. att. cpc., al legale costituito del creditore procedente avv. Fabio Forino, a mezzo pec, f.forino@avvocatinocera-pec.it, alla debitrice esecutata sig.ra OMISSIS con raccomandata A/R presso l'indirizzo di residenza in Napoli alla via Alfano I n. 19/E, al custode giudiziario dott.ssa Elvira Esposito, a mezzo pec, elvira.esposito@odcecnapoli.it.

**RISPOSTA AI QUESITI**

---

Il Giudice dell'Esecuzione ha sottoposto allo scrivente esperto numero sette quesiti, contraddistinti dalle lettere dalla "A" alla "G", che vengono di seguito trascritti anteponevoli alle rispettive risposte.



**LOTTO UNICO**  
**ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**  
**VIA ALFANO I N. 19/E NAPOLI – PIANO 2° INT. 7 SCALA A**

---

**- A -**

---

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica .

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

---

**VERIFICA PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE EX ART 567 C.P.C.**

La documentazione depositata nel fascicolo di causa dal creditore precedente è completa.

Il creditore precedente ha depositato la relazione notarile a firma del dott. Niccolò Tiecco, datata 28 luglio 2023.

La relazione notarile riporta la provenienza e le formalità del cespite pignorato estese al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, nonché i dati catastali all'attualità e storici.

**TITOLO DI ACQUISTO IN FAVORE DEL DEBITORE**

In relazione notarile è indicato l'atto di acquisto con cui l'immobile è pervenuto al soggetto esecutato - atto di compravendita stipulato dal notaio Miranda Adele del 05/12/2008 - ed è esaminata la continuità dei passaggi di proprietà sino all'atto di compravendita del notaio Pirolo Pietro in data 14/09/1967.

L'ultimo atto di acquisto dell'immobile, l'atto di trasferimento ultraventennale, la visura catastale storica, la planimetria catastale, non depositati dal creditore precedente, sono stati estratti ed allegati alla presente relazione.

**CERTIFICATI ANAGRAFICI**

Dal certificato di residenza, rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Napoli in data 04/10/2023, risulta che la sig.ra OMISSIS , nata a Napoli il 00/00/0000 è residente in Napoli, alla via Primo Alfano n. 19 sc. A piano secondo.

Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Napoli in data 04/10/2023, risulta che la sig.ra OMISSIS e il sig. OMISSIS nato a Napoli il 00/00/0000, hanno contratto matrimonio a Napoli, in data 00/00/0000.

Nelle annotazioni a margine risulta che gli sposi hanno scelto il regime di separazione legale dei beni.

Dal certificato di residenza, rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Napoli in data 24/11/2023, risulta che il sig. OMISSIS , nato a Napoli il 00/00/0000 è residente in Napoli, alla via Primo Alfano n. 19 sc. A piano secondo.



**- B -**Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .

Ai fini di cui sopra, alleggi :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

Trattasi di abitazione di tipo economico, facente parte del fabbricato sito in Napoli alla via Alfano I n. 19/E.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo, all'interno n. 7 della scala A.

**DITITTO REALE PIGNORATO**

Il diritto reale pignorato è la piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare staggita.

Tale diritto reale corrisponde a quello in titolarità esclusiva all'esecutata sig.ra OMISSIS , in forza dell'atto di acquisto stipulato dal notaio Adele Miranda in data 05/12/2008.

**DATI CATASTALI**

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	SEC	10	278	101	4	A/3	3	5,5 vani	121	482,89 €
Indirizzo		VIA ALFANO I N. 19/E SCALA A INTERNO 7 PIANO 2									

I dati catastali essenziali identificativi del bene corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

**CONFINI**

L'unità immobiliare confina a Nord con cortile interno condominiale, ad Est con vano scala A, a Sud con u.i. interno 8, ad Ovest con particella 530 del CT.

I confini corrispondono a quelli indicati nel titolo di provenienza e riportati sulla planimetria catastale depositata.



**DESCRIZIONE DEL BENE****IL QUARTIERE**

Il fabbricato in cui è sito l'immobile staggito si trova nel quartiere Secondigliano.

Secondigliano è un quartiere dell'area settentrionale di Napoli, facente parte della VII Municipalità insieme ai quartieri di Miano e San Pietro a Patierno.

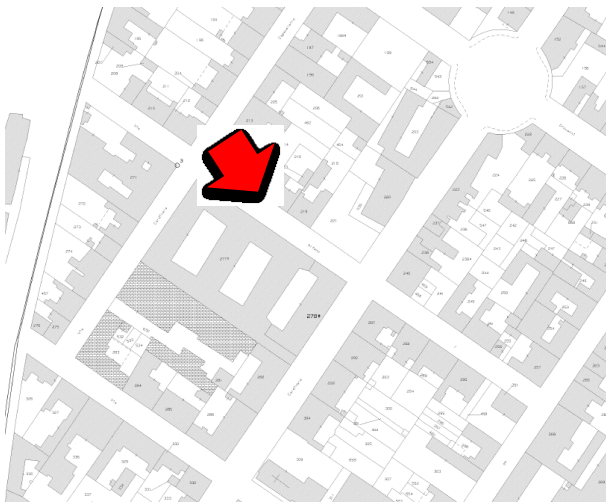
Confina a nord-ovest con il quartiere di Scampia, ad ovest con il quartiere di Miano, a sud con i quartieri di San Carlo all'Arena e San Pietro a Patierno, a nord con il comune di Arzano e a nord-est con quello di Casavatore.

E' un quartiere densamente abitato ben collegato con la rete viaria cittadina al centro di Napoli.

**POSIZIONE DEL CESPITE**

Dall'esame dell'estratto di mappa catastale si evince che il fabbricato è regolarmente immesso in mappa ed insiste sulla particella 277 del foglio 23 del Catasto Terreni del Comune di Napoli.

Per l'esatta individuazione della posizione del cespite, si riporta l'estratto della mappa catastale elaborata dalla SOGEI e la foto satellitare reperita sul web.

**MAPPA CATASTALE****FOTO SATELLITARE****L'EDIFICIO**

Il fabbricato è sito in Napoli alla via Alfano I n. 19/E.

Il fabbricato è stato costruito nei primi anni '60 del secolo corso.

E' costituito da sei piani fuori terra.

Ha struttura portante a scheletro in calcestruzzo cementizio armato. I solai sono latero cementizi.

Lo stabile si presenta in condizioni manutentive e conservative accettabili.

L'ingresso allo stabile avviene da cancello in ferro posto sulla pubblica via, il cancello immette nel cortile interno condominiale ove trovasi l'accesso alla scala A del fabbricato.

Vi è servizio di guardiania ed ascensore.





PROSPETTO SU VIA ALFANO I



CIVICO 19/E DI VIA ALFANO I

## L'UNITÀ IMMOBILIARE

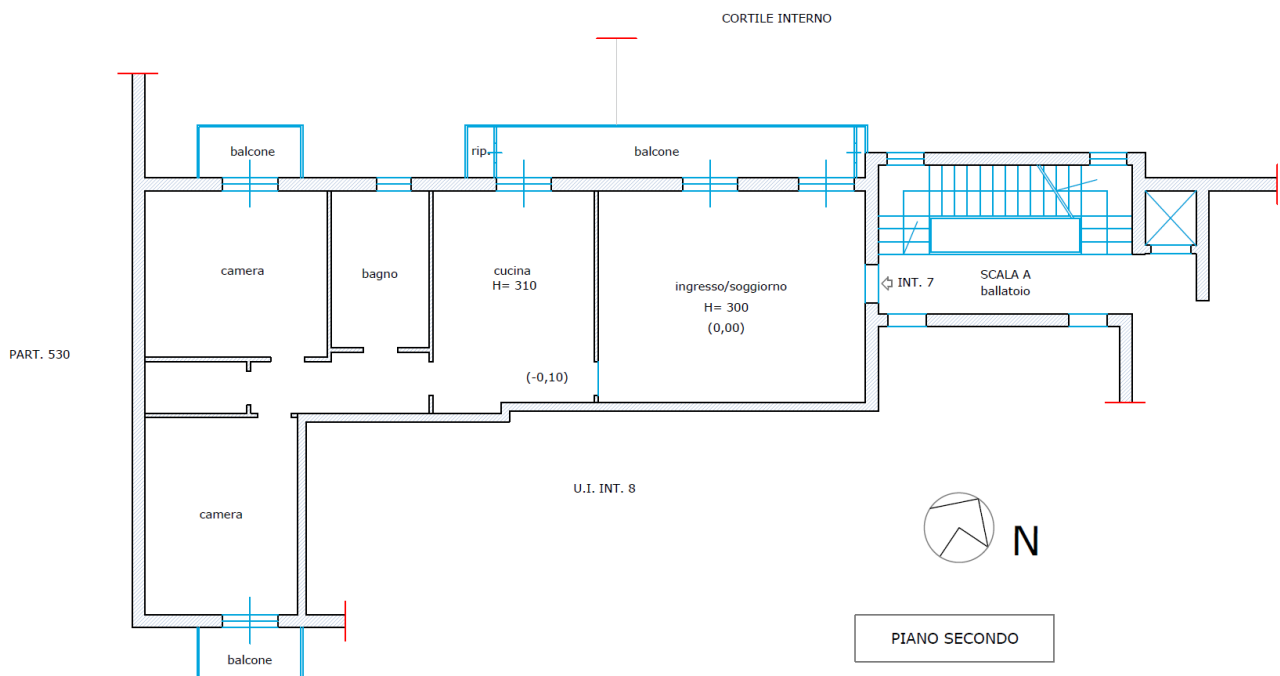
L'abitazione è posta al secondo piano dello stabile, all'interno n. 7 della scala A.

All'abitazione si accede dalla prima porta a destra per chi sale le scale.

Trattasi di abitazione di tipo economico costituita da: ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, servizio igienico, piccolo ripostiglio e tre balconi di diverse dimensioni.

Sul balcone più grande, prospiciente la cucina e il soggiorno, sono presenti due piccoli vani ripostiglio costituiti da verande in alluminio e vetro.

L'altezza utile interna è in tutte le camere di 3,10 m, tranne che nel soggiorno ove per la presenza di un gradino l'altezza si riduce a 3,00 m.



PIANTA STATO DEI LUOGHI

L'ingresso all'appartamento è diretto nel soggiorno, questo è dotato di due ampie aperture sul balcone più grande. Di seguito vi è la cucina e il disimpegno ove si aprono le porte del bagno e delle due camere da letto, entrambe servite da due balconcini.

La pavimentazione è in gres porcellanato.

Il bagno è pavimentato con mattonelle di monocottura, le pareti sono rivestite con mattonelle di bicottura.

Le porte interne sono in tamburato di legno.

I serramenti esterni sono in alluminio preverniciato bianco con vetrocamera e persiane in pvc.

Le finiture interne sono di discreta fattura.

L'appartamento è dotato di impianto termico autonomo.

Gli impianti tecnici ( idraulico ed elettrico ) appaiono a norma, seppure mancano le certificazioni tecniche.

Accettabile è lo stato conservativo e manutentivo.

Non si riscontrano danni strutturali.



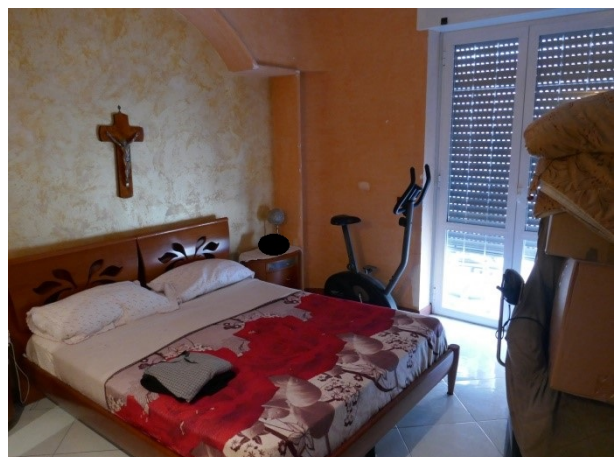
**VANO SCALA A**



**INGRESSO/SOGGIORNO**



**CUCINA**



**CAMERA**





CAMERA



BAGNO



BALCONE



BALCONE

### SUPERFICIE COMMERCIALE

L'abitazione sviluppa una superficie coperta calpestabile di 105 mq.

Il balcone grande sviluppa una superficie di 12,00 mq, i due balconcini più piccoli sviluppano una superficie di 3 mq cadauno.

**La Superficie Commerciale è di 121 mq**, calcolata con l'applicazione delle disposizioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96.

Lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato C misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

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

Ai fini del calcolo della superficie sono state escluse dal calcolo le porzioni abusive ( verande) presenti sul balcone





Calcolo Superficie Ragguagliata			
ABITAZIONE	mq	coeff.	totale
superficie coperta	116,00	100%	116,00
balconi	18,00	30%	5,40
Superficie ragguagliata			121,40
<b>in ct</b>			<b>121,00</b>

**DATI CATASTALI ATTUALI**

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	SEC	10	278	101	4	A/3	3	5,5 vani	121	482,89 €
Indirizzo						VIA ALFANO I N. 19/E SCALA A INTERNO 7 PIANO 2					

**DATI CATASTALI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	SEC	10	278	101	4	A/3	3	5,5 vani		482,89 €
Indirizzo						VIA ALFANO I N. 19/E SCALA A INTERNO 7 PIANO 2					

**DATI CATASTALI RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	SEC	10	278	101		A/3		5,5 vani		482,89 €
Indirizzo						VIA ALFANO I N. 19/E SCALA A INTERNO 7 PIANO 2					

**DATI CATASTALI RIPORTATI NEL NEGOZIO DI ACQUISTO**

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	SEC	10	278	101	4	A/3	3	5,5 vani		482,89 €
Indirizzo						VIA ALFANO I N. 19/E SCALA A INTERNO 7 PIANO 2					

**I dati catastali essenziali identificativi del bene, contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, corrispondono ai dati riportati nella scheda catastale all'attualità e individuano correttamente l'immobile.**

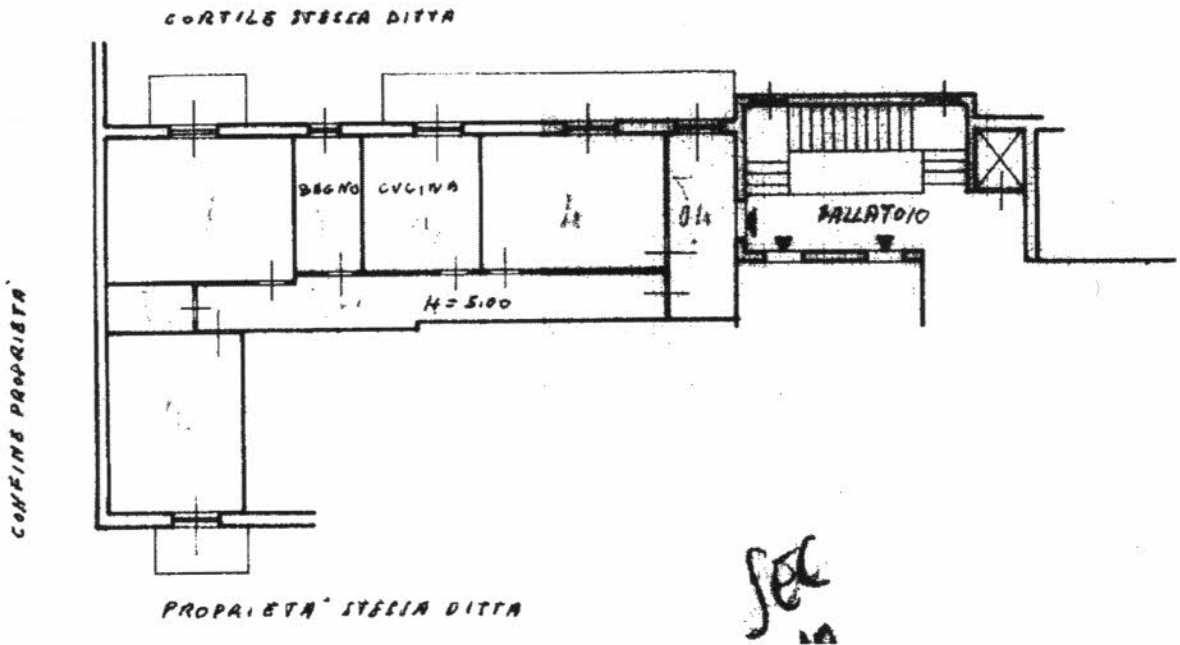
**DIFFORMITÀ CATASTALI**

**LA PLANIMETRIA CATASTALE NON CORRISPONDE ALLO STATO DEI LUOGHI PER:**

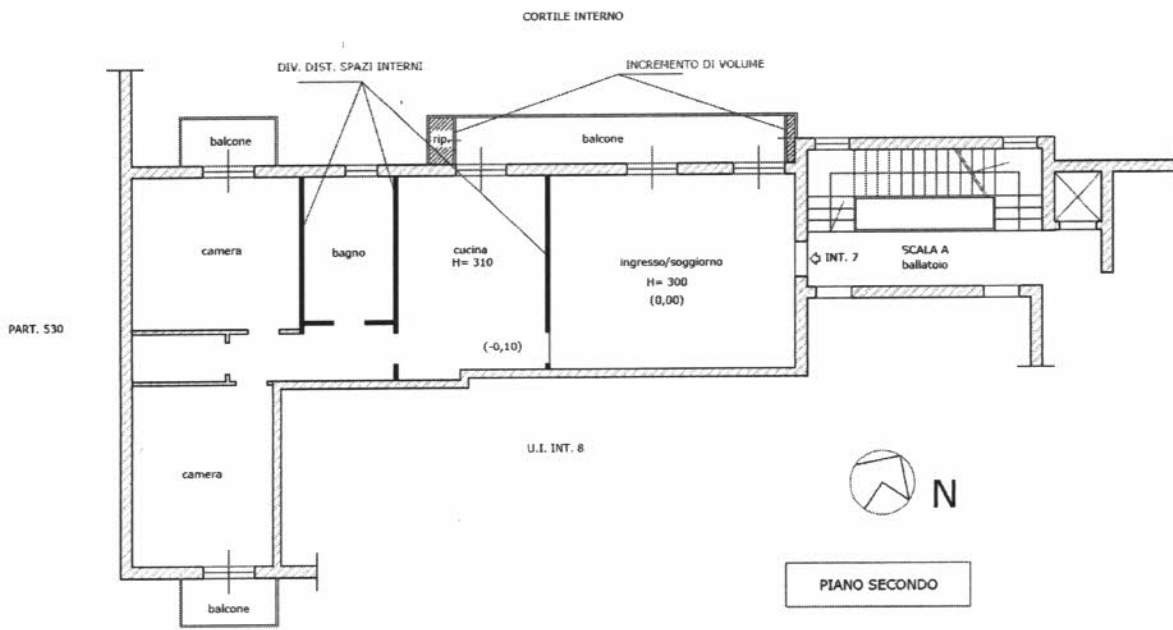
**A. LA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.**

**B. LE VERANDE SUL BALCONE**





PLANIMETRIA CATASTALE



DIFFORMITÀ CATASTALI

**DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Dalla lettura del Regolamento di Condominio si rileva che le parti comuni condominiali sono quelle genericamente elencate al comma 1 dell'art. 1117 del codice civile, ciò viene confermato anche dall'art. 2 dell'ultimo atto di acquisto stipulato dal notaio dott. Adele Miranda il 5/12/2008, ove si fa genericamente riferimento ai proporzionali diritti delle parti comuni del fabbricato.

Sull'atto di compravendita ultraventennale stipulato dal dott. Vittorio Iazzetti coadiutore del notaio Pietro Pirolò in data 14/9/1967, all'art. 3 "Precisazioni Immobiliari", si fa riferimento alla casa del portiere quale bene comune.

Tale unità immobiliare viene descritta come composta da due vani ed accessori sita al piano terra della scala B.

I dati catastali all'attualità sono i seguenti:

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	SEC	10	278	14	4	A/3	1	4 vani	71 mq	247,90 €
Indirizzo		VIA ALFANO I N. 17 SCALA B PIANO TERRA									

All'intestataro dell'immobile è riportato : Condominio Casa portiere.

La sussistenza di tale bene comune è stata confermata verbalmente allo scrivente dall'amministratore del Condominio sig. .

**RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETÀ**

L'immobile oggetto dell'esecuzione è pervenuto alla sig.ra OMISSIS con atto di compravendita stipulato dal notaio Miranda Adele in data 05/12/2008 per acquisto fattone dal sig. OMISSIS nato a Napoli il 00/00/0000.

**ATTO DI COMPRAVENDITA MIRANDA**

REPERTORIO N.14038 RACCOLTA N.4124

L'ANNO DUEMILAOTTO, IL GIORNO CINQUE DEL MESE DI DICEMBRE, IN NAPOLI, NEL MIO STUDIO. INNANZI A ME DOTT. ADELE MIRANDA, NOTAIO IN NAPOLI, (...) SONO COMPARI:

PARTE ALIENANTE -OMISSIS NATO A NAPOLI IL 00 NOVEMBRE 0000, (...) CONIUGATO IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI.

PARTE ACQUIRENTE-OMISSIS NATA A NAPOLI IL 00 APRILE 0000, (...) CONIUGATA IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI. (...)

ARTICOLO 1 CON OGNI GARANZIA E SENZA RISERVA ALCUNA, OMISSIS, VENDE AD OMISSIS, CHE ACCETTA ED ACQUISTA, LA PIENA PROPRIETÀ SUL SEGUENTE IMMOBILE FACENTE PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN NAPOLI ALLA VIA ALFANO I N.19/E E PRECISAMENTE: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, N. INT.7 DELLA SCALA "A" DEL FABBRICATO "B", COMPOSTO DI TRE VANI ED ACCESSORI; (...) RIPORTATO NEL CATASTO DI NAPOLI ALLA SEZ.SEC, FOL.10, MAPPA 278, SUB 101, VIA ALFANO I N.19/E, SCALA A, P.2, INT.7, Z.C.4,CTG.A3, CL.3, VANI 5,5, R.C. EURO 482,89.

~

Al sig. OMISSIS l'immobile era pervenuto in proprietà dalla sig.ra OMISSIS OMISSIS nata a Napoli il 00/00/0000, con atto giudiziario di trasferimento in data 26/05/2006.

~

Alla sig.ra OMISSIS OMISSIS l'immobile era pervenuto in proprietà dalla società Immobiliare OMISSIS, in data 00/00/0000 per atto di acquisto stipulato dal notaio Vittorio Iazzetti coadiutore del notaio Pietro Pirolò.

**ATTO DI COMPRAVENDITA PIROLO**

REPERTORIO N. 67592 RACCOLTA 6497

L'ANNO MILLENOVECENTOSESSANTASETTE ADDI QUATTORDICI SETTEMBRE IN NAPOLI (...) AVANTI A ME DOTT. VITTORIO

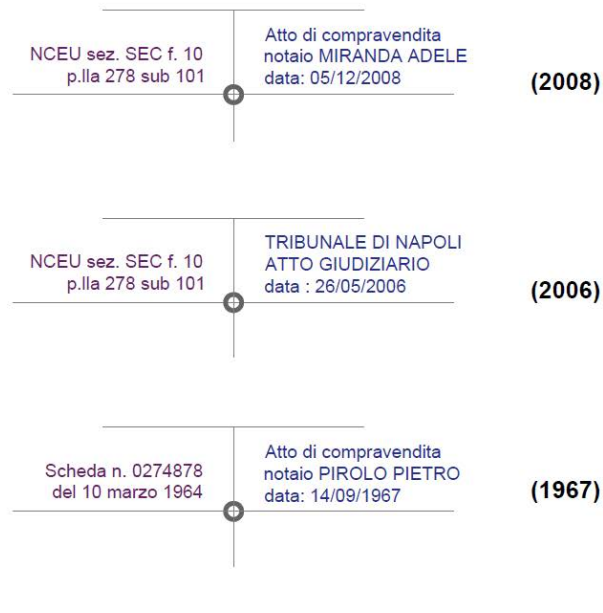
IAZZETTI, NOTAIO IN NAPOLI (...) COADIUTORE (...) DEL NOTAIO PIROLO PIROLO (...) SONO PRESENTI DA UNA PARTE IL SIG. OMISSIS , INDUSTRIALE, (...) NELLA QUALITÀ DI AMMINISTRATORE UNICO DELLA IMMOBILIARE OMISSIS OMISSIS (...) DALL'ALTRA LA SIG.RA OMISSIS OMISSIS (...) PREMETTE (...) CHE IN VIRTÙ DI LICENZA EDILIZIA N. 16 RILASCIATA DAL COMUNE DI NAPOLI IN DATA 7 FEBBRAIO 1962, LA DETTA SOCIETÀ HA REALIZZATO (...) UN COMPLESSO IMMOBILIARE PER CIVILI ABITAZIONI , AVENTE INGRESSO DA VIA ALFANO I, NUMERO CIVICO 17 E NUMERO CIVICO 19/E (...)

LA IMMOBILIARE OMISSIS OMISSIS (...) VENDE ALLA SIG.RA OMISSIS OMISSIS CHE ACCETTA, L'APPARTAMENTO INTERNO 7 (...) AL PIANO SECONDO DELLA SCALA A (...) IN CATASTO NON ANCORA RIPORTATO PERCHÉ DI RECENTE COSTRUZIONE , MA DENUNZIATO CON SCHEDA N. 0274878 DEL 10 MARZO 1964.

### 3) PRECISAZIONI IMMOBILIARI

NELLA PRESENTE VENDITA SONO COMPRESI I DIRITTI PROPORZIONALI AI BENI COMUNI COME PER LEGGE, IVI COMPRESA LA CASA DEL PORTIERE, DI VANI DUE E ACCESSORI, SITA AL PIANO TERRA DELLA SCALA B (...)

#### QUADRO SINOTTICO PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI



### VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO

Dall'esame della visura storica catastale lo scrivente non ha rilevato variazione dei dati significativi catastali.

### IDENTIFICAZIONE DELLA PARTICELLA ATTUALE E STORICA DEL TERRENO

Il fabbricato incide sul lotto di terreno individuato al CT del Comune di Napoli al foglio 23, p.la 277 .

In visura catastale l'u.i. viene correlata anche alla particella 278, di fatto l'immobile incide unicamente sulla particella 277.

**- C -**

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se siano state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.



Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 *quater* c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

## STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è occupata dai familiari della debitrice esecutata (marito e figli).

### - D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali ( quali usufrutto, superficie , enfiteusi ) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato.

Non vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura esecutiva.

E' stata verificata l'assenza, per il fabbricato ove è sito l'immobile pignorato, di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I).

L'immobile non costituisce bene culturale o paesaggistico ex art. 2 D.lgs. 42/2004.

Non risultano atti impositivi di servitù.

Vi è condominio costituito, l'amministratore è il sig. OMISSIS .

## ISCRIZIONI IPOTECARIE

Lo scrivente ha eseguito le visure telematiche ipotecarie sull'immobile staggito.

Le visure riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni (sono escluse dall'elenco le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni cancellate).

**1. TRASCRIZIONE DEL 21/06/2006 - REGISTRO PARTICOLARE 13260 REGISTRO GENERALE 28556  
PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE DI NAPOLI REPERTORIO 1001138/2006 DEL 26/05/2006  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

Trattasi della trascrizione del decreto di trasferimento dell'immobile al sig. OMISSIS dalla sig.ra OMISSIS

OMISSIS .

**4. TRASCRIZIONE DEL 12/12/2008 - REGISTRO PARTICOLARE 34645 REGISTRO GENERALE 50392**



PUBBLICO UFFICIALE MIRANDA ADELE REPERTORIO 14038/4124 DEL 05/12/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Trattasi della trascrizione dell'atto di compravendita dell'immobile, trasferito dal sig. OMISSIS alla sig.ra OMISSIS .

5. ISCRIZIONE DEL 12/12/2008 - REGISTRO PARTICOLARE 8710 REGISTRO GENERALE 50393

PUBBLICO UFFICIALE MIRANDA ADELE REPERTORIO 14039/4125 DEL 05/12/2008  
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Trattasi della iscrizione di ipoteca volontaria a favore di OMISSIS OMISSIS , stipulato dalla sig.ra OMISSIS OMISSIS .

6. TRASCRIZIONE DEL 20/07/2023 - REGISTRO PARTICOLARE 17209 REGISTRO GENERALE 22230

PUBBLICO UFFICIALE UNEP CORTE D'APPELLO DI NAPOLI REPERTORIO 12463 DEL 03/07/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trattasi della trascrizione del verbale di pignoramento che ha generato la presente procedura esecutiva.

### **CERTIFICATO DEMANIALE**

L'esame della banca dati dell'Agenzia del Demanio, pubblicata sul portale Open Demanio all'indirizzo <https://dati.agenziademanio.it>, permette di affermare che il cespite staggito non è oggetto di diritti demaniali riconducibili allo Stato.

### **Usi civici**

La certificazione della Regione Campania Ufficio Usi Civici, vista l'ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e del Molise, di archiviazione atti del 21 marzo 1928, richiesta dallo scrivente per altra procedura esecutiva, determina che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli, non vi sono terreni gravati da usi civici.

### **CENSO E LIVELLO**

Le ricerche effettuate sulla particella storica catastale del terreno su cui è stato edificato il fabbricato oggetto dell'esecuzione, permettono di attestare l'assenza di gravami da censo e livello.

### **ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non risultano domande giudiziali.

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Non vi sono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

### **ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

Dall'elenco delle formalità estratte dalla banca dati della Conservatoria dei RR.II. di Napoli risulta la pendenza di ipoteca volontaria .

### **SITUAZIONE DI MOROSITÀ CONDOMINIALE**

Vi è condominio costituito.



L'amministratore dello stabile, il sig. OMISSIS OMISSIS , ha riscontrato la richiesta dello scrivente comunicando che :

VALORE MILLESIMALE DELL'UNITÀ IN QUESTIONE (SC. A, SECONDO PIANO, INT. 7): 15,11;

IMPORTO ANNUO SPESE ORDINARIE DI GESTIONE E/O MANUTENZIONE: € 61,00;

EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE: NESSUNA;

SPESE CONDOMINIALE RIMASTE INSOLUTE NELL'ARCO DEGLI ULTIMI DUE ANNI: € 1.007,00 (MILLESETTE//00);

EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO: NESSUNO.

**- E -**

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

## ZONIZZAZIONE URBANISTICA

La Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, classifica l'area ubicata in alla via Alfano I al civico 19/E, riportata in Catasto Terreni al foglio 23, particella 277, in zona A (centro storico).



**ESTRATTO PRG NAPOLI**



**REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA**

Nell'ultimo titolo di trasferimento (atto Miranda del 2008), la parte venditrice dichiara che il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 16 rilasciata dal Comune di Napoli in data 7/2/1963.

In data 10/10/2023 lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti con pec presso l'ufficio protocollo del Comune di Napoli per acquisire e/o visionare copia del titolo edilizio predetto, indicando i seguenti riferimenti: “Licenza Edilizia n. 16 del 7/02/1963 rilasciata alla società OMISSIS OMISSIS per la realizzazione di fabbricato in Via Alfano I n. 19/E”.

In data 22/11/2023 non avendo ricevuto riscontro alla richiesta, sollecitava con pec, l'evasione dell'istanza.

In data 1/12/2023 con protocollo PG/2023/983000, lo Sportello Unico Edilizia del comune di Napoli riscontrava la predetta istanza comunicando che a seguito delle indagini espletate sia presso gli archivi informatici che cartacei non venivano riscontrate pratiche edilizie inerenti i dati indicati in istanza.

In data 11/12/2023 con protocollo PG/2023/1008460 lo Sportello Unico Edilizia del comune di Napoli riscontrava il sollecito del 22/11/2023 comunicando che la Licenza Edilizia n. 16 del 7/02/1963 esiste, ma non riguarda l'edificio in via Alfano I n. 19.

Lo scrivente ha quindi proseguito le indagini sugli atti pregressi di trasferimento che hanno interessato l'immobile. Ha acquisito, presso l'Archivio Notarile di Napoli l'atto di compravendita ultraventennale stipulato in data 14 settembre 1967 dal notaio Vittorio Iazzetti coadiutore del notaio Pietro Pirolo. In tale atto si legge che la **Licenza Edilizia n. 16 è stata rilasciata in data 7/02/1962** e non anziché 7/02/1963 come riportato nell'ultimo atto di trasferimento (atto Miranda del 2008).

Pertanto, in data 12/12/2023 lo scrivente inviava ulteriore richiesta all'ufficio SUE del comune di Napoli rettificando i dati inerenti il titolo edilizio, ovvero chiedendo la verifica dell'esistenza di Licenza Edilizia n. 16 rilasciata in data 7/02/1962.

In data 20/12/2023 con protocollo PG/2023/1036905 l'ufficio SUE del comune di Napoli riscontrava la richiesta comunicando che la Licenza edilizia n. 16/1962 non è inerente l'immobile di via Alfano I.

**Con tali risultanze lo scrivente ha ritenuto opportuno inoltrare formale richiesta all'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli al fine di accertare se l'immobile fosse interessato da un contenzioso in corso in termini di decreto di demolizione di opera abusiva e/o verbale di acquisizione ai beni indisponibili del comune.**

**Al momento del deposito della presente relazione l'istanza è inesitata.**

**Considerato che :**

- **Il fabbricato è stato edificato nei primi anni '60 del secolo scorso, in piena espansione edilizia;**
- **i due atti di compravendita ( atto Pirolo del 1967 e atto Miranda del 2008) attestano entrambi la legittimità urbanistica dell'immobile;**
- **l'ufficio tecnico del Comune di Napoli, ha nel registro informatico le pratiche di agibilità dall'anno 1975 in poi e le pratiche edilizie (licenze, autorizzazioni e concessioni edilizie) solo dall'anno 1995;**





- pur nell’ottimistica ipotesi di ritrovamento della Licenza Edilizia, i locali adibiti all’archivio cartaceo delle pratiche edilizie sono da tempo inagibili, lo scrivente ritiene che per la valutazione della originaria conformità edilizia dell’immobile ci si possa riferire alla prima scheda catastale di impianto, ovvero alla planimetria catastale depositata in data 11/03/1964 .

**OVVIAMENTE TALE INDETERMINATEZZA DOVUTA ALLA MANCATA ACQUISIZIONE DEL TITOLO CERTO LEGITTIMANTE LA REGOLARITA’ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL FABBRICATO SARÀ TENUTA IN DOVUTO CONTO NELLA VALUTAZIONE DI STIMA DELL’IMMOBILE MEDIANTE L’APPLICAZIONE DI UN COEFFICIENTE DI DECURTAZIONE DEL PREZZO BASE D’ASTA.**

Dall’esame della planimetria catastale, depositata in data 11 marzo 1964, nel confronto con lo stato dei luoghi, si rilevano le seguenti difformità:

#### **A. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI**

#### **B. REALIZZAZIONE DI DUE PICCOLE VERANDE SUL BALCONE**

#### **SANABILITÀ DEGLI ABUSI**

#### **A. Diversa distribuzione degli spazi interni.**

Trattasi di attività edilizia sanabile con una CILA - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

Nel caso di specie trattasi di comunicazione tardiva, ai sensi dell’articolo 6 bis comma 5 del Dpr n.380/01 smi.

La parcella tecnica per istruire la pratica, valutata a forfait, ammonta ad euro 2.000, oltre i costi dovuti per i diritti di segreteria di euro 140, e la sanzione per omessa comunicazione di euro 1.000.

Pertanto, il totale dei costi e della parcella professionale per l’istruttoria di sanatoria edilizia ammonta, in c.t, ad euro 3.500, compreso oneri fiscali.

Relativamente al ripristino della conformità oggettiva catastale sarà necessario aggiornare la planimetria depositata all’Ufficio dell’ex Agenzia del Territorio con pratica DOCFA.

Tale attività tecnica si stima in euro 1.000 compreso oneri catastali e fiscali.

#### **B. La realizzazione delle verande sul balcone.**

Tale intervento rappresenta un incremento di volume, opera non sanabile, pertanto è necessario provvedere allo smontaggio e rimozione delle verande dal balcone grande.

Tale attività compresa di trasporto a rifiuto si stima forfettariamente in euro 800.

**- F -**

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo all’identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;



proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

## LOTTO UNICO DI VENDITA

Trattasi di lotto unico, di natura non divisibile.

### - G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolite.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente :

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

## CRITERIO DI STIMA

In considerazione di una vivace offerta di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, proposti in vendita da primarie agenzie immobiliari, si sceglie di adottare il metodo del confronto di mercato.

Metodo denominato con l'acronimo MCA (*Market Comparison Approach*) dagli International Valuation Standards (IVS), standardizzazione dei migliori metodi e tecniche estimative.

Il MCA è un procedimento che consiste nella comparazione dell'immobile da valutare con almeno tre immobili simili (detti comparabili) all'immobile da stimare (detto soggetto), prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

Il procedimento si fonda sulla considerazione che il mercato fisserà il prezzo per l'immobile soggetto allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Il sistema di stima si basa sull'assunto per il quale la differenza di prezzo tra gli immobili comparabili e l'immobile soggetto è funzione delle differenze nelle loro caratteristiche.

Il MCA si articola nelle fasi seguenti:

- analisi del mercato per la rilevazione di immobili appartenenti allo stesso segmento dell'immobile da stimare (comparabili);
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari;
- compilazione della tabella dei dati;
- analisi dei prezzi marginali;



- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

### ANALISI DEL MERCATO

Dall'esame del mercato immobiliare sono stati estratti tre immobili utilizzati come comparabili.

I comparabili sono estratti dagli annunci immobiliari pubblicati sul sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), verificando i dati riportati con le fotografie ed eventualmente con i grafici allegati all'annuncio.

Gli immobili scelti sono tutti siti in Napoli, nella stessa strada o in strade immediatamente limitrofe all'immobile staggito.

Gli immobili hanno la stessa tipologia edilizia e destinazione funzionale dell'immobile da stimare.

Le caratteristiche quindi che si sceglie di utilizzare nella comparazione sono:

- C1 la superficie
- C2 lo stato manutentivo
- C3 la presenza di un posto auto
- C4 il livello di piano

### TABELLA DEI COMPARABILI

Dall'esame delle caratteristiche viene compilata la tabella dei comparabili, ove vengono riportati i prezzi richiesti, le caratteristiche degli immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile da valutare (soggetto).

COMPARABILI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	soggetto
fonte dato	<a href="http://www.immobiliare.it">www.immobiliare.it</a>	<a href="http://www.immobiliare.it">www.immobiliare.it</a>	<a href="http://www.immobiliare.it">www.immobiliare.it</a>	
agenzia immobiliare	Ambrosino	Immobiliare Agency	Tecnorete	
comune	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli
via	Via Monte Faito	Corso Secondigliano	Via Alfano I	Via Alfano I
data annuncio	07/11/2023	02/10/2023	12/09/2023	
prezzo richiesto	€ 175.000	€ 165.000	€ 95.000	
C1 - superficie	97,00	90,00	60,00	121,00
C2 - stato manutentivo	ottimo	medio	scadente	medio
C3 - posto auto	no	si	si	no
C4 - livello di piano	>1	>1	terra	>1

### TABELLA DEI DATI E DEGLI ADJUSTMENT PERCENTAGE

Il prezzo richiesto, pubblicato dall'agenzia immobiliare, viene ridotto del 20%, presumendo che tale possa essere la decurtazione operata in fase di trattativa di vendita.

Le caratteristiche di confronto vengono assegnate in termini di valore per le superfici commerciali (C1), ed in termini percentuali (*adjustment percentage*) per le altre caratteristiche (C2, C3, C4).

Alla caratteristica C2, stato manutentivo, si assegna una decurtazione del 10% se l'u.i. è in uno stato manutentivo accettabile, del 20% se è totalmente da ristrutturare.

Alla caratteristica C3, posto auto, si assegna una decurtazione del 10% se l'u.i. non è dotata di posto auto.

Alla caratteristica C4, livello di piano, si assegna una decurtazione del 20% se l'u.i. è posta ad un piano inferiore al primo (piano rialzato e terreno).



DATI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	soggetto
data	07/11/2023	02/10/2023	12/09/2023	
prezzo richiesto	€ 175.000	€ 165.000	€ 95.000	
prezzo assegnato	€ 157.500	€ 148.500	€ 85.500	
C1 - superficie	97,00	90,00	60,00	121,00
C2 - stato manutentivo	100%	90%	80%	90%
C3 - posto auto	90%	100%	100%	90%
C4 - livello di piano	100%	100%	80%	100%

### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Dal rapporto fra il prezzo di mercato e l'incidenza della singola caratteristica si ottiene il prezzo marginale della caratteristica immobiliare.

Tale cifra esprime l'incidenza del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

PREZZI MARGINALI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
C1 - superficie	€ 1.624	€ 1.650	€ 1.425
C2 - stato manutentivo	€ 157.500	€ 165.000	€ 106.875
C3 - posto auto	€ 175.000	€ 148.500	€ 85.500
C4 - livello di piano	€ 157.500	€ 148.500	€ 106.875

### TABELLA DI VALUTAZIONE

Calcolati i prezzi marginali si opera l'aggiustamento.

L'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

L'aggiustamento è pari alla differenza tra l'ammontare delle caratteristiche dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella di valutazione è riportato il calcolo del corrispondente aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto.

Il valore di mercato, derivante dalla tabella di valutazione, raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare corrispondente alla comparazione con l'immobile di confronto.

VALUTAZIONE	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
data	07/11/2023	02/10/2023	12/09/2023
prezzo assegnato	€ 157.500	€ 148.500	€ 85.500
C1 - superficie	€ 38.969	€ 51.150	€ 86.925
C2 - stato manutentivo	-€ 15.750	€ 0	€ 10.688
C3 - posto auto	€ 0	-€ 14.850	-€ 8.550
C4 - livello di piano	€ 0	€ 0	€ 21.375
Valore di mercato	€ 180.719	€ 184.800	€ 195.938
Valore al mq	€ 1.494	€ 1.527	€ 1.619

### SINTESI VALUTATIVA

Dall'analisi della tabella di valutazione si deduce che l'immobile soggetto ha un valore unitario al metro quadrato definibile in un intervallo, fra i 1.494 e i 1.619 euro/mq.

La banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, tabella OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), riferita al primo semestre dell'anno 2023 restituisce valori nella zona E 34 Secondigliano del Comune di Napoli, per le abitazioni di tipo economico, in uno stato conservativo normale, un intervallo fra 880 e 1.350 euro/mq.



La forbice dell'OMI differisce dalla forbice del MCA, con una diminuzione media di circa 400 euro al mq, diverso è il caso se si considerano i valori OMI riferiti agli immobili di tipologia civile abitazione (*range* 1.300-2.000 euro /mq) con il valore medio superiore di circa 200 euro/mq rispetto all'esame MCA.

	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	Valori medi
Forbice MCA	€ 1.494	€ 1.527	€ 1.619	<b>€ 1.547</b>
	valore min.		valore max	
Forbice OMI	€ 880	-	€ 1.350	<b>€ 1.115</b>

Pertanto, in considerazione di una catalogazione catastale (A/3 – abitazione di tipo economico) sostanzialmente detrattiva per l'immobile staggito, lo scrivente ritiene corretta la valutazione dedotta dalla forbice dell'MCA, perché avvalorata dagli indici OMI riferiti a civili abitazioni (A/2).

Valore di stima unitario (Vu) 1.547 euro/mq.

La superficie commerciale (Sc) dell'unità immobiliare è pari a 121 mq.

Il cespite oggetto di stima ha un valore di mercato (Vm) calcolato applicando la formula:

$$Vm = Vu \times Sc$$

VU (EURO/MQ)	SC SUPERFICIE (mq)	VALORE IMMOBILE
€ 1.547	121,00	<b>€ 187.152</b>

## **DETRAZIONI**

Lo scrivente applica le detrazioni del Valore di Mercato per tener conto della necessità per l'acquirente di operare: il perfezionamento catastale, il perfezionamento urbanistico, rimuovere gli abusi insanabili, farsi carico degli insoluti condominiali ed infine opera una ulteriore detrazione per l'assenza di garanzia dovuta al mancato rinvenimento della Licenza Edilizia de fabbricato.

### A. VALORE DEL BENE STIMATO

Euro 187.152

### B. PERFEZIONAMENTO CATASTALE DO.C.FA

E' necessario aggiornare la planimetria catastale dell'immobile in quanto difforme dallo stato dei luoghi.

Il costo di tale attività tecnica, unitamente agli oneri catastali è pari ad euro 1.000.

### C. PERFEZIONAMENTO URBANISTICO- CILA IN SANATORIA

E' necessario perfezionare la diversa distribuzione degli spazi interni con istruttoria CILA in sanatoria.

Il costo dell'intervento è pari ad euro 3.500 compreso oneri fiscali.

### D. RIMOZIONE VERANDE SUL BALCONE

Il costo per lo smontaggio e il trasporto a rifiuto delle verande in alluminio e vetro sul balcone grande viene stimato a forfait in euro 800.

### E. INSOLUTI CONDOMINIALI

L'amministrazione dello stabile sig. OMISSIS OMISSIS ha comunicato che sull'unità immobiliare gravano euro 1.007 di insoluti condominiali.

### F. ASSENZA DI GARANZIA



Non è stato possibile rinvenire la Licenza Edilizia con cui è stato realizzato il fabbricato, pertanto viene applicata una decurtazione per assenza di garanzia pari al 10% del valore de bene.

<b>CALCOLO VALORE BASE D'ASTA</b>	
Valore di mercato immobile Vm	<b>€ 187.152</b>
<b>Detrazioni</b>	
Perfezionamento catastale	€ 1.000
Perfezionamento urbanistico (CILA)	€ 3.500
Rimozione veranda	€ 800
Insoluti condominiali	€ 1.007
Valore al netto delle detrazioni	€ 180.845
Decurtazione 10% per assenza garanzia	€ 18.085
Valore immobile	€ 162.761
<b>Valore base d'asta (in c.t)</b>	<b>€ 162.700</b>

**IL PREZZO BASE D'ASTA È DI EURO 162.700  
(EURO CENTOSSESSANTADUEMILASETTECENTO/00).**

Lo scrivente ES ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, lì 22 dicembre 2023

In fede

L'Esperto Stimatore

arch. Nunzio Cioffi

