

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**QUINTA SEZIONE CIVILE**

**G.E. DOTT. MARIO CICCARELLI**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. N. 630/2023**

Promossa da:

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

c/

**XXXXXXX**

Udienza del 25/09/2024

**RELAZIONE TECNICA**

Pozzuoli, 25 luglio 2024



Ing. Francesco Riboldi

Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80  
email: info@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott. Mario Ciccarelli – Quinta Sezione Civile – Area Esecuzione del Tribunale di Napoli.

### Premessa

Con provvedimento del **10/01/2024**, la S.V.I., nominava il sottoscritto Ing. Francesco Riboldi, con studio tecnico in Pozzuoli (NA) alla Via Antiniana n. 2G, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Napoli con il n. 14263 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli con il n. 9951, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n° **630/2023**, promossa dalla **Banca Nazionale del lavoro SpA** c/ XXXXXXX.

Con medesimo provvedimento, inoltre, veniva nominato l'avv. Rosanna Raia, quale custode giudiziario del bene oggetto di pignoramento, che accettava l'incarico in data **11/01/2024**.

In data **15/01/2024**, il sottoscritto prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatogli, composto dei quesiti posti dalla S.V.I. di cui al verbale di conferimento.

In data 24 gennaio 2024, giusta comunicazione del Custode inviata a mezzo raccomandata all'esecutata, il sottoscritto unitamente al Custode giudiziario e alla propria collaboratrice tecnica, ing. Antonietta Sposito, si recava presso l'immobile sito in Napoli alla via nuova delle Brece e contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. BAR **Fig. 4, p.lla 315, sub. 12** – Cat. A/3 "*Abitazione di tipo economico*". In occasione dell'accesso è stato individuato l'immobile facendo riferimento alla planimetria catastale relativa alla particella indicata nell'atto di pignoramento. Al riguardo si rappresenta che, recatosi nell'immobile (risultato, poi, di proprietà della sig.ra XXXXXXXX, estranea alla procedura), di cui alla planimetria della p.lla 315 (particella pignorata), è risultato che lo stesso non coincideva con l'immobile pignorato, in quanto quello visionato non presentava gli stessi confini descritti nell'atto di compravendita dell'immobile staggito.

In occasione dell'accesso la sig.ra XXXXXXXXXX mostrava l'atto di compravendita, del 1974, relativo al proprio immobile identificato con la particella 316. Dalla lettura dell'atto si evinceva che le planimetrie catastali dell'immobile pignorato e di quello di proprietà della signora XXXX, entrambe con numero di subalterno 12, risultano invertite.

Al riguardo si rappresenta che in data 14/02/2024, il sottoscritto si è recato presso gli uffici catastali di Napoli per chiedere chiarimenti relativi alla suddetta problematica; gli uffici hanno confermato l'errore. In sintesi, il corpo di fabbrica in cui ricade l'immobile pignorato si trova sulla particella 315, tuttavia la planimetria dell'immobile staggito riporta la particella 316.

In data 12 marzo 2024 , giusta comunicazione del custode inviata a mezzo raccomandata all'esecutata, il sottoscritto, unitamente al custode ed alla propria collaboratrice tecnica, Ing. Sposito Antonietta, si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento non rinvenendo nessuno sui luoghi. Per tal motivo, la custode lasciava apposita comunicazione inserendola sotto la porta di caposcala.

In data 20/03/2024, a seguito di accordi tra la custode e l'esecutata, il sottoscritto, unitamente al custode ed alla propria collaboratrice tecnica, Ing. Sposito Antonietta, si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Napoli alla Via Ferrante Imparato (già via Nuova delle Brece) n. 299 e contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. BAR **Fg. 4, p.lla 315, sub. 12** – Cat. A/3 *“Abitazione di tipo economico”*.

Sui luoghi, si rinvenivano l'esecutata sig.ra XXXXXX e il sig. XXXXXXXXXXXX, il quale dichiarava di abitare l'immobile, che consentivano il regolare svolgimento delle attività peritali e l'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici.

In occasione del sopralluogo, il sottoscritto consegnava all'esecutata il foglio informativo, che si allega alla presente (Cfr. All. 1 - *Verbale di accesso e foglio informativo per la debitrice*).

Infine, si evidenzia lo scrivente ha provveduto a richiedere copia del certificato di residenza storica della debitrice al Comune di Napoli, dal quale si evince che la sig.ra XXX XXXX risulta residente al viale Barbieri di Siviglia n. 30 e, dunque, nell'immobile pignorato (Cfr. All. 11 – *Certificato Ufficio Anagrafe Comune di Napoli*).

\* \* \*

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate (anche presso Pubblici Uffici), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I. nel documento *“Conferimento Incarico a Esperto”*.

- A -

## **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

### **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.”*

La documentazione di cui all’art. 567 c.p.c. (istanza di vendita, estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) presente agli atti e relativa all’immobile oggetto di esproprio risulta completa.

La stessa, difatti, è sostituita dalla certificazione notarile della dott.ssa Landolfo Maria, Notaio in Napoli, redatta in data 08/01/2024, contenente: le generalità anagrafiche della debitrice, l’ubicazione, i dati catastali attuali e storici dell’immobile pignorato, la Conservatoria dei RR. II. consultata (Napoli 1), lo storico ventennale delle provenienze e dei gravami relativi all’immobile oggetto di esecuzione (Cfr. All. 2 – *Certificazione notarile*).

Si precisa che detta certificazione risale sino all’atto di compravendita per Notaio dott. Caravaglios Raffaele del 07/03/2002 rep. 33384 trascritto il 11/03/2002 ai n. 7211/5439, che risulta antecedente ai vent’anni che precedono la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il 29/12/2023 che costituisce, quindi, atto ultraventennale inter vivos a carattere traslativo (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*).

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).”*

Il bene è pervenuto all’esecutata sig.ra XXXXXXXX tramite atto di compravendita a rogito della Dott.ssa Fabrocini Silvana, Notaio in Napoli, del 26/07/2016 rep. 20301/11092 trascritto il 28/07/2016 al nn. 20990/15966 che lo scrivente ha acquisito in copia tramite Sister (Sistema InterScambio Territorio dell’Agenzia delle Entrate) ricercando il Titolo Cartaceo nella sezione Ispezione telematica (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*). Suddetto atto non supera il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **29/12/2023**.

Dallo studio del suddetto atto, che conferma quanto riportato nella certificazione notarile a firma del Notaio dott.ssa Landolfo Maria del 08/01/2024, si rileva che il sig. XXXXXXXXXXX liberamente e senza riserve vende e trasferisce in favore della signora XXXXXXXX che in buona fede, accetta ed acquista la piena proprietà dell’unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli (NA) alla Via Nuova delle Brece n. 299, appresso descritta:

- *appartamento al piano secondo distinto dall’int. 12 composto da vani catastali 3,5, confinante con appartamento int. 11, con appartamento int. 9, con cortile comune e con pianerottolo, riportato*

*all’Agenzia del Territorio di Napoli – Comune di Napoli – catasto dei fabbricati – alla sez. BAR - foglio 4 – in ditta aggiornata – Via Nuova delle Brece n. 299 – zc.9 – P/2 – interno 12 – particella 315 sub. 12, categoria A3, classe 3, vani 3,5, R.C.Euro 198,84 (Cfr. All. 5 – Atti di possesso).*

Nel suddetto atto è indicato che l’immobile è pervenuto al sig. XXXXXXXXXXXX XXXX per decreto di trasferimento da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXX il XXXXXXXX e da XXXXXXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXX in virtù di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Napoli il 27/10/2014, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 23/12/2014 ai nn. 32767/23882. Dalla lettura del suddetto atto, è emerso che l’immobile è pervenuto alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX per atto di compravendita per notaio Caravaglios del 07/03/2002 rep. 33384 e trascritto il 11/03/2002 ai nn. 7211/5439, che rappresenta l’atto ultraventennale.

Per comodità di lettura di seguito si riporta il diagramma di flusso con l’indicazione dei passaggi di proprietà allegato alla presente perizia (Cfr. All. 13 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*):

*Diagramma di flusso passaggi di proprietà*

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."*

Come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., l'Esperto rappresenta che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile, residenza e cittadinanza dell'esecutata. Pertanto, lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Napoli l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio completo di annotazioni a margine della sig.ra XXXXXXXX, dal quale risulta che la stessa ha contratto matrimonio con il sig. XXXXXXXX presso il Comune di Napoli il giorno 21/01/1999 in regime di separazione legale nei loro rapporti patrimoniali (Cfr. All. 12 - *Estratto per riassunto dal Registro degli atti di matrimonio Comune di Napoli*). Pertanto, si può affermare che il diritto reale della piena proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità all' esecutata.

\* \* \*

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 alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

Agli atti è presente la certificazione notarile rilasciata dal notaio dott.ssa Maria Landolfo che si allega alla presente relazione (Cfr. All. 2 – *Certificazione notarile*).

- 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;*
- *descrive le ulteriori caratteristiche dei beni."*

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'unità abitativa, ubicata al secondo piano di un fabbricato sito in un parco residenziale in Napoli alla via Ferrante Imparato, n. 299 (già via Nuova delle Brece ) e insiste sul terreno identificato al N.C.T. al Fg. 156 P.lla 143, 144 e 145, come si evince dalla visura storica - mappali terreni correlati (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

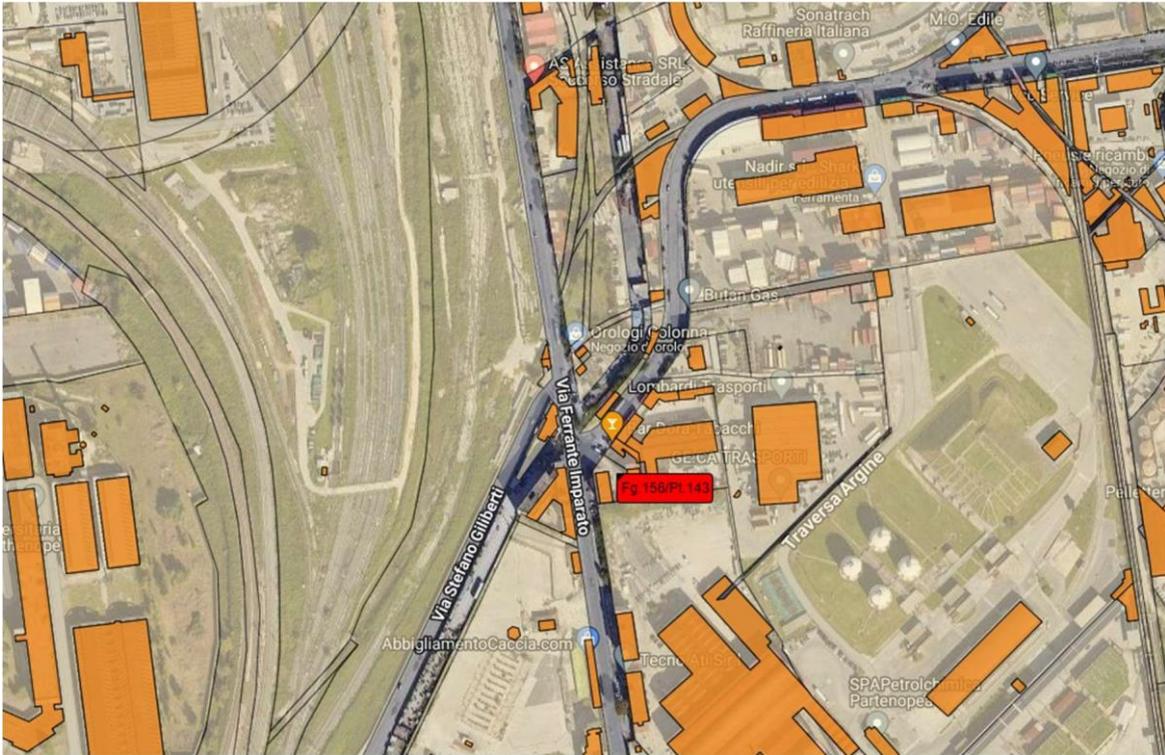
Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato** in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale lo stesso insiste, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEL, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati**, acquisita dallo scrivente sul sito web "Geolive.org" (Cfr. All. 3 - *Dati catastali* e All. 7 - *Grafici di inquadramento*):



Ortofoto



Mappa catastale Fg. 156 P.lla 143



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg. 156 P.lla 143 (fonte Geolive.org)

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione, è possibile osservare che sussiste una sostanziale corrispondenza tra il fabbricato rappresentato nell'ortofoto e quanto riportato nella mappa catastale acquisita.

\* \* \*

Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Napoli, alla Sezione **BAR**, Foglio **4**, P.lla **315**, Sub **12**, Ctg. **A/3** ovvero "Abitazioni di tipo economico", Cl. **3**, Con. **3,5 vani**, R. € **198,84**, Via Nuova delle Brece n. 299, piano **2**, int. 12 (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

Per quanto concerne i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, si rappresenta che gli stessi:

- risultano coerenti rispetto a quanto indicato nella visura catastale aggiornata e acquisita telematicamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*);
- risultano incoerenti in riferimento alla planimetria catastale relativa alla suddetta visura storica; la planimetria catastale relativa alla P.lla 315 subalterno 12, che dovrebbe rappresentare l'immobile staggito, è relativa ad un altro immobile sito nel fabbricato adiacente insistente sulla particella 316.

Ing. Francesco Riboldi

Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80  
email: info@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

Al riguardo, si rappresenta che lo scrivente ha provveduto a recarsi presso gli uffici catastali per chiarire la problematica; a seguito di interlocuzioni con i funzionari degli uffici del catasto di Napoli, risulta necessario consegnare, mezzo pec, una pratica per:

- *“Rettifica intestazione”*, con la quale le planimetrie vengono associate ai relativi proprietari;
- *“Variazione identificativo”*, con il quale ai proprietari degli immobili rettificati vengono associate le particelle catastali corrette.

Per la presentazione di tale pratica si stimano € 500 per l’onorario del tecnico che ne fa richiesta, in quanto tale procedura, essendo una correzione d’ufficio, non risulta essere onerosa.

\* \* \*

In riferimento ai confini reali dell’immobile, si rappresenta che l’unità abitativa pignorata confina a Nord con il vano scala, a Sud con il Cortile Comune, ad Est con appartamento n. 11 e a Ovest con via Ferrante Imparato. Dalla lettura della documentazione costituente il fascicolo e integrata con quella acquisita dallo scrivente al fine di espletare correttamente il mandato, si rappresenta che, a meno della planimetria catastale relativa alla particella 315 (che è stato ampiamente chiarito essere errata e quindi da rettificare previa richiesta), in nessun documento sono riportati confini differenti.

\* \* \*

Come espressamente richiesto dal mandato, di seguito si riporta il calcolo:

- della **superficie commerciale** del bene pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata (mediante il ricorso ad appositi coefficienti mercantili) delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- della **superficie utile** pari alla superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati ai fini abitativi, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all’unità immobiliare, e con esclusione di:
  - o murature, pilastri, tramezzi;
  - o sguinci, vani di porte e finestre;
  - o logge, portici, balconi, terrazze e verande;
  - o cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
  - o autorimesse singole;

- porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta inferiore a ml 1,80;
- intercapedini e volumi tecnici;
- tettoie pertinenziali.

Per quanto concerne suddetti coefficienti, lo scrivente ha ritenuto opportuno mediare quelli riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (C1), quelli riportati in testi di settore quali "Come si stima il valore degli immobili" edito da Sole 24 Ore (C2) e con quelli riportati nei "Quaderni dell'Osservatorio – Appunti di economia immobiliare" dell' Agenzia delle Entrate (C3) (Cfr. All. 18 – Riferimenti per coefficienti mercantili).

Nel caso in esame, è necessario considerare i seguenti rapporti mercantili:

Tipologia di ambiente	C1 (Tecnoborsa)	C2 (Sole 24 Ore)	C3 (OMI)	Media
Balconi	0,30	0,25	0,30	0,28

*Tabella rapporti mercantili*

La superficie commerciale lorda dell'immobile risulta pari a circa **56 mq**, quale somma:

- a) della superficie commerciale dell'abitazione (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98) pari a circa 54,02 mq;
- b) della superficie commerciale dei balconi pari a complessivi 6,9 mq circa, corrispondenti a 1,96 mq ponderati;

La superficie utile dell'immobile risulta pari a circa **47,5 mq**

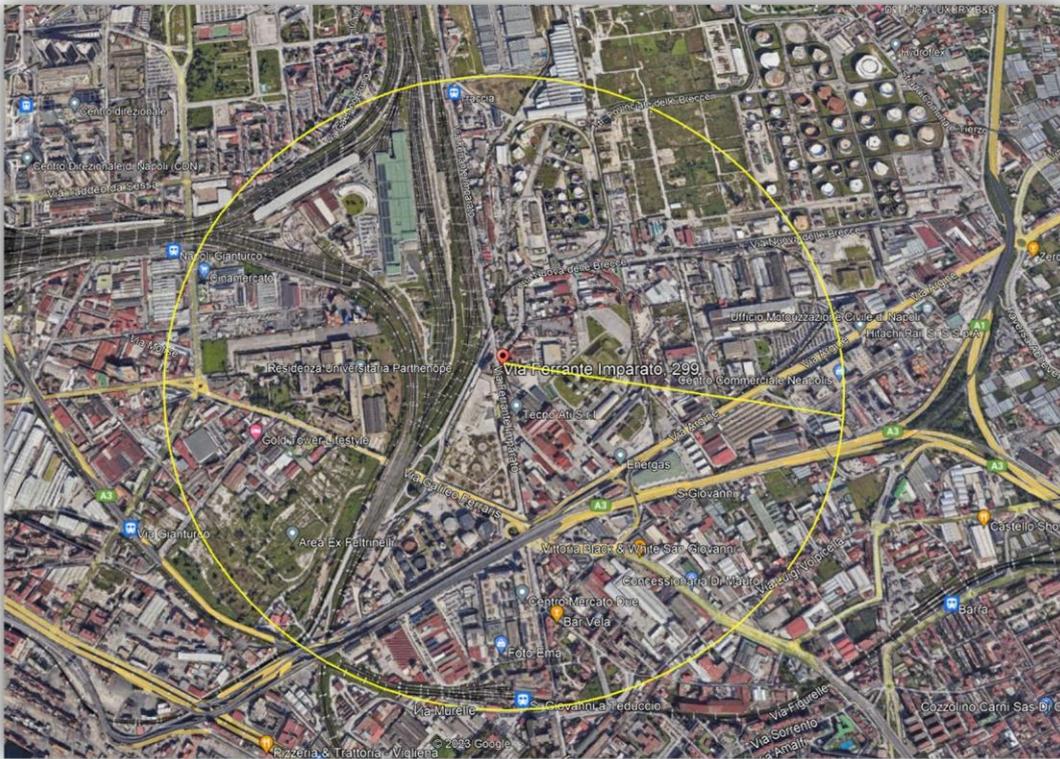
2)

***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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica***

*ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

L'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Napoli, alla Sezione **BAR**, Foglio 4, P.lla **3145**, Sub **12**, Ctg. **A/3** ovvero "*Abitazioni di tipo economico*", Cl. **3**, Con. **3,5 vani**, R. € **198,84**, Via Ferrante Imperato 299 (già Via Nuova delle Brece), piano 2, int. 12, consta di una unità abitativa ubicata al piano secondo del fabbricato con accesso dalla seconda porta a destra per chi accede nel cortile dall'androne, nel quale sono presenti altre unità abitative.

Il fabbricato si trova in una zona suburbana/Zona industriale Est del Comune di Napoli; si rappresenta che soltanto poche attività commerciali, rientranti in un'area di circa 1 km dall'immobile staggito, sono raggiungibili a piedi.



Come dichiarato dall' esecutata in sede di accesso, per il bene in oggetto **risulta costituita un'amministrazione condominiale** gestita dall. avv. XXXXXXXXXXXX (Cfr. All. 1 – *Verbale di accesso e foglio informativo per la debitrice*); ma non esiste un regolamento condominiale, come meglio specificato in risposta al n. "2" del quesito "D".

Al riguardo l'avv. XXXXXXXX ha precisato che il condominio è composto esclusivamente dal corpo di fabbrica "A" e che la corte è, di fatto, in comune tra i due fabbricati ancorché in assenza di specifico atto che ne attesti la comunione.

Nella documentazione trasmessa in data 03/04/2024 dall'Amministratore Avv. XXXXXXXXXXXX, è indicato che relativamente alla scala A vi sono n. 20 appartamenti che le spese per la conservazione, riparazione, ordinaria e straordinaria, e ricostruzione delle parti, locali, cose, impianti, totalmente o parzialmente comuni e/o destinate ad uso comune, sono ripartite fra i condomini in ragione delle rispettive quote di comproprietà ed uso secondo le tabelle allegate." (Cfr. All. 17 – *Documentazione Condominio*).

\* \* \*

Il fabbricato nel quale è ubicata l'abitazione pignorata è un edificio costituito da cinque livelli fuori terra. In merito alle pertinenze ed alle dotazioni condominiali, si riporta di seguito quanto indicato nel titolo di provenienza per Notaio Silvana Fabrocini: *"la vendita comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza ogni onere, peso e gravame, tutte le connesse servitù attive e passive, ogni ragione, azione e diritto ed in particolare i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato di cui quanto venduto è porzione (Art. 1117 C.C.) ed avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova ben noto alla parte acquirente a corpo"*. (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso* e All. 17 – *Documentazione Condominio*).

\* \* \*

L'accesso all'abitazione avviene tramite il cancello di ingresso carrabile e pedonale, che conduce ad una corte comune dalla quale si accede a due fabbricati tra cui quello di cui fa parte l'immobile staggito.

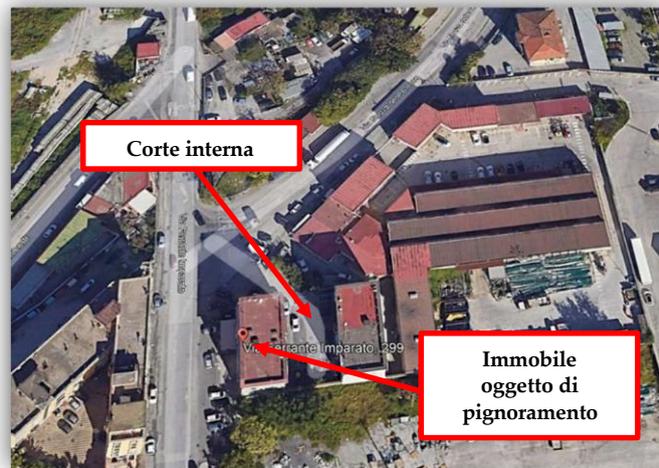
Di seguito si riporta una foto delle facciate esterne con l'indicazione dell'immobile pignorato e un'ortofoto con l'indicazione della corte comune e del fabbricato al quale appartiene l'immobile pignorato.



*Facciata esterna fabbricato*

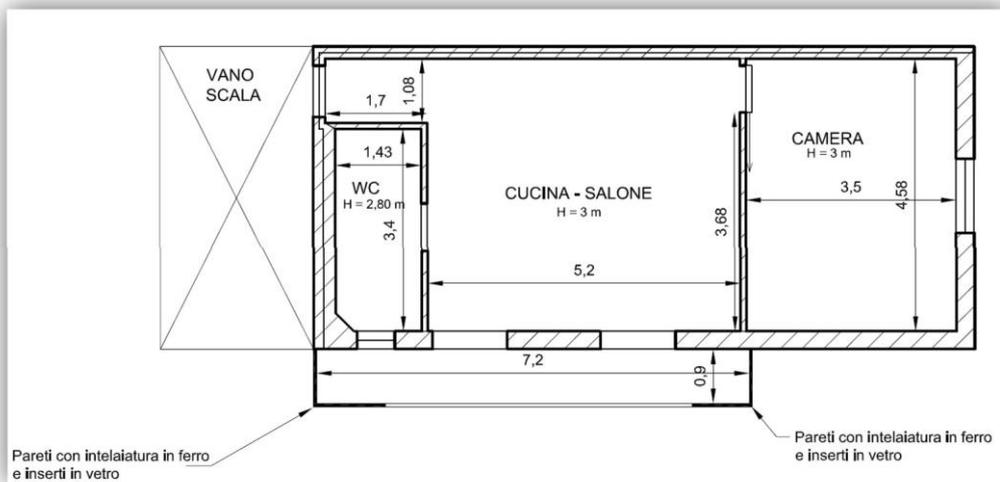
Ing. Francesco Riboldi

Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80  
email: info@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it



*Corte interna*

Si riporta di seguito la planimetria di rilievo dell'immobile (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico dell'immobile*).



*Planimetria stato attuale del 20/03/2024*

L'immobile pignorato, identificato dal **sub. 12**, appartiene alla tipologia catastale "A/3 – Abitazioni di tipo economico", si sviluppa su un unico livello, non presenta pertinenze e al momento dell'accesso versava in stato di conservazione "**normale**" (Cfr. All. 9 – *Documentazione fotografica e planimetria con l'indicazione dei coni ottici*) ed è composto da:

- un piccolo disimpegno di ingresso;
- un vano soggiorno-cucina;
- un locale bagno;

- una camera da letto.

In aggiunta l'immobile presenta sul lato ovest un balcone a servizio del locale soggiorno/cucina sul quale si affaccia anche il locale wc.

Si riportano di seguito alcune foto scattate in occasione dell'accesso (Cfr. All. 9 - *Documentazione fotografica e planimetria con l'indicazione dei coni ottici*) e una descrizione dell'immobile.

La porta di caposcala si presenta rivestita con pannellatura laminata effetto legno.



*Porta di caposcala*

L'ingresso, avente forma rettangolare, presenta dimensioni in pianta pari a circa 1,0 x 1,7 m (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico dell'immobile*), che funge da disimpegno per la zona giorno.



Ing. Francesco Riboldi

Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80  
email: info@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

*Disimpegno di ingresso*

Dal disimpegno di ingresso si accede ad un locale adibito a soggiorno - cucina che presenta una forma regolare assimilabile a quella quadrata e si presenta illuminato da due porte finestre, poste sul lato ovest, che consentono l'accesso al balcone che si sviluppa per l'intera lunghezza del suddetto locale e del locale bagno.



*Soggiorno - Cucina*

Il locale bagno, a cui si accede tramite una porta in legno del tipo "a scrigno", presenta una forma rettangolare ed è munito di entrambi i sanitari, lavabo e piatto doccia; tale locale risulta illuminato ed areato naturalmente attraverso una finestra ad un'anta posta sul lato ovest, con affaccio sul balcone.



*Locale wc*

La camera da letto è costituita da un ampio locale (circa 16 mq) di forma regolare assimilabile a quella quadrata, a cui si accede tramite una porta scorrevole in legno, risulta illuminata naturalmente da una finestra a doppia anta posta sul lato sud e che affaccia sul cortile interno.



*Porta scorrevole*



*Camera da letto*

In riferimento alle finiture dell'immobile, si rappresenta che:

- la pavimentazione è caratterizzata da maioliche di colorazione beige chiaro di forma quadrata nella camera da letto e una parte del soggiorno – cucina, che presenta, invece, nella restante parte, maioliche di forma rettangolare così come il disimpegno di ingresso. In riferimento al locale bagno, la pavimentazione è caratterizzata da maioliche di una colorazione beige scuro di forma rettangolare, che costituiscono anche il rivestimento alle pareti fino ad una altezza di circa 1,30 m, con un listello di chiusura;



- gli infissi interni sono in alluminio di colore bianco con cassonetti e persiane avvolgibili in pvc di colore grigio;



- le pareti del disimpegno, soggiorno – cucina e camera da letto presentano una pittura “sabbata” con colorazione tenue, mentre nel locale bagno, una tinteggiatura di colore bianco.



*Pareti con pittura sabbata  
(dis., sogg.-cucina e camera da letto)*

*Parete con tinteggiatura bianca  
(locale bagno)*

L’immobile presenta, come già accennato, un balcone che si sviluppa lungo tutto il lato ovest del fabbricato, a servizio del locale soggiorno – cucina, con ringhiera di protezione in ferro a schema “semplice”. Si rappresenta che il balcone presenta alle due estremità delle pannellature in ferro e vetrate, che per una lunghezza di circa 1,00 -1,20 metro per lato chiudono il balcone a tutt’altezza. Non creando locali chiusi (un lato è lasciato aperto) non costituiscono verande e, pertanto, non è necessario prevederne la rimozione. Al riguardo

non è stata effettuata una verifica con il regolamento condominiale (che potrebbe vietare interventi simili) in quanto non presente.



\* \* \*

Infine, in ordine agli impianti, si evidenzia che l'immobile è munito di impianto elettrico funzionante, la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad una caldaia installata sul balcone ed è privo di impianto di riscaldamento.

In relazione all'Attestazione di Prestazione Energetica, in data 19/01/2024 il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare mezzo pec apposita richiesta alla Direzione Generale per lo sviluppo economico e le attività produttive della Regione Campania, che in data 22/01/2024 trasmetteva mezzo pec la documentazione richiesta. Dall'esamina della suddetta documentazione si rappresenta che il suddetto documento necessita di aggiornamento in quanto, ancorché ancora in corso di validità, è stato redatto tenendo conto della presenza di "climatizzazioni invernali" (Cfr. All. 16 – Richiesta certificazione A.P.E. e riscontro), che in occasione dell'accesso sono risultati assenti.

Pertanto, si ritiene di dover prevedere un costo per l'acquisizione del suddetto documento, che si stima pari a € 200,00, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale acquirente.

In merito al titolo di provenienza il Comune di Napoli, con comunicazione prot. n. PG/2024/333021 del 11 aprile 2024, pervenuta allo scrivente a mezzo pec in data 12 aprile 2024, comunicava di non aver rinvenuto pratiche edilizie.

3)

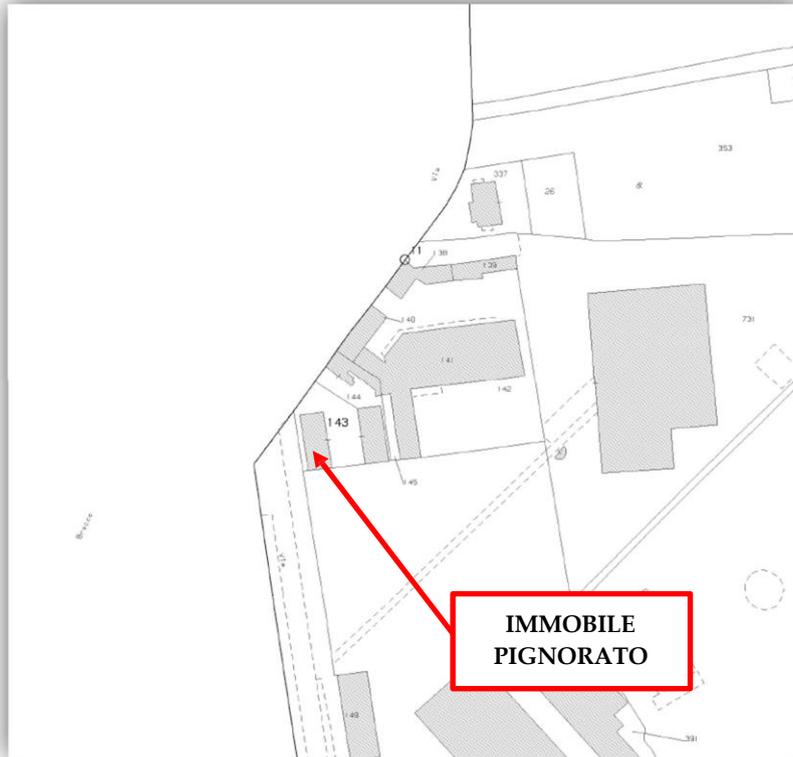
*Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato, e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione 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.*

Il bene pignorato consiste in un immobile destinato ad "abitazione di tipo economico", ubicato in Ferrante Imparato (già Via Nuova delle Breccie) n. 299, realizzato sulle particelle 143, 144, 145 del Fg. 156 per cui, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Amministrazione Comunale il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno su cui insiste il corpo di fabbrica (Cfr. All. 10 – Documentazione area tecnica Comune di Napoli). L'Area Urbanistica del Comune di Napoli - Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, con nota prot. n. 127297 del 8 febbraio 2024, ha attestato che *"le particelle 143-144-145 del foglio 156:*

- *rientrano, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona F – parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale – sottozona Fc – parco di nuovo impianto disciplinata dagli artt. 45 e 48 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;*
- *rientrano nell'ambito "13-ex raffineria" disciplinato dall'art. 143;*
- *sono classificate, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area stabile;*
- *ricadono nel sito potenzialmente inquinato di interesse nazionale di Napoli orientale individuato ai sensi del Dlgs 152/06 – O.M. n. 2948, art. 8 comma 3, 25/02/1998 – Ord. Comm. 20/12/1999 G.u. 08/03/2000;*
- *risultano sottoposte alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi del T.U. sulle acque e impianti elettrici RD 1775/1933 e relative sponde per 150 m in quanto alla data del 06.09.1985 l'area non era zona A o B nel Prg approvato con Dm 1829 del 31.03.1972;*
- *ricadono nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regionale Campania n. 466 del 21.10.2015, nella carta del rischio idraulico fenomeni da allagamento per esondazione - R1 rischio moderato;*
- *ricadono nelle aree sottoposte a misure di salvaguardia dall'Autorità di Bacino distrettuale Appennino Meridionale, decreto Segretario Generale n. 540 del 13 ottobre 2020;*

- rientrano nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04/07/1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71."

Si riporta di seguito, infine, uno stralcio della mappa catastale terreni (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).



Particella n. 143-144-145 fg. 156 del N.C.T. del Comune di Napoli – Sez. BAR

## 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. 567c.p.c.;*
- *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, alleghi:*

Ing. Francesco Riboldi

Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80  
email: info@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Al fine di una corretta identificazione catastale del bene pignorato, lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente presso l’Agenzia delle Entrate (ex Territorio) (Cfr. All. 3 - *Dati catastali*):

- la **visura catastale storica del fabbricato** aggiornata all’attualità (**ovvero alla data del 22/01/2024**);
- la **planimetria catastale corrispondente**;
- la **visura catastale storica terreni** (mappale correlato)
- la **mappa catastale**.

Al riguardo si rappresenta, come già precedentemente menzionato, che la planimetria corrispondente alla particella n. 315 sub 12, non corrisponde all’immobile pignorato in quanto i confini indicati non sono corrispondenti a quelli riportati nell’atto di compravendita con cui l’immobile è pervenuto all’esecutata. A seguito di approfondimenti è stato rilevato che la planimetria dell’immobile staggito corrisponde, allo stato, erroneamente a quella del sub 12 insistente sulla particella n. 316. Al riguardo, come chiarito dai funzionari dell’ufficio del catasto del comune di Napoli, l’aggiudicatario della vendita forzata dovrà richiedere la correzione della documentazione mediante una pratica per “*rettifica intestazione*” e “*rettifica immobile*”.

Dalla visura storica del fabbricato si evidenzia che dal primo inserimento nell’impianto meccanografico, in data 30/06/1987 (oltre vent’anni dalla data del pignoramento), l’immobile era identificato con i dati catastali attuali: **Foglio 4, P.IIa 315, Sub 12, Zona Cens. 9, Categ. A/3, Cl. 3, Consistenza 3,5 vani**.

Per quanto concerne la ricostruzione della storia catastale dell’unità abitativa, si precisa che gli atti di acquisto nell’ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023) riportano tutti la medesima identificazione catastale dell’immobile:

- l’atto di compravendita per Notaio Caravaglios Raffaele del **07/03/2002**, rep. 33384, con cui il sig. XXXXXXXXXXXX vende l’immobile ai sigg. XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, in cui è riportato “*in catasto alla sezione BAR, foglio 4 part. 315 sub. 12, via Nuova delle Brece n. 299, piano 2, interno 12, z.c. 9, Cat. A/3 cl. 3 vani 3,5, RC € 198,84.*”;
- il decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Napoli il 27/10/2014, trascritto alla Conservatoria di Napoli 1 il 23/12/2014 ai nn. 32767/23882, con il quale l’immobile viene trasferito dalla sig.ra XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX al sig. XXXXXXXXXXXX, in cui è riportato

che l'immobile è identificato “in catasto fabbricati del Comune di Napoli al foglio n. 4, particella n. 315, subalterno 12, categoria A/3, classe 3, vani 3,5”;

- l'atto di compravendita a rogito della Dott.ssa Fabrocini Silvana, Notaio in Napoli, del 26/07/2016 rep. 20301/11092 trascritto il 28/07/2016 al nn. 20990/15966, con il quale l'immobile è trasferito dal sig. XXXXXXXX all'esecutata XXXXXX (titolo di provenienza con il quale il debitore ha acquistato l'immobile staggito), in cui è indicato che l'immobile è “riportato all'Agenzia del Territorio di Napoli – Comune di Napoli – catasto dei fabbricati – alla sez. BAR – foglio 4 – in ditta aggiornata – voia Nuova delle Brece N. 299 – zc.9 – P/2 – interno 12 – particella 315/sub12 - A/3 – cl. 3 – vani 3,5”.

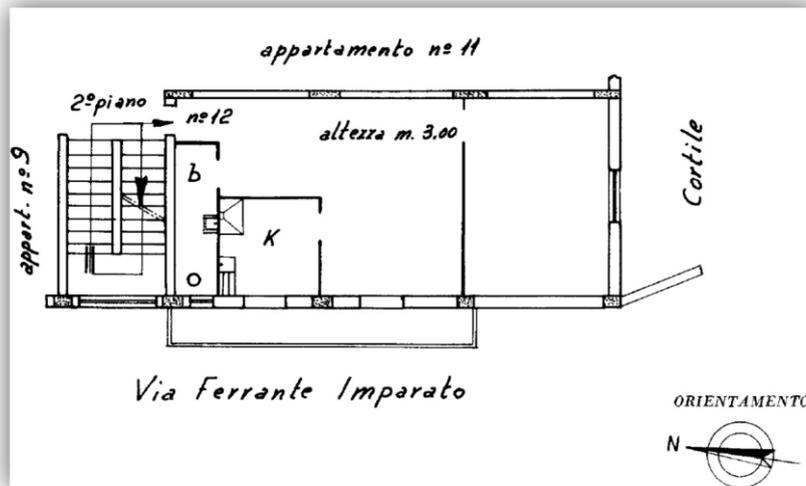
Pertanto, è possibile affermare che:

- l'immobile non ha subito nel tempo variazioni catastali;
- i suddetti atti si riferiscono all'immobile pignorato.

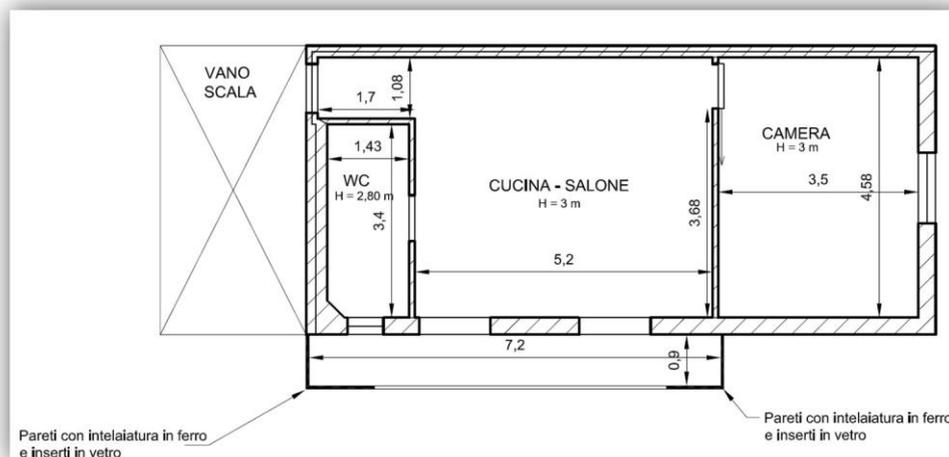
Per quanto concerne i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, si rappresenta che gli stessi risultano coerenti rispetto a quanto indicato nella visura catastale storica e ai negozi di acquisto:

- i riferimenti catastali riportati nell'atto di pignoramento sono:  
SEZ: **BAR** – Foglio: **4** – Particella: **315** – Subalterno 12;
- i riferimenti catastali riportati nella nota di trascrizione sono:  
SEZ: **BAR** – Foglio: **4** – Particella: **315** – Subalterno 12;
- i riferimenti catastali riportati nei negozi di acquisto sono:  
SEZ: **BAR** – Foglio: **4** – Particella: **315** – Subalterno 12;

In aggiunta, si evidenzia che in occasione dell'accesso, è stato rilevato che, allo stato attuale, l'immobile presenta lievi difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale; in particolare, è stata rilevata l'eliminazione di tramezzature interne che perimetravano il locale cucina. Per comodità di lettura si riportano di seguito la planimetria catastale e la planimetria di rilievo del bene pignorato.



Planimetria catastale del 21/09/1967



Planimetria stato attuale del 20/03/2024

\*\*\*

Per completezza, lo scrivente ha provveduto, altresì, ad acquisire le visure catastali storiche del foglio 156 particelle n. 143-144-145 al N.C.T. (mappali terreni correlati all'unità pignorata), verificando che le stesse, di qualità "ente urbano" ed estensione pari rispettivamente a 10,20 are, 4,10 are, 1,20 are non hanno subito variazioni dall'impianto meccanografico del 30/04/1962.

\*\*\*

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 al 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.*

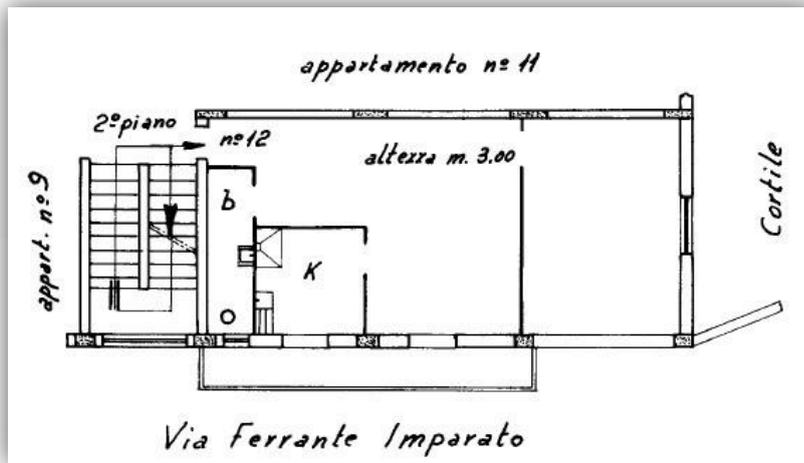
Dall'esame degli atti notarili acquisiti dallo scrivente, relativi ai passaggi di proprietà del bene oggetto di pignoramento, nonché dalla ricostruzione sopra riportata, si può desumere che:

- **non sussistono difformità formali** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;
- **sussistono difformità** tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale;
- **non sussistono variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) né richieste dagli esecutati né da terzi né disposte di ufficio.

\* \* \*

Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Napoli, alla Sezione **BAR**, Foglio **4**, P.lla **315**, Sub **12**, Ctg. **A/3** ovvero "*Abitazioni di tipo economico*", Cl. **2**, Con. **3,5 vani**, R. € **198,84**, Via Ferrante Imparato (già Nuova delle Brece) n. 299, piano **2** (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

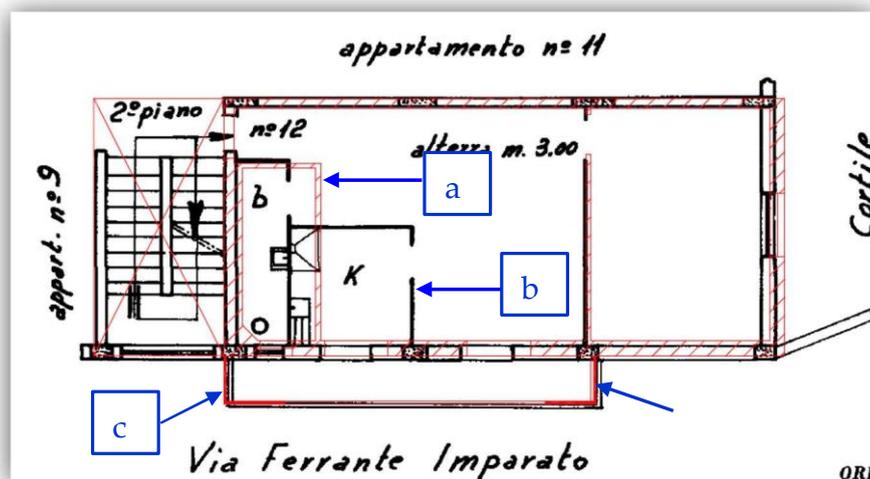
Si riporta di seguito in formato ridotto la planimetria catastale dell'immobile acquisita telematicamente dallo scrivente.



Planimetria catastale del 21/09/1967

In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'immobile pignorato**, da un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, è stato riscontrato quanto segue.

Al fine di identificare con precisione le difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale corrispondente, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione tra la planimetria catastale (di colore nero) e quella di rilievo (di colore rosso), che si riporta di seguito in formato ridotto (Cfr. All. 15 - *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale*).



Sovrapposizione planimetria catastale (nero) – planimetria di rilievo 20/03/2024 (rosso)

Ing. Francesco Riboldi

Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80  
email: info@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

Dalla sovrapposizione sopra riportata, è possibile osservare che **sussistono difformità rispetto alla planimetria catastale dell'immobile**, indicate con frecce di colore blu, di cui si riporta di seguito una breve descrizione:

- a) il locale bagno risulta ampliato rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (lettera a);
- b) non è stata rilevata la presenza di due dei tramezzi di divisione interna; difatti, il soggiorno-cucina in occasione dell'accesso è risultato essere costituito da un unico ambiente (lettera b);
- c) presenza di due pareti sul lato nord e sud del balcone con conseguente realizzazione di due nicchie. (lettera c)

Per quanto concerne le difformità sopra rilevate, si evidenzia che le stesse, comportando esclusivamente una diversa suddivisione interna del bene, potranno essere sanate aggiornando la planimetria catastale attraverso la presentazione di specifica pratica DO.C.FA. presso l'Agenzia delle Entrate, per la quale si stima un costo pari a € 500,00, che dovrà essere sostenuto dall'aggiudicatario, comprensivo del compenso del tecnico da incaricare per effettuare il rilievo dell'immobile.

- 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.*

Come già precisato nella presente relazione, al momento dell'accesso effettuato in data 20/03/2024, l'immobile risultava **occupato ma non dagli esecutati** (Cfr. All. 1 – *Verbale di accesso e foglio informativo per la debitrice*).

Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli copia del certificato di residenza storico della sig.ra XXXXXXX, accertando che ella risulta residente presso il Comune di Napoli al Viale Il barbiere di Siviglia n. 30 scala C piano 1 int. 1 e, dunque, non nell'immobile pignorato (Cfr. All. 11 – *Certificato Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli*).

2)

***Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono 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.***

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, in data 19 gennaio 2024, ha inoltrato apposita richiesta all'Ufficio territoriale di Napoli 3 – Direzione Provinciale II di Napoli, per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione. Suddetto ufficio in data 26/02/2024, ha comunicato che non risultavano attualmente atti di locazione registrati presso la DP II Napoli – UT Napoli 3 a nome di XXXXX." Al riguardo l'agenzia inviava gli estremi di un contratto avente durata dal 18/10/2018 al 18/09/2022 tuttavia risolto in data 18/10/2018 (Cfr. All. 6a – Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione esistenti e relativo riscontro – I riscontro).

In occasione dell'accesso, avvenuto in data 20/03/2024, l'esecutata ha dichiarato che al momento dell'accesso l'immobile staggito era occupato "sine titulo" dal sig. XXXXXXX. Tuttavia, in data 11 aprile 2024, a seguito di richiesta di chiarimenti da parte dell'esecutato, atteso quanto ricevuto dall'Agenzia delle Entrate, l'esecutata comunicava l'esistenza di un contratto di locazione trasmettendone copia che risulta intestato ad una persona diversa da quella rinvenuta suoi luoghi in occasione dell'accesso. (Cfr. All. 6b – Documentazione trasmessa dall'esecutata).

In ragione del riscontro già avuto dall'Agenzia delle Entrate, che non riportava il suddetto contratto, lo scrivente in data 12 aprile 2024 ha provveduto ad inoltrare nuova istanza all'Agenzia delle Entrate, inviando copia del contratto ricevuto dall'esecutata al fine di far effettuare un ulteriore riscontro.

In merito l'Agenzia delle Entrate ha trasmesso copia del contratto di locazione n. 10047 serie 3T stipulato in data 29/10/2019 e relativo al periodo compreso tra il 29/10/2019 ed il 28/10/2023. (Cfr. All. 6c – Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione esistenti e relativo riscontro – II riscontro).

Il contratto non risulta risolto. Trattandosi di contratto per cedolare secca non sono previsti costi di rinnovo e comunicazioni per il rinnovo dopo i primi 4 anni.

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.*

Come espressamente indicato dal G.E., attesa l'esistenza di un contratto di locazione, lo scrivente ha provveduto a determinare il valore locativo dell'immobile.

Per la determinazione del valore locativo, sono state esaminate le seguenti banche dati:

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem 2023 - ultimo aggiornamento;
- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni Giugno 2024;
- indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedura. Al riguardo si evidenzia che per la specifica zona dove insiste il fabbricato in cui ricade l'immobile staggito, sul web non sono riportati annunci di fitto; pertanto, lo scrivente, al fine di assolvere all'incarico ricevuto dal magistrato, ha provveduto a considerare alcuni annunci di fitto nella zona limitrofa di "San Giovanni a Teduccio".

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori locativi:

Affitto								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguaglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	€ 800,00	135	5,9	0,92	5,43	0,85	4,61
2	Immobiliare.it	€ 750,00	90	8,3	0,93	7,73	0,85	6,59
<b>PREZZO MEDIO</b>								<b>4,84</b>

*Quotazioni locazione*

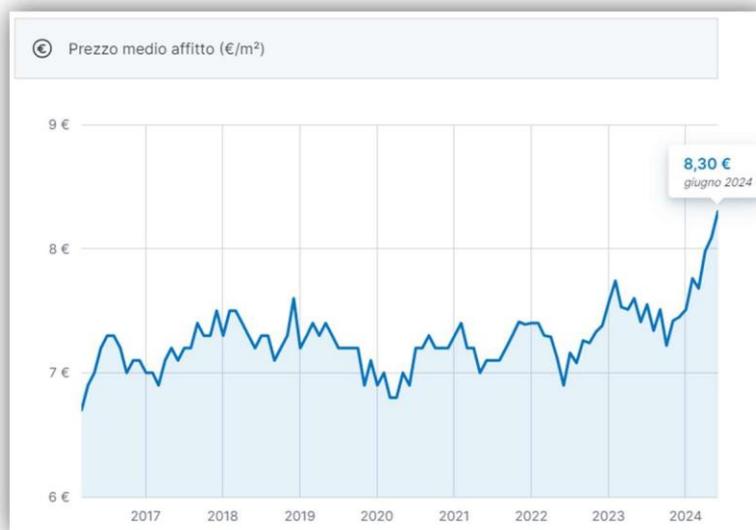
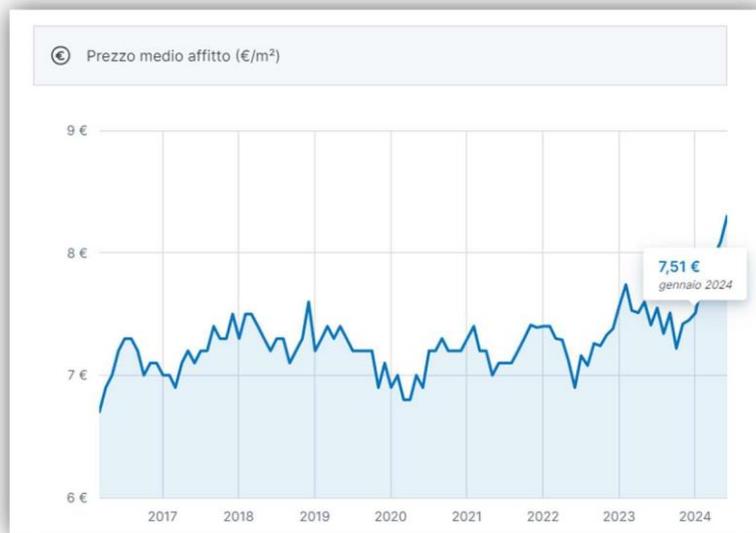
**Quotazione 1:** Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "A3 - Abitazioni di tipo economico", per la quale l'OMI (II sem 2023 – ultimo aggiornamento) nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "E41 – Suburbana/ZONA INDUSTRIALE EST" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio - Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari), il **canone** di un immobile identificato catastalmente con la categoria "A3 - Abitazioni di tipo economico" avente una superficie commerciale lorda di circa **56 mq** può essere compreso tra a € 120,00 e € 185,00 mensili. In particolare, in funzione del livello di piano e della quadratura è possibile

determinare il valore del coefficiente K (vedi tabella di seguito riportata) e, quindi, scegliere il valore all'interno dell'intervallo individuato da OMI (Cfr. Allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)". Il canone di locazione, pertanto, per un bene **in uno stato di conservazione "normale"**, si aggira intorno a € **160,00** mensili.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio) e K2 (livello di piano)	
$K = (K1 + 3 \times K2)/4$	
Essendo:	
K1 = 1	fino a 45 m <sup>2</sup>
K1 = 0,80	da 45 m <sup>2</sup> fino a 70 m <sup>2</sup>
K1 = 0,50	da 71 m <sup>2</sup> fino a 120 m <sup>2</sup>
K1 = 0,30	da 120 m <sup>2</sup> fino a 150 m <sup>2</sup>
K1 = 0	oltre i 150 m <sup>2</sup>
K2 = 0	piano seminterrato
K2 = 0,2	piano terreno
K2 = 0,4	piano primo
K2 = 0,5	piano intermedio
K2 = 0,8	piano ultimo
K2 = 1,00	piano attico
Pertanto per l'unità immobiliare in specie si ottiene:	
K1 (taglio superficie) = 0,5	
K2 (livello di piano) = 0,5	
$K = (0,5 + 3 \times 0,5)/4 = 0,50$	

Tabella coefficiente di merito K

Atteso che le quotazioni riportate dall'OMI sono riferite al II semestre 2023, il sottoscritto ha provveduto a valutare l'andamento del mercato immobiliare relativo alla zona in esame nel periodo che intercorre da gennaio 2024 a giugno 2024, riportato sul sito web "Immobiliare.it" indipendentemente dalla tipologia di abitazione e dalla ubicazione, riferito alle locazioni, riportate di seguito:



Dall'analisi del diagramma dei valori di locazione, riportati nei diagramma, è possibile evincere che negli ultimi mesi si è avuto un aumento dei costi degli immobili in locazione; in particolare rispetto al valore medio del II semestre 2023 c'è stato un aumento di circa il 10%.

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha provveduto ad incrementare del 10 % il valore locativo derivato dalla quotazione 1, ottenendo un valore pari a circa € **170,00 mensile**.

Quotazione 2: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in "normale" stato di conservazione di tipologia "abitazioni di tipo economico" (categoria catastale A3) ubicato nella zona definita "E41 – Suburbana/ ZONA INDUSTRIALE EST",

ubicato in uno stabile di fascia media, risulta pari a 3,55 €/mq mese (valore medio) (Cfr. All. 19 – *Banca dati quotazioni immobiliari*). In particolare, il canone di un immobile simile al bene in questione, **in uno stato di conservazione "normale"**, si aggira intorno a circa € 200,00 mensili. Considerando che la quotazione riportata nel sito web *borsinoimmobiliare.it* è riferita a Giugno 2024, non è stato applicato alcun incremento.

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il canone di un immobile avente caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno ai € 270,00 mensili.

Atteso che gli annunci immobiliari sono riferiti ad immobili situati nella zona limitrofa afferente a San Giovanni a Teduccio, lo scrivente ha provveduto a valutare l'incremento/decremento percentuale da applicare per tenere conto della diversa zona.

Pertanto, considerando che l'OMI riporta un valore minimo e un valore massimo per entrambe le zone, E41 – Suburbana/ZONA INDUSTRIALE EST (dove ricade l'immobile staggito) e la zona E43 – Suburbana/SAN GIOVANNI A TEDUCCIO (dove risiedono gli immobili di cui agli annunci immobiliari), lo scrivente ha desunto un decremento percentuale da applicare alla quotazione 3 pari a 22%.

Applicando tale percentuale in decremento il canone locativo derivante dalla quotazione 3 è pari a circa € 210,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di €. 200,00 mensili.

**Al riguardo si rappresenta che la locazione corrisposta all'esecutata e riportata nel contratto di locazione trasmesso dall'Agenzia delle Entrate e dall'esecutata (Cfr. All. 6b - Documentazione trasmessa dall'esecutata e All. 6c - Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione esistenti e relativo riscontro - II riscontro), pari a € 200.00 mensili, è coerente con quanto valutato dallo scrivente.**

- D -

## ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

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, disp. att. c.p.c. 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.*

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che sull'immobile pignorato:

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi **non sussistono altre procedure esecutive**;
- b) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sul nominativo dell'esecutata che sull'immobile pignorato, e dalla certificazione notarile (Cfr. All. 2 – *Certificazione Notarile* ed All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:
  - **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** per Notaio Fabrocini Silvana del **26/07/2016** rep. 203202/11093, per un totale di €. 140.000,00 di cui €. 70.000,00 a garanzia di mutuo per capitale, iscritta il 28/07/2016 al n. 20991, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A con sede in Roma e contro la sig.ra XXXXXXXX, quale debitrice;

- **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso del Tribunale di Napoli del **27/07/2022** rep. 5765/2022, per un totale di €. 10.000,00 di cui €. 6.013,8 a garanzia, iscritta il 25/01/2023 a nn. 2264/216, a favore di Condominio via Ferrante Imparato 299/A contro XXXXXXXX;
- **verbale di pignoramento immobili** del **07/12/2023** rep. 21308, trascritto in data 29/12/2023 ai nn. 37469/29115 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro la sig.ra XXXXXXXX, quale debitrice.

c) non sussiste un **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge;

Gli immobili di cui alle particelle catastali 143-144-145 del foglio 156, su cui insiste l'immobile staggito:

- d) rientrano, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona F - parco territoriale e altre attrezzature e Impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fc - parco di nuovo impianto** disciplinata dagli artt. 45 e 48 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord- occidentale. Al riguardo si rappresenta che l'art. 48, rubricato "Sottozona Fc - Parco di nuovo impianto" tra l'altro indica al comma 5 *"Per la sottozona Fc è consentita la presentazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, per aree di almeno 4 ha. È consentita la realizzazione di attrezzature per il tempo libero e di adeguate attività commerciali, indispensabili alla conduzione e gestione economica del parco."*
- e) rientrano, nell'ambito "13-ex raffineria" disciplinato dall'art. 143. Al riguardo, suddetto articolo disciplina gli interventi per le attività commerciali e produttive e in riferimento ai lotti già impiegati da edifici multipiano per appartamenti (caso in esame) *"restano permessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria"*.
- f) sono classificate, come risulta dalla tavola 12-vincoli geomorfologici, area stabile;
- g) ricadono nel sito potenzialmente inquinato di interesse nazionale di Napoli orientale, individuato ai sensi del D.Lgs 152/06 – O.M. n. 2948, art. 8 comma 3, 25/02/1998 – Ord. Comm. 20/12/1999 G.U. 08/03/2000;
- h) risultano sottoposte alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi del T.U. sulle acque e impianti elettrici RD 1775/1933 e relative sponde per 150 m in quanto alla data del 06.09.1985 l'area non era zona A o B nel Prg approvato con Dm 1829 del 31.03.1972;
- i) ricadono nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regionale Campania n. 466 del 21.10.2015, nella **carta del rischio idraulico** fenomeni da allagamento per esondazione - R1 rischio moderato;

- j) ricadono nelle aree sottoposte a misure di salvaguardia dell’Autorità di Bacino distrettuale Appennino Meridionale, decreto Segretario Generale n. 540 del 13/10/2020;
- k) rientrano nel perimetro del centro abitato, individuato con delibera consiliare del 04/07/1972 ai sensi dell’art. 8 della Legge 865/71.
- l) è costituito un condominio, amministrato dall’Avv. XXXXXXXXXXXXXXX, che, a seguito di specifica richiesta, con mail del 03/04/2024 ha trasmesso le quote condominiali insolute della debitrice negli ultimi due anni (Cfr. All. 17 – *Documentazione Condominio*);
- m) non sussistono **servitù attive e passive**;
- n) non risultano provvedimenti di **sequestro penale**.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell’eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la **cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni** relative al **pignoramento ed all’ipoteca**;
- gli oneri per la regolarizzazione **catastale** dell’immobile (pratica DO.C.FA.);
- i costi necessari per l’ottenimento **dell’agibilità** mediante pratica SCA;
- i costi necessari per l’aggiornamento dell’APE.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

N.	ONERE	COSTO
1	Cancellazione pignoramento e ipoteca	€ 1.232,00
2	Oneri per la regolarizzazione catastale (DO.C.FA.)	€ 500,00
3	Presentazione pratica S.C.A.	€ 500,00
4	Aggiornamento A.P.E.	€ 200,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 2.432,00</b>

Suddetti oneri non tengono conto di eventuali costi per la regolarizzazione urbanistica laddove necessari esaminati in seguito.

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato determinato in risposta al quesito “G”, mentre i costi per la regolarizzazione catastale, per la presentazione della pratica S.C.A. e per l’aggiornamento

dell’A.P.E. (punti 2, 3 e 4 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d’asta.

Non sussistono altri vincoli né oneri che sono stati cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

\* \* \*

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che l’immobile pignorato non ricade su suolo demaniale. In particolare, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web “Open Demanio”, che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 “*Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni*”, mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all’area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma (Cfr. All. 7 – *Grafici di inquadramento*).

Cartografia piattaforma web Open Demanio



\* \* \*

Dalle indagini effettuate, inoltre, è stato accertato che sull'immobile pignorato non sussistono censi, livelli o usi civici. A tal proposito, lo scrivente ha inoltrato, con pec del 19/01/2024, apposita richiesta di verifica all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania. A tal riguardo il suddetto ufficio ha certificato che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici (Cfr. All. 14 – *Richiesta certificazione usi civici e riscontro*).

2)

*Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. c.p.c. 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.*

Con riferimento alle spese fisse di gestione e manutenzione, si ribadisce che, come dichiarato dall'esecutata in occasione dell'accesso, per il bene pignorato sussiste un condominio amministrato dall' Avv. XXXXXXXXXX.

Al fine di conoscere le spese di gestione dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha inoltrato a mezzo pec del 03/04/2024 apposita richiesta all' Avv. XXXXXXXXXX richiedendo la seguente documentazione (Cfr. All. 17 – *Documentazione Condominio*):

- a. regolamento di condominio;
- b. attestazione inerente all'importo medio annuo delle spese condominiali ordinarie;
- c. attestazione inerente alle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- d. attestazione inerente eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni;
- e. attestazione inerente eventuali procedimenti giudiziari in corso;
- f. provvedimento di nomina con il quale il Condominio ha designato l'Amministratore.

Al riguardo l'Amministratore ha trasmesso in data 03/04/2024 una nota di accompagnamento in cui specifica che:

- nel Condominio in oggetto non esiste regolamento condominiale;
- l'importo medio annuo delle spese condominiali ammonta ad € 420,00 + € 240,00 di fondo cassa approvato con delibera dell'assemblea del 23/02/2024,

- essendo il condominio dotato di unico contatore acqua condominiale con lettura dei singoli sotto-contatori interni, a carico dell'immobile viene emessa trimestralmente una bolletta di consumo acqua il cui ammontare annuo nel 2023 è stato di € 354,03 (vedasi consuntivo 2023);
- non sussistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- sull'appartamento vi è una morosità complessiva al 31/12/2023 di € 7.887,23 come da consuntivo 2023 approvato con delibera dell'assemblea a del 23/02/2024;
- a fronte delle predette morosità il condominio ha ottenuto decreto ingiuntivo che si allega in base al quale il 25/01/2023 ha trascritto Ipoteca Giudiziale che si allega;
- oltre al predetto non sussistono altri procedimenti giudiziari in corso per il condominio;
- il sottoscritto è amministratore del predetto Condominio ininterrottamente dal 05/07/2002 e l'incarico è stato rinnovato per l'anno in corso con delibera del 23/02/2025.

Si allega:

- Convocazione assemblea del 23/02/2024 comprensiva di consuntivo 2023 e preventivo 2024;
- verbale d'assemblea del 23/02/2024 con approvazione consuntivo 2023 e preventivo 2024 e rinnovo incarico del sottoscritto amministratore;
- Decreto ingiuntivo n. 5765/2022 del 27/07/2022;
- Nota di iscrizione di Ipoteca giudiziale del 25/01/2023 (Cfr. All. 17 – *Documentazione Condominio*).

Lo scrivente ha inoltre richiesto Convocazione assemblea del 27/03/2023 comprensiva di consuntivo 2022 e preventivo 2023.

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato, per gli ultimi due anni vi è un residuo di € 694,92 [anno 2022] + € 1.134,03 [anno 2023] + 220 [fino ad aprile 2024 incluso per spese ordinarie e fondo cassa] per complessivi € **2.048,95**

- 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.*

Dalla lettura dell'atto notarile con cui il bene oggetto di procedura è stato trasferito nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, si evince che la costruzione del fabbricato nel quale l'abitazione è ubicata ha avuto origine in data anteriore al 1° settembre 1967. Infatti, nell'atto per **Notaio Caravaglios Raffaele** del 07/03/2002 rep. n. 33384 racc. n. 11024 è riportato che "la parte venditrice richiamata sulle responsabilità penali cui vanno incontro i rei di dichiarazioni false o mendaci, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000 dichiara sotto la sua personale responsabilità che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'oggetto del presente è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967, che all'atto essa non è in contrasto con la vigente normativa edilizia".

Lo scrivente ha provveduto altresì ad accertarsi che anche nei successivi negozi di acquisto era riportato la medesima dichiarazione, ovvero:

- nel decreto di trasferimento emesso dalla dott.ssa Monica Cacace RG 7932/11 Rep. 18625/14 non è indicato nulla in riferimento alla legittimità urbanistica;
- nell'atto di compravendita a rogito notaio Silvana Fabrocini, stipulato in data 26/07/2016 Rep. n. 20301 racc. n. 11092 è indicato *"che la costruzione dell'unità immobiliare oggetto di quest'atto è stata realizzata interamente in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e nell'unità venduta non sono stati eseguiti interventi di cui agli artt. 26/31 della Legge 47/1985 citata, comportanti la necessità di "domanda in sanatoria per abusi edilizi, in epoca successiva al 1° settembre 1967"*.

Alla luce delle informazioni contenute all'interno del titolo di possesso ed al fine di verificare la presenza di eventuali pratiche edilizie riguardanti il cespite pignorato, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Area Urbanistica del Comune di Napoli, indicando espressamente sia i nominativi dei precedenti danti causa dell'immobile che le informazioni desunte dagli atti notarili acquisiti, al fine di ottenere eventuale documentazione urbanistica inerente all'immobile staggito e di accertare, quindi,

la conformità o meno della costruzione originaria, e di tutte le eventuali successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative. Atteso che la toponomastica della strada dove è ubicato il fabbricato in cui insiste l'immobile pignorato ha subito variazioni nel tempo, lo scrivente ha provveduto a segnalarlo al comune di Napoli al fine di facilitare la ricerca. Di seguito si riporta per completezza quanto richiesto:

1. Licenza o Concessione Edilizia, se esistente, in virtù della quale è stato realizzato il suddetto immobile;
2. eventuali istanze di sanatoria e/o provvedimenti autorizzativi rilasciati inerenti all'immobile sopra riportato;
3. eventuali pratiche edilizie (DIA, SCIA, CILA, Permesso a Costruire, ecc.) se esistenti, per l'immobile pignorato;
4. eventuale ordinanza di demolizione dell'immobile pignorato, se emessa;
5. dichiarazione di agibilità e/o abitabilità dell'immobile;
6. eventuali vincoli gravanti sull'immobile in oggetto.

In riscontro alla richiesta dello scrivente, il Comune di Napoli:

- in riferimento al **punto 1 e 5**, eseguendo la ricerca su via Nazionale delle Brece, con nota prot. n. PG/2024/333004 del 11/04/2024 indica che dal 1995 alla data odierna non è stata rinvenuta alcuna pratica per i nominativi indicati e *“relativamente alla ricerca cartacea presso l'Archivio del Servizio non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati”*. La medesima risposta è stata inoltrata dal comune di Napoli con Prot. n. PG/2024/333021 del 11/04/2024 eseguendo la ricerca su via Nuova delle Brece; con le medesime note comunicava di non aver rinvenuto alcuna documentazione riguardante la richiesta di agibilità sull'immobile indicato;
- in riferimento al **punto 2**, il Servizio antiabusivismo e condono edilizio, con nota Prot. n. PG/2024/0193786 del 29/02/2024 comunicava che *“da accertamenti effettuati presso i ns. archivi informatici, gestiti dalla Napoli Servizi S.p.A., non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nella unità immobiliare indicata nella Sua richiesta e sita alla Via Nuove delle Brece n° 299 piano secondo interno 12 ai nominativi di XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (né ad altri nominativi)”*;
- in ordine al **punto 3**, con nota Prot. n. PG/2024/373233 del 23/04/2024 comunicava che *“in riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2024”*;

- in riferimento al **punto 5**, il Servizio Antiabusivismo e condono edilizio con nota protocollo generale n. 169783 del 21/02/2024, comunicava che la ricerca aveva “*dato esito NEGATIVO*”;
- in ordine al **punto 6**, trasmetteva il Certificato di Destinazione Urbanistica PG/127297 del 08/02/2024.

(Cfr. All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Napoli*)

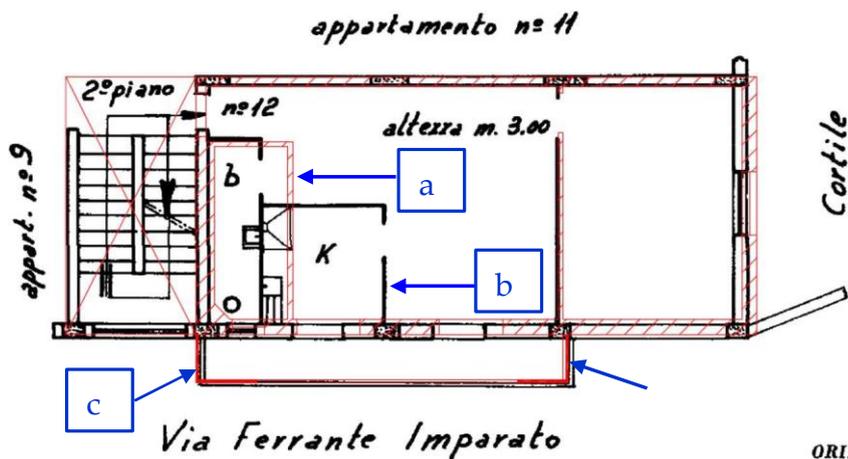
Attesa la particolare geolocalizzazione del fabbricato in cui insiste l’immobile, atteso che il suddetto fabbricato è parte integrante di un complesso residenziale con presenza di un parco privato, lo scrivente, a seguito di interlocuzioni telefoniche con il responsabile dell’area “URP” del comune di Napoli, in data 22 aprile 2024 ha provveduto ad inoltrare richiesta di ulteriore ricerca indicando nella richiesta non solo le variazioni della toponomastica nel tempo, anche tutti i nominativi dei proprietari dell’immobile che lo scrivente è riuscito a reperire.

A seguito di numerosi solleciti, il comune di Napoli in data 05/07/2024 con nota Prot. n. PG/2024/604256, comunicava che “*facendo seguito alla nostra precedente nota n. 333004/2024, si precisa che, con i dati forniti, non è possibile stabilire l’esistenza di eventuali titoli edilizi per l’immobile in esame. Per effettuare un’ulteriore ricerca, sarebbe necessaria quanto meno l’indicazione dell’anno di costruzione dello stabile nonché del nominativo del costruttore*” (Cfr. All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Napoli*).

Tuttavia, in nessuno degli atti acquisiti e/o reperiti sono riportate le suddette informazioni (anno di costruzione e/o nominativo del costruttore) pertanto non è possibile acquisire ulteriori informazioni in ordine alla legittimità urbanistica.

Non avendo, quindi, il comune di Napoli individuato alcun titolo edilizio dell’immobile oggetto di procedura espropriativa, considerando che la dichiarazione inerente alla costruzione dell’immobile in periodo antecedente al 1° settembre 1967 definisce la sua commerciabilità e non la sua legittimità in termini urbanistici, ci si è riferiti alla planimetria catastale inserita nell’impianto meccanografico in data 21/09/1967 (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

Pertanto, si ribadiscono le difformità già precedentemente individuate dall’attività di sovrapposizione della planimetria di rilievo con la suddetta planimetria catastale (Cfr. All. 15 - *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale*), che di seguito si riportano nuovamente per chiarezza:



Sovrapposizione planimetria catastale (nero) – planimetria di rilievo 20/03/2024 (rosso)

- a) il locale bagno risulta ampliato rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (lettera a);
- b) non è stata rilevata la presenza di due dei tramezzi di divisione interna; difatti, il soggiorno-cucina in occasione dell'accesso è risultato essere costituito da un unico ambiente (lettera b);
- c) presenza di due pareti sul lato nord e sud del balcone con conseguente realizzazione di due nicchie. (lettera c).

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;*

La diversa distribuzione interna rilevata rispetto alla planimetria catastale sopra riportata, unico riferimento disponibile che presumibilmente rappresenta la configurazione originaria dell'immobile, dovrebbe essere sanata mediante la presentazione di una pratica di C.I.L.A. in sanatoria, alla quale dovrà essere allegata una planimetria aggiornata. Tale modifica, difatti, risulta essere sanabile ai sensi della sentenza del TAR Campania – Napoli, Sez. II, 22/08/2017, n. 4098, che cita *“La diversa distribuzione degli ambienti interni mediante eliminazione e spostamenti di tramezzature, purché non interessi le parti strutturali dell'edificio, costituisce attività di manutenzione straordinaria soggetta al semplice regime della comunicazione di inizio lavori (...) pertanto, l'omessa comunicazione non può giustificare l'irrogazione della sanzione demolitoria che presuppone il dato formale della realizzazione dell'opera senza il prescritto titolo abilitativo”*.

Per la suddetta pratica, si stima un costo pari a € **2.000,00**, comprensivo del compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato.

Al riguardo si rappresenta che la procedura esposta risulta essere quella ordinaria, ovvero relativa ad un immobile per il quale è stato definito il titolo edilizio di costruzione. Per il caso in esame, atteso che nella richiesta di CILA in sanatoria, la modulistica obbligatoria da compilare e da consegnare al Comune, richiede gli estremi del titolo edilizio con cui è stato costruito l'immobile e/o l'ultimo titolo edilizio rilasciato per l'immobile in esame, non potendo fornire all'Amministrazione comunale tale elemento, si dovrà provvedere a interloquire con l'ufficio tecnico del Comune di Napoli al fine di individuare se possibile una procedura idonea al fine di legittimare le lavorazioni sanabili (ovvero quelle relative alla diversa distribuzione interna dell'immobile).

Per tale motivo, l'importo stimato per la redazione della C.I.L.A. in sanatoria **non è stato decurtato** dal valore di mercato dell'immobile staggito e, quindi, resterà a carico dell'acquirente.

Tale criticità non è limitata soltanto al suddetto aspetto ma si ripresenterà ogni qual volta il proprietario in futuro volesse presentare una pratica edilizia. Per tener conto di tale aspetto, che potrebbe costituire un “disagio” per l’acquirente è stata prevista una decurtazione del 5% del valore dell’immobile.

\* \* \*

Si evidenzia che in fase di accesso all’immobile, sul balcone sono state rinvenute delle pareti con intelaiatura in ferro e pannelli in vetro; tali pareti chiudono parzialmente il balcone, creando delle nicchie sullo stesso, che però costituiscono volume in quanto sono aree caratterizzate da “almeno un piano di base coperto e due superfici verticali contigue, così da ottenere una superficie chiusa su un minimo di tre lati”( TAR Campania, Sez. VI, n. 4999 del 23/09/2014: “il presupposto per l’esistenza di un volume è costituito dalla costruzione di - almeno- un piano di base coperto e due superfici verticali contigue, così da ottenere una superficie chiusa su un minimo di tre lati (T.A.R. Campania, Napoli, questa sezione, n. 03543/2011 e n. 03959/2014; T.A.R. Campania, Napoli, sez. VIII, n. 00971/2014; T.A.R. Campania Napoli, IV, 24 maggio 2010, n. 8342; T.A.R. Piemonte, n. 2824 del 12.7.2005; T.A.R. Liguria, I, 12 dicembre 1989, n. 943; T.A.R. Sicilia Catania, 30 settembre 1994, n. 2171)”).

Alla luce di quanto sopra esposto, ed in particolare della unica possibilità di riferirsi alla planimetria catastale in atti, in mancanza di documentazione urbanistica (vedasi quesito E – parte 1), quanto rinvenuto sul balcone è da rimuovere.

\* \* \*

Siccome non è stata rinvenuta agli atti alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità dell’immobile pignorato, sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico incaricato, a cui dovrà essere allegata tutta la documentazione che attesti che l’immobile ha i requisiti di legge per ottenere l’agibilità (certificazioni di tutti gli impianti, certificato di collaudo statico, documentazione catastale aggiornata, parere igienico sanitario o autocertificazione...). Per la suddetta pratica, si stima un costo pari a € 500,00, che resterà a carico dell’acquirente.

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 G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.***

Atteso che non è stato possibile stabilire se esiste o meno un titolo edilizio con cui è stato realizzato il fabbricato in cui insiste l'immobile staggito, l'eventuale regolarità urbanistica è stata desunta dalla sovrapposizione della planimetria di rilievo con quella catastale. Al riguardo, in fase di accesso è stata rinvenuta la presenza di pareti con intelaiatura in ferro e inserti in vetro con che chiudono una porzione di balcone sia sul lato sud che nord, costituendo un volume urbanistico non indicato nella planimetria catastale. Considerato che dal combinato disposto del Certificato di Destinazione Urbanistica e le norme tecniche scaricate dal sito web del Comune di Napoli, gli unici interventi ammessi in questa zona su preesistenti edifici plurifamiliari con destinazione di residenza sono legati a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, che non prevedono la realizzazione di ulteriore volumetria. Pertanto, tale difformità non è ritenuta sanabile e, quindi, lo scrivente ha provveduto a prevedere la rimozione di suddette pareti senza lo smaltimento della parte rimossa, il cui importo è stato stimato pari a € 300,00, oltre IVA.

*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.*

Il bene pignorato consiste in un immobile destinato ad "abitazione di tipo economico"(categoria catastale A/3). Il compendio pignorato non include terreni.

- 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.*

Nella presente relazione è stato individuato un **unico lotto di vendita**, che può ritenersi **più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato**, in ragione della consistenza dell'immobile pignorato, costituito da una unità abitativa catastalmente identificata da un unico subalterno.

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.*

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per intero. Ad ogni buon fine, si rappresenta che, considerato lo sviluppo planimetrico dell'immobile e la sua superficie, lo stesso non risulterebbe comodamente 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 insolute.*

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto, si è proceduto alla definizione del **valore di mercato** di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (**International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**), con particolare riferimento al **Codice delle Valutazioni**

**Immobiliari di Tecnoborsa**, che ha inteso definire uno standard valutativo italiano secondo la prassi internazionale di valutazione immobiliare.

Premesso che i procedimenti di stima, che la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali prevedono, sono:

- a) il metodo del confronto di mercato,
- b) i procedimenti per capitalizzazione del reddito,
- c) il metodo del costo,

e che gli stessi vengono comunemente utilizzati come di seguito indicato:

- a. il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *market comparison approach* (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo);
- b. i procedimenti per capitalizzazione del reddito (che si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione o il moltiplicatore del reddito) si utilizzano quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di dati di compravendite recenti, e pertanto si rende necessario ricorrere alla simulazione del mercato attraverso la capitalizzazione del reddito;
- c. il principio su cui si fonda il metodo del costo basandosi sulla circostanza che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il deprezzamento maturato, è suggerito nella stima di immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. In queste circostanze il criterio di stima è rappresentato dal costo di ricostruzione deprezzato. In merito, si evidenzia che il metodo è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale;

e premesso, inoltre, che:

- d. il quadro metodologico delle valutazioni immobiliari in Italia è in gran parte il risultato della carenza di conoscenze sul mercato immobiliare, dovuta alla scarsa trasparenza dei prezzi e alla manca di sistematiche rilevazioni di dati immobiliari veridici;

- e. il carente livello di informazione rende improcrastinabile la realizzazione di un segmento immobiliare di dati affidabili, dettagliati e obiettivi;
- f. non risulta possibile la stima razionale per sito e costo di costruzione in quanto per il calcolo di detto costo, è necessaria la progettazione dell'intervento di ristrutturazione dell'intero edificio che non ha soluzioni univoche (le scelte progettuali, infatti, sono strettamente legate a capacità economiche, imprenditoriali e funzionali) oltre al fatto che richiederebbero un onere di lavoro assolutamente non giustificato in questa sede.

Preliminarmente si riporta l'andamento del mercato immobiliare relativo al comune di Napoli nella zona in cui ricade l'immobile staggito, riportato sul sito web "Immobiliare.it" indipendentemente dalla tipologia di abitazione e dalla ubicazione, riferito agli ultimi anni (dal 2016 ad oggi) sia per quanto concerne le locazioni che le vendite.

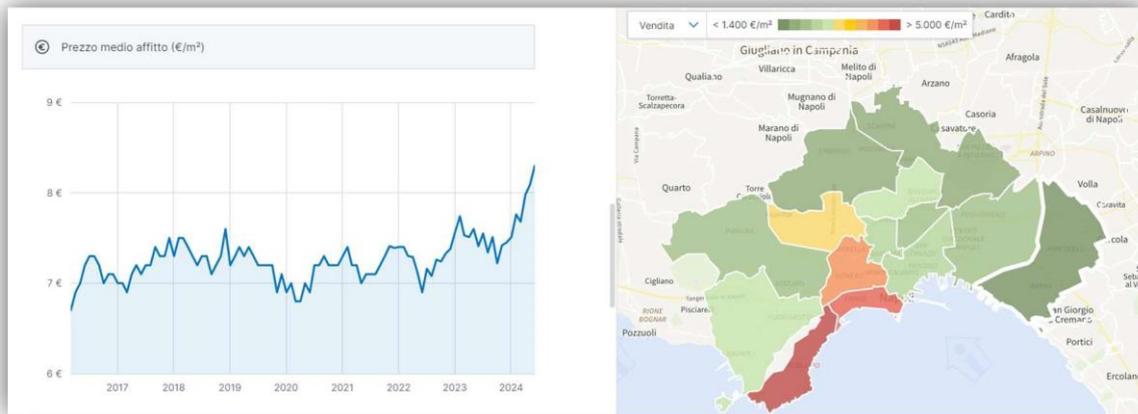
Dall'analisi del diagramma dei valori di compravendita, di seguito riportato, è possibile evincere che negli ultimi mesi si è avuto un andamento del mercato di vendita degli immobili pressoché costante.



Come si può evincere dal diagramma di seguito riportato, il mercato delle locazioni presenta un andamento sostanzialmente differente da quello che ha caratterizzato il mercato delle vendite. Infatti, dall'analisi del diagramma dei valori di locazione, di seguito riportato, è possibile evincere che negli ultimi mesi (come già esposto nel quesito C - parte 3) si è avuto un aumento dei costi degli immobili in locazione; in particolare c'è stato un aumento di circa il 10%.

Ing. Francesco Riboldi

Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80  
email: info@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it



In sintesi, per il caso in esame, atteso che:

- la finalità è quella di determinare il più probabile valore di vendita del bene staggito;
- non sono reperiti sulle piattaforme on-line delle principali agenzie immobiliari, quotazioni di locazioni di immobili simili;
- i valori delle locazioni, nel caso in esame e per il periodo di riferimento, presentano un mercato sostanzialmente differente da quello delle vendite;

si è ritenuto opportuno procedere unicamente con il metodo della stima sintetica.

**La stima sintetica** è stata affrontata consultando le seguenti banche dati (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem 2023 - ultimo aggiornamento;
- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni Giugno 2024;
- riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Con riferimento alle indagini di mercato condotte, si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle caratteristiche degli immobili considerati dei corrispondenti valori di vendita:

Vendita								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	€ 135.000,00	90	1500	0,96	1440	0,80	1152
2	Immobiliare.it	€ 120.000,00	80	1500	0,98	1470	0,80	1176
3	Immobiliare.it	€ 100.000,00	80	1250	1,01	1263	0,80	1010
4	Immobiliare.it	€ 99.000,00	70	1414	1,00	1414	0,80	1131
<b>PREZZO MEDIO</b>								<b>1117,4</b>

*Quotazioni vendita*

Ing. Francesco Riboldi

Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80  
email: info@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

Quotazione 1: Per tale criterio di stima, trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria “A3 - abitazioni di tipo economico”, per la quale l’OMI (II semestre 2023 – ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita “E41 – Suburbana/ ZONA INDUSTRIALE EST” dall’Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio) (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari), il **valore a metro quadro** di un immobile con stato di conservazione “normale” identificato catastalmente con la categoria “A3 - Abitazioni di tipo economico”, può essere compreso tra 690,00 – 1.050,00 €/mq.

Applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell’immobile, si ottiene un valore unitario pari a circa **900,00 €/mq**.

Quotazione 2: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in “normale” stato di conservazione ubicato nella zona definita “E41 – Suburbana/ZONA INDUSTRIALE EST”, ubicato in uno stabile di fascia inferiore alla media, risulta pari a 1.308,00 €/mq (Cfr. All. 19 – Banca dati quotazioni immobiliari). Anche in tal caso, considerando i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e la particolare quadratura che lo stesso presenta si addivene ad un valore unitario pari a circa **1.350,00 €/mq**.

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il valore di mercato di un immobile avente caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno a **1.117,00 €/mq**.

Pertanto, mediando i valori sopra determinati, si ottiene un valore pari a circa **1.120,00 €/mq**.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_{m2} = (1.120,00 \text{ €/mq} \times 56,00 \text{ mq}) = \text{€ } 62.800,00$$

**valore di mercato del lotto pignorato**

\* \* \*

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell’eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni** relative al **pignoramento e all’ipoteca**;
- gli oneri per la **regolarizzazione catastale** dell’immobile (pratica DO.C.FA.);
- i costi per la **presentazione della pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità**;

- gli oneri per la **regolarizzazione urbanistica** dell'immobile (pratica C.I.L.A. in sanatoria);
- gli oneri per i **lavori di rimozione** delle opere ritenute non sanabili.

In riferimento agli oneri condominiali insoluti relativi agli ultimi due anni antecedenti la presente perizia e gli oneri condominiali, si evidenzia che alla data della trasmissione dell'amministratore condominiale degli insoluti a carico dell'esecutata (3 aprile 2024), risultavano essere pari a € 2.048,95 (Cfr. All. 17 – Documentazione condominio). Tale importo non è stato decurtato dal valore di mercato dell'immobile da porre a base d'asta e, pertanto, andrà evidenziato in fase di vendita.

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, ed in particolare per:

- lo stato di occupazione del bene (l'immobile risulta occupato dai debitori);
- la presenza di un contratto di locazione opponibili alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;

si è ritenuto di applicare una decurtazione del **13%**, secondo le percentuali indicate nella tabella seguente:

stato di occupazione del bene	- 5 %
presenza di contratti di locazione opponibili;	-3 %
assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione);	0 %
Impossibilità ad rinvenire il titolo edilizio	5%

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

valore di mercato dell'immobile pignorato	€ 62.800,00
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	1.120,00 €/mq
valore di mercato dell'immobile pignorato decurtato del 13 %	54.640,00 €
oneri per i <b>lavori di rimozione</b> opere non sanabili	€ 300,00
oneri per la regolarizzazione catastale (DOCFA)	€ 500,00
presentazione pratica S.C.A.	€ 500,00
Aggiornamento A.P.E.	€ 200,00
vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno

<b>valore di mercato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 53.140,00</b>
--	--------------------

<b>V MERCATO = € 53.140,00</b>
--------------------------------

Si quantificano, inoltre:

- in € **1.232,00** i costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento e dell'iscrizione dell'ipoteca;
- in € **2.048,95** gli oneri condominiali insoluti degli ultimi due anni;
- in € **2.000,00** gli oneri dell'eventuale C.I.L.A. in sanatoria.

\* \* \*

In merito al valore di mercato determinato per il bene oggetto di procedura, si rappresenta che considerando le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:

- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- le **modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni degli immobili;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione,

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, pari al 10%** ovvero pari a:

<b>V<sub>asta</sub> = € 47.820,00</b>
<b>DEBITO COMPLESSIVO: € 66.285,44 oltre spese e interessi</b> (Cfr. Atto di pignoramento)

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.*

Il compendio pignorato, per quanto è stato possibile acquisire, non comprende costruzioni abusive.

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.*

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per intero.

**ELENCO ALLEGATI:**

- Allegato 1**      **Verbale di accesso e foglio informativo per la debitrice**
- Allegato 2**      **Certificazione notarile del Notaio Dott.ssa Maria Landolfo del  
08/01/2024**
- Allegato 3**      **Dati catastali**
- Visura storica N.C.E.U. fg. 4 p.lla 315 sub. 12, cat. A/3;
  - Visura storica N.C.T. fg. 156 p.lle 143,144,145;
  - Planimetria catastale fg. 4 p.lla 315 sub. 12;
  - Planimetria catastale fg. 4 p.lla 316 sub. 12;
  - Estratto di mappa Fg. 156.
- Allegato 4**      **Ispezioni ipotecarie**
- Allegato 5**      **Atti di possesso:**
- Atto di compravendita del 26/07/2016 per Notaio Fabrocini Silvana rep. n. 20301 racc. 11092;
  - Decreto di trasferimento immobili del 27/10/2014 rep. 187625, emesso dal Tribunale di Napoli;
  - Atto di compravendita del 07/03/2002 per Notaio Caravaglios Raffaele rep. n. 33384 racc. 11024.
- Allegato 6a**      **Richiesta all’Agenzia delle Entrate in merito a contratti di  
locazione esistenti e relativo riscontro – I Riscontro**
- Allegato 6b**      **Documentazione trasmessa dall’esecutata**
- Allegato 6c**      **Richiesta all’Agenzia delle Entrate in merito a contratti di  
locazione esistenti e relativo riscontro – II Riscontro**
- Allegato 7**      **Grafici di inquadramento**
- Vista satellitare e sovrapposizione dell’ortofoto con mappa catastale;
  - Aerofotogrammetria;
  - Stralcio cartografia OpenDemanio;

- Stralcio cartografia Agenzia delle Entrate
- Allegato 8 Rilievo planimetrico dell'immobile**
- Allegato 9 Documentazione fotografica e planimetria con l'indicazione dei coni ottici**
- Allegato 10 Documentazione Area Tecnica Comune di Napoli**
- Nota di riscontro Comune di Napoli - C.D.U. prot.n. PG/127297 del 08/02/2024;
  - Nota di riscontro Comune di Napoli - prott. nn. PG/2024/333004 - PG/2024/333021 del 11/04/2024;
  - Nota di riscontro Comune di Napoli - Servizio Antiabusivismo e condono edilizio Prot. n. PG/2024/0193786 del 29/02/2024;
  - Nota di riscontro Comune di Napoli Prot. n. PG/2024/373233 del 23/04/2024;
  - Nota di riscontro Comune di Napoli - Servizio Antiabusivismo e condono edilizio Prot.n. 169783 del 21/02/2024;
  - Ulteriore nota di riscontro Comune di Napoli Prot. n. PG/2024/604256 del 05/07/2024.
- Allegato 11 Certificato Ufficio Anagrafe Comune di Napoli**
- Certificato storico di residenza sig.ra XXXXXXXXX
- Allegato 12 Estratto per riassunto dal registro degli Atti di matrimonio Comune di Napoli**
- Allegato 13 Diagramma di flusso passaggi di proprietà**
- Allegato 14 Richiesta certificazione per usi civici e riscontro**
- Allegato 15 Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale**
- Allegato 16 Richiesta certificazione per A.P.E. e riscontro**

**Allegato 17 Documentazione Condominio**

**Allegato 18 Riferimenti per coefficienti mercantili**

**Allegato 19 Banca dati quotazioni immobiliari**

- Valori OMI – Agenzia delle Entrate (II Sem 2023);
- Valori sito web *borsinoimmobiliare.it* (Giugno 2024);
- Annunci immobiliari locazioni;
- Annunci immobiliari vendite.

**Allegato 20 Prove delle spedizioni della relazione peritale all'esecutata, al Custode ed al creditore precedente**

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 55 pagine (1 facciata) oltre n. 22 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Come disposto dal Magistrato, le parti hanno facoltà di far pervenire all'esperto, nel termine di 15 giorni prima dell'udienza e secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc, note critiche alla relazione.



L'Esperto Stimatore  
Ing. Francesco Riboldi