

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: DR.SSA RUSSO

RELAZIONE

STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PROCEDIMENTO R.G.E. N° 654/2021

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Emma Ciampa

PARTI IN CAUSA

Creditore procedente

- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**, rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe Trezza
p.e.c.: avvgiuseppetrezza@pec.ordineforense.salerno.it

Debitore esecutato

- , non costituito

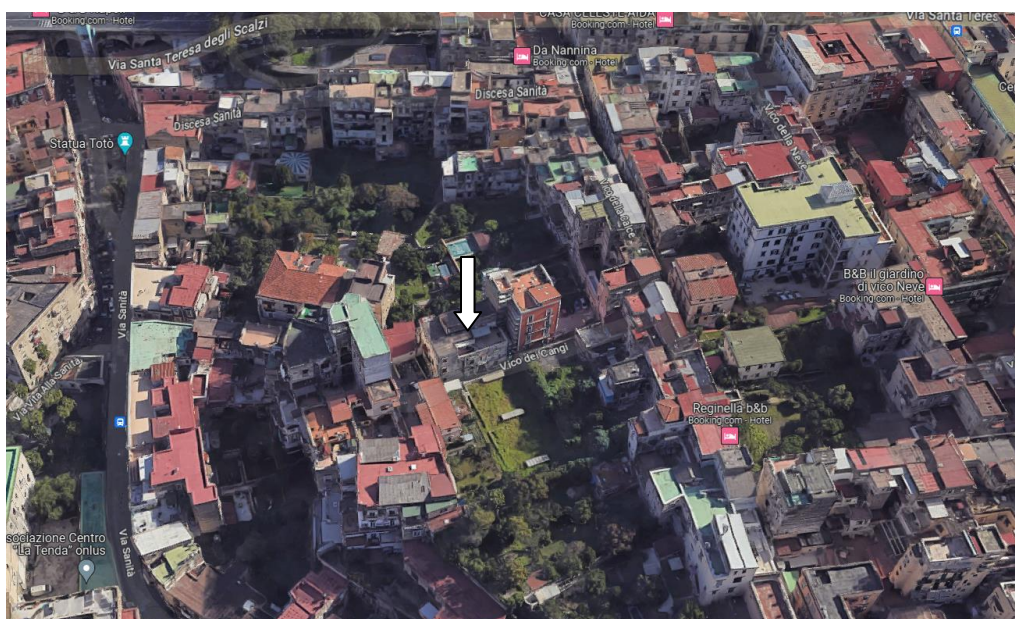
IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

Piena ed intera proprietà di abitazione in Napoli – Vico dei Cangì n. 13, piano terra.

Inquadramento del fabbricato



Contesto urbano quartiere Stella (Rione Sanità)



PREMESSA

Con ordinanza del 27.02.2023, la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Emma Ciampa, con studio in Napoli alla via Rampe Brancaccio n. 9, Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe.

Entro i termini assegnati dall'ill.mo G.E., la scrivente prestava giuramento in via telematica accettando l'incarico articolato secondo i punti di seguito trattati.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Previa acquisizione della documentazione catastale idonea alla corretta identificazione dell'immobile, il 16 marzo u.s. la scrivente, in uno al nominato custode giudiziario avv. Federica Cioffi, accedeva all'immobile pignorato effettuando tutti i rilievi tecnici necessari.

Successivamente si trasmettevano le istanze ai pubblici uffici per ottenere le informazioni necessarie all'espletamento del mandato.

In dettaglio si protocollavano le istanze di acquisizione dei documenti attestanti la legittimità urbanistica dell'immobile staggito presso l'ufficio edilizia privata, la municipalità di competenza, l'ufficio condono e l'ufficio antiabusivismo.

Si acquisiva, successivamente, la documentazione necessaria ad accertare la provenienza dell'immobile presso l'archivio notarile e la conservatoria dei registri immobiliari.

CONTROLLO PRELIMINARE: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Nel fascicolo telematico è presente:

- **Atto di precetto** di pagamento notificato, ai sensi dell'art. 140 cpc, in data 22.06.2021;
- **Atto di pignoramento** immobiliare notificato, ai sensi dell'art. 140 cpc, in data 25.09.2021;
- **Contratto di mutuo** stipulato ai sensi degli art.10, 38 e seguenti del D.Lgs dal notaio notaio , in data 29.07.2016;
- **Iscrizione a ruolo** depositata in data 05.11.2021;
- **Istanza di vendita** depositata in data 05.11.2021;
- **Certificazione notarile**, redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c., a firma del notaio con allegato estratto di mappa,

depositata in data 20.12.2020, nella quale sono attestate le iscrizioni e trascrizioni riferite all'immobile pignorato a partire dal titolo antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento;

- **Nota di trascrizione del pignoramento** del 12.11.2021 ai nn. depositata il 22.12.2021;
- **Atto di avviso ai creditori iscritti** redatto ai sensi dell'art. 498 c.p.c. notificato in data 12.01.2022, al creditore iscritto: BANCA POPOLARE DI BARI SPA e relazione di notifica ai sensi dell'art. 3bis L. 53-1994, depositati il 03.03.2022;

Dall'esame della certificazione notarile:

non risultano altri creditori iscritti oltre al creditore precedente e alla BANCA POPOLARE DI BARI SPA;

non risultano pignoramenti precedenti;

In merito alla provenienza è stato acquisito dall'Esperto, oltre all'**atto di compravendita a favore dell'esecutato** (*All. 1 – Titolo di Provenienza*), il **titolo traslativo anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento. Trattasi di atto di compravendita derivativo del 27.07.1983** che si allega alla presente (*All. 2 - Atto traslativo ultraventennale*).

L'Esperto ha altresì acquisito l'**ESTRATTO PER RIASSUNTO dal registro degli Atti di MATRIMONIO dell'esecutato**, dal quale si evince che , nato il a Napoli, hanno contratto tra loro matrimonio il **in regime di separazione dei beni**.

Con provvedimento del Tribunale di Napoli N° 1 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Annotata il.

Con sentenza N° del Tribunale di NAPOLI (NA) in data 12/07/2013 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Sentenza annotata a margine dell'atto di matrimonio in data 07/11/2013 (*All. 3 – Estratto di Matrimonio*).

È stato, pertanto, acquisito il **certificato di stato civile dell'esecutato** che, allo stato attuale, risulta LIBERO (*All. 4 – Certificato di Stato Civile*).

Non risulta depositata la visura catastale attuale né quella storica che è stata acquisita dalla scrivente e si allega alla presente relazione (*All. 5 – Visura Catastale Storica*).

Al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli **la situazione attuale dell'abitazione oggetto del pignoramento deriva dalla variazione del 06.06.2014 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni** degli immobili al foglio 5, p.lla 32, sub. 5 (già **p.lla 2**, sub. 5) e sub. 31 (quest'ultimo già p.lla 32, **sub. 4**) conformemente a quanto riportato nella certificazione notarile in atti.

1 – Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati

Gli immobili oggetto di pignoramento sono:

- **abitazione** sita in Napoli, **Vico dei Cangì n. 13, piano terra**, identificata al C.F., alla sez.: STE, foglio 5, particella 32, sub 10, Cat. **A/4**, consistenza 2,5 vani, intestato a
, per la proprietà di 1/1;

Il suddetto immobile è stato pignorato per la piena ed intera proprietà.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza del titolo di provenienza riportato al paragrafo 5 della presente relazione.

I dati di identificazione catastale riportati nella nell'atto di pignoramento e nella rispettiva nota di trascrizione corrispondono a quelli riportati agli atti del Catasto.

Non si sono riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi, rispetto alla planimetria catastale attuale, presentata il 06.06.2014 per VARIAZIONE per FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

In base alla visura catastale, si rileva che la particella fabbricati 32 al foglio 5, corrisponde, nel mappale terreni, alla **particella 82 del foglio 99**.

INTESTATO

1

(1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	STE	5	32	10	7		A/4	5	2,5 vani	Totale: 86 m ² Totale: escluse aree scoperte: 86 m ²	Euro 126.53	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VICO DEI CANGI n. 13-14 Passo 1										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. NA0215375 del 18/05/2015				Partita				Mod.58		
Annotazioni		di stato: classamento e rendita rettificati (d.m. 501/94)										

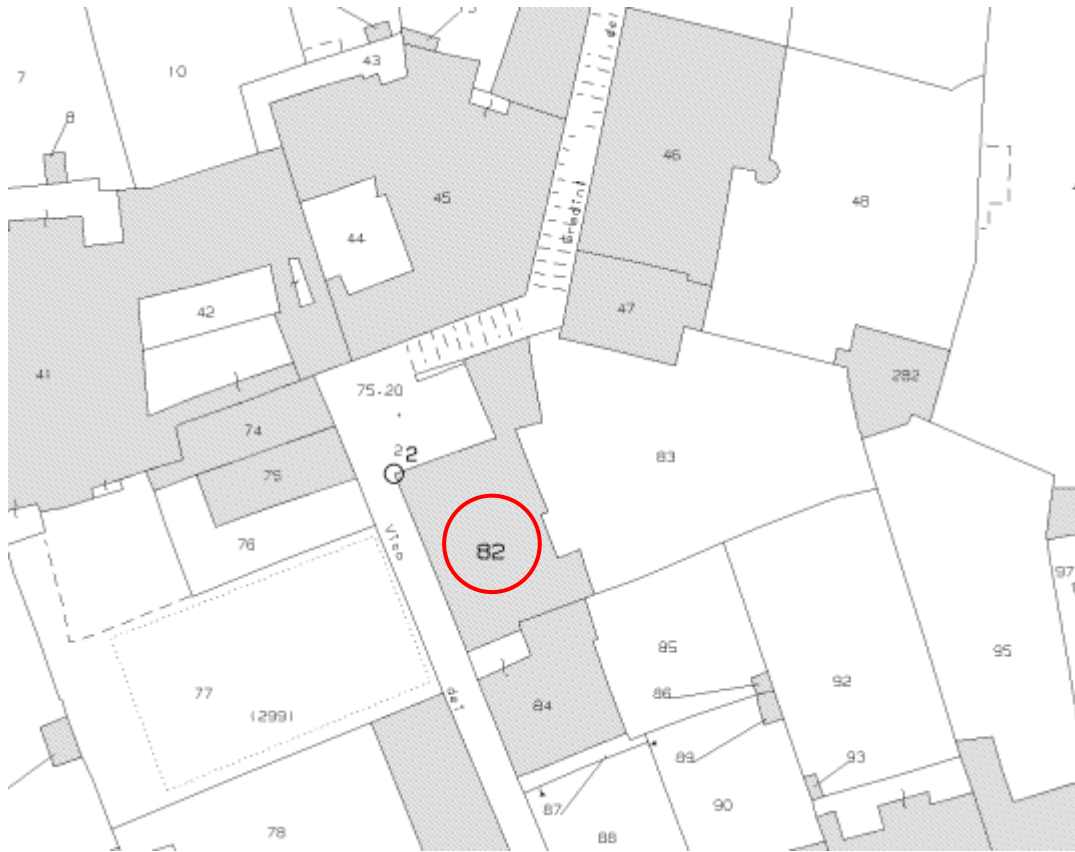
Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F839 - Foglio 99 - Particella 82

Per l'esatta ed univoca individuazione del fabbricato in cui ricade l'unità staggita si riporta di seguito l'immagine satellitare e l'estratto di mappa con l'indicazione del fabbricato (All. 6 – Estratto Mappale Terreni).

Immagine satellitare



Estratto di mappa foglio 99 particella 82



Sovrapposizione mappa-satellite



Come si può constatare dalle immagini sopra riportate il fabbricato in oggetto risulta correttamente introdotto in mappa.

2 – Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e

descrizione materiale di ciascun lotto

Trattandosi di un'unica unità immobiliare di taglio medio-piccolo con destinazione abitativa, l'immobile verrà alienato in un UNICO LOTTO.

LOTTO UNICO

- **abitazione** identificata al C.F. alla sez.: sez.: STE, foglio 5, particella 32, sub 10 – Cat. A/4, Vico dei Cangì n. 13-14, piano terra.

Detto appartamento confina a nord con androne del fabbricato, a ovest con Vico dei Cangì e a sud con cortile del fabbricato di Vico dei Cangì n. 15. Vi si accede dalla porta posta in fondo a destra entrando nell'androne del fabbricato.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e non è dotato di ascensore. Ha struttura portante in muratura di tufo ed è composto da due piani fuori terra per gran parte della sua estensione e di tre piani fuori terra con riferimento al solo lato nord del fabbricato.

L'unità immobiliare in questione non dispone di alcuna pertinenza esclusiva.

Non esistono dotazioni condominiali e non è presente alcun regolamento condominiale. Non si rilevano parti comuni oltre a quelle previste dall'art. 1117 c.c. In dettaglio le parti comuni del fabbricato sono: androne, scala e parte della copertura.

I millesimi della tabella riferita alle spese generali sono pari a 72,48, 0 millesimi in tabella scala e 223,63 in tabella cortile (*All. 7 – Lettera Amministratore*).

Gli immobili sono ubicati nel quartiere Stella (Rione Sanità). Trattasi di un quartiere popolare, densamente abitato, che custodisce ancora l'architettura tipica del centro storico napoletano, come il reticolato delle strade formato per la maggior parte da vicoli e gradini. Strade e piazze principali nelle vicinanze sono via Santa Teresa degli Scalzi,

corso Amedeo di Savoia, via Capodimonte, piazza Cavour, il tondo di Capodimonte e Discesa Sanità (quest'ultima è la cosiddetta "Imbrecciatella").

Per la sua centralità è facilmente raggiungibile da ogni parte della città, grazie anche all'apporto dell'uscita Capodimonte della tangenziale. La zona è ben servita da strutture di ogni genere (scuole, ospedali, banche, negozi, ecc.) ed è ben collegata al resto della città anche dagli autobus e dalla metropolitana attraverso la stazione Museo della linea 1, la stazione di piazza Cavour, della Linea 2 e la stazione Materdei vicina al Cimitero delle Fontanelle.

La zona è ricca di siti di interesse culturale tra palazzi storici, complessi religiosi e soprattutto cimiteriali dato che nell'antichità era adibita prevalentemente a luogo di sepoltura (Catacombe di San Gennaro e San Gaudioso).

Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti presenti nell'immobile e si è constatato che gli stessi non sono a norma. Detta certificazione potrà essere rilasciata da un tecnico abilitato e deve essere supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza degli impianti alle norme vigenti all'epoca della realizzazione e, nel caso in oggetto all'adeguamento degli stessi.

Per l'ottenimento delle suddette certificazioni si stima un costo pari a circa € **2.000,00**.

È stato rinvenuto l'**A.P.E.** (Attestato di Prestazione Energetica) allegato al titolo di provenienza dell'immobile acquisito dalla scrivente (*All. 1 – Titolo di provenienza*).

L'appartamento all'interno, si presenta in cattive condizioni di manutenzione. In particolare la zona a est composta dalla seconda camera da letto e l'adiacente bagno presentano cospicue infiltrazioni sul soffitto e sulle pareti con presenza di diffuse muffe. L'immobile è dotato degli impianti elettrico e idrosanitario.

L'abitazione, dotata di doppio affaccio, di cui uno a est e l'altro a ovest su Vico dei Cangì, si presenta sufficientemente luminosa.

Allo stato attuale l'immobile è così distribuito: dall'androne si accede direttamente alla cucina living e da quest'ultimo vano si accede alla due camere da letto, una a est con accesso al bagno e l'altra a ovest prospiciente la pubblica via. Si precisa che quest'ultima ampia camera allo stato è divisa in due zone mediante una armadiatura che oltre a separare la stanza in due distinti vani, di cui uno cieco, forma un corridoio di accesso al

vano prospiciente la pubblica via.

In base ai rilievi metrici effettuati, la cucina living e la camera da letto a ovest hanno il soffitto a volta con un'altezza pari a circa m 3,45 mentre la camera ed il bagno posti a est hanno il soffitto piano ad un'altezza di m 2,70 con travi a vista ad un'altezza di m 2,53.

Le superfici calpestabili degli ambienti che compongono l'immobile sono le seguenti:

SUPERFICIE INTERNE

Cucina/Soggiorno Superficie = 22,84 mq

Camera da letto 1 Superficie = 25,64 mq

Camera da letto 2 Superficie = 7,97 mq

Bagno Superficie = 2,98 mq

TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE interna* = 59,43 mq

*esclusi i muri (anche interni)

Si riportano di seguito le immagini maggiormente rappresentative dell'immobile in oggetto tratte dall'allegata documentazione fotografica (*All. 8 – Documentazione fotografica*)



Vico dei Cangì. Si evidenzia il portone di accesso al fabbricato



Prospetto del fabbricato su Vico dei Cangì. Si evidenzia l'infisso dell'immobile



Androne del fabbricato. Si evidenzia la porta d'ingresso all'immobile.



Androne del fabbricato. Si evidenzia la porta d'ingresso all'immobile.



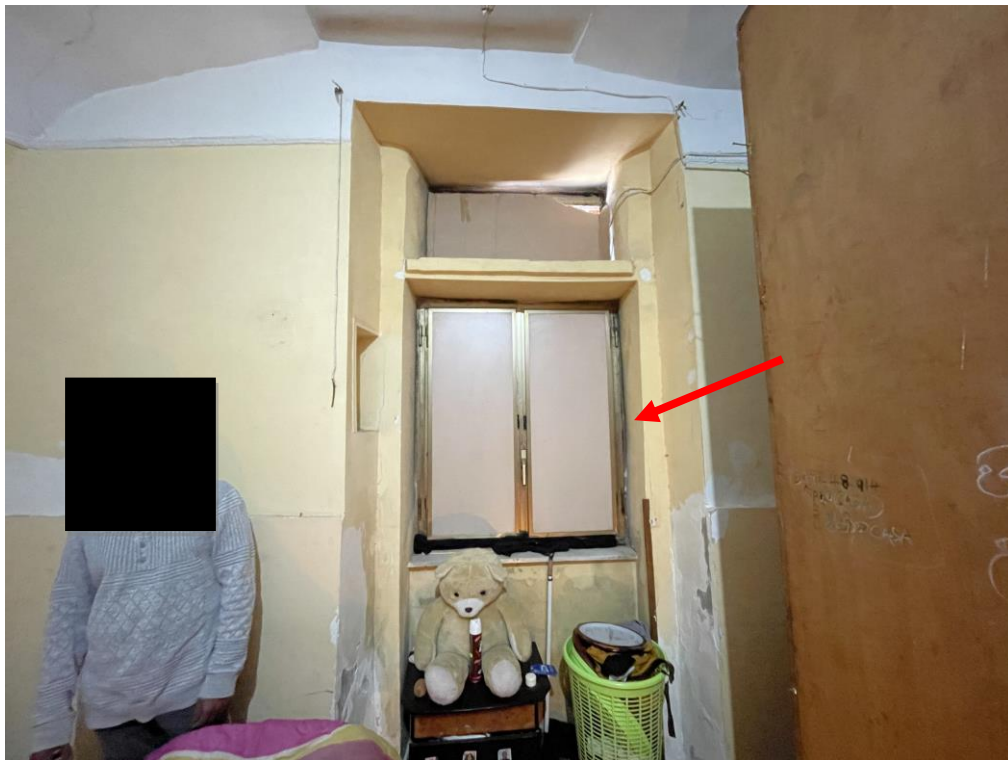
Cucina living



Cucina living. Si evidenzia la porta di ingresso all'immobile



Camera da letto (1 lato strada)



Camera da letto 1. Si evidenzia la finestra su Vico dei Cangì



Camera da letto 1. Si evidenzia l'armadio che separa la zona notte da una zona disimpegno



Camera da letto 1 (lato cieco)



Canera da letto 2. Si evidenziano infiltrazioni e muffe sulle superfici murarie.



Canera da letto 2. Veduta verso il bagno.



Bagno. Veduta verso la finestra



Bagno

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale (Sc) è data dalla somma della superficie utile (Su) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (Sp) e delle quote percentuali delle superfici non residenziali (Snr) o superfici scoperte.

$$Sc = Su + Snr + Sp$$

Per superficie utile si intende la superficie coperta comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e quelli confinanti con l'esterno e del 50% della superficie dei muri confinanti con altre unità immobiliari o con parti comuni. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

La superficie di balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 25%, fino a mq 25 ed in misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 15% della superficie fino a mq 25 ed in misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

In base ai suddetti criteri si calcola di seguito la superficie commerciale dell'immobile.

Superficie utile (Su)

$$Su = mq 71,53$$

Rilevata l'inesistenza di spazi scoperti e/o di pertinenze esclusive la superficie commerciale sarà pari alla superficie utile arrotondata per eccesso (D.P.R. 138/98).

Superficie commerciale (Sc)

$$Sc = Su = mq 72,00$$

3 – Identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Napoli con i seguenti dati:

sez. STE, foglio 5, particella 32, sub 10, Cat. A/4, Vico dei Cangì n. 13-14, piano terra.

Al mappale terreni correlato, il fabbricato in cui ricadono gli immobili staggiti è identificato al **foglio 99 particella 82** (All. 6 – Estratto Mappale Terreni).

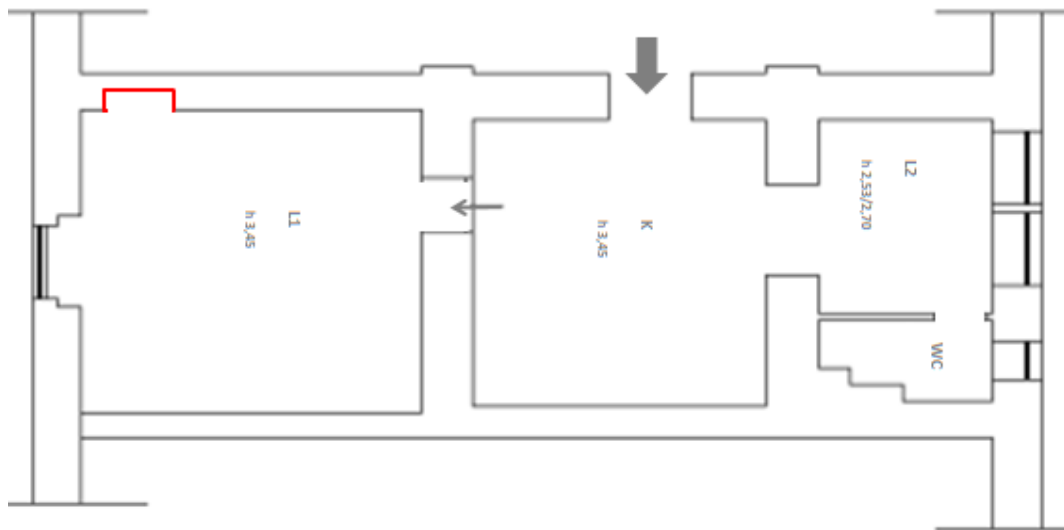
Nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di acquisto a favore dell'esecutato, si rileva l'esatta corrispondenza con le risultanze catastali attuali.

Si precisa che i dati catastali **derivano dalla variazione del 06.06.2014 per fusione** degli immobili al foglio 5, p.lla 32, sub. 5 (già **p.lla 2**, sub. 5) e sub. 31 (quest'ultimo già p.lla 32, **sub. 4**) e **diversa distribuzione degli spazi interni**.

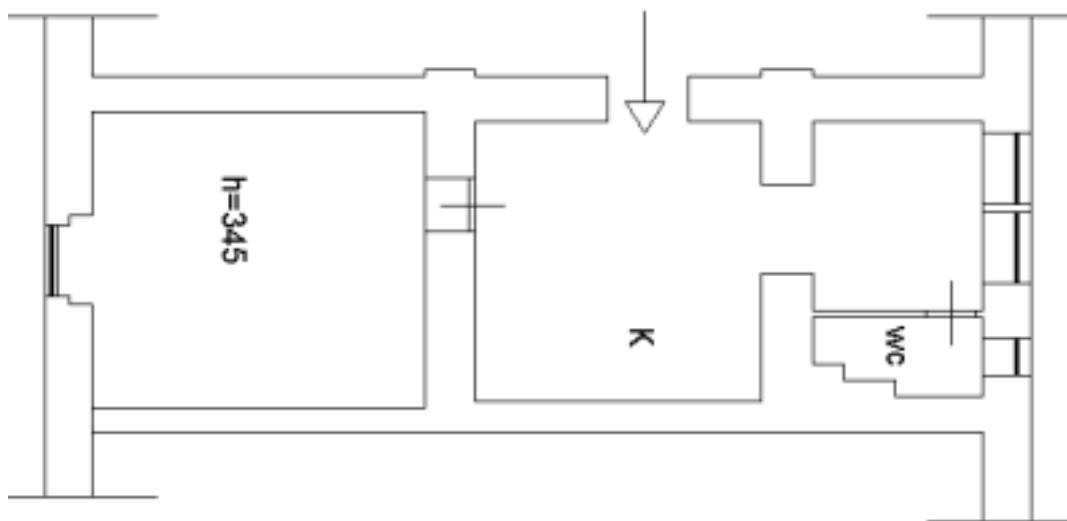
Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale, presentata il 04.06.2014, non si riscontrano difformità fatta eccezione per una nicchia presente sul muro di confine nord confinante con l'androne del fabbricato. Detta difformità è del tutto trascurabile in quanto non incide sui parametri urbanistici e non comporta variazioni della consistenza catastale, pertanto non è necessario presentare un aggiornamento della planimetria catastale.

Per una più immediata comprensione di seguito si riporta la planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità rilevate (*All. 9 – Planimetria Catastale; All. 10 – Planimetria Stato dei luoghi*).

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI



PLANIMETRIA CATASTALE



DIFFORMITÀ

— Nicchia

4 – Schema sintetico-descrittivo

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di abitazione ubicata in Napoli al Vico dei Cangì n. 13, piano T, composta da cucina living, due camere da letto e un bagno.

L'immobile confina con androne, con Vico dei Cangì e con cortile privato del fabbricato al civico n. 15 di Vico dei Cangì.

È riportato al C.F. del Comune di Napoli alla sez. STE, foglio 5, particella 32, sub 10, Cat. A/4, Vico dei Cangì n. 13-14, piano terra.

Lo stato dei luoghi, come si è illustrato al paragrafo 3, corrisponde alla consistenza catastale.

L'immobile fa parte di un'unità edilizia di base preottocentesca pertanto è stato realizzato in data antecedente all'istituzione del primo obbligo di munirsi di titolo edilizio introdotto dal R.D.L. 640 del 1935.

Per gli abusi riguardanti la fusione e distribuzione degli spazi interni può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. e i.

PREZZO BASE: € 70.000,00

5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

- L'immobile staggito risulta di proprietà di nato a
la quota di 1/1 di piena
proprietà a lui pervenuto per acquisto da il
in virtù di atto di compravendita per notar
del , rep. , trascritto presso la Conservatoria di
Napoli 1 addi' ;

- al suindicato quanto sopra e' pervenuto per successione
legale da 0 e deceduta il

, giusta denuncia n. trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 addì in rettifica per errata indicazione altro erede, alla denuncia n. , trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 addì e relativa accettazione tacita di eredità per notar del , trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 addì con la quale il suindicato riceve la piena proprietà degli immobili riportati al catasto Fabbricati:

- **Sez. STE, Fl.5 p.lla 32, sub. 31 (ex sub 4);**
- **Sez. STE, Fl.5, p.lla 32, sub. 5.**

Si precisa che i suddetti subalterni risultano soppressi, come si evince dalle visure acquisite, in quanto i due immobili sono stati accorpati in data 06/06/2014 originando l'immobile oggetto della presente procedura:

- **Sez. STE, foglio 5, particella 32, sub 10,** trasferito all'esecutato con l'atto di compravendita del 07/07/2014, sopra riportato. (*All. 11 – Visura p.lla 32 SUB 31 (ex SUB 4); All. 12 - Visura p.lla 32 (ex p.lla 2) SUB 5*)

- alla suindicata gli immobili riportati al catasto Fabbricati:

- **Sez. STE, Fl.5, p.lla 32, sub. 4 (poi sub 31);**
- **Sez. STE, Fl.5, p.lla 32, sub. 5 (ex p.lla 2 sub 4),**

sono pervenuti per acquisto da , in virtù di atto di compravendita per notar del , trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addì ;

Come si evince dalla visura storica, riguardo all'immobile **Sez. STE, Fl.5 p.lla 32, sub. 31**, trattasi di ex particella 32 **sub.4** (ex p.lla 2 sub 4 in partita 15940) poi variata per errata indicazione in fase di impianto meccanografico.

Si rileva, che è **osservata la continuità delle trascrizioni** nel ventennio in esame.

6 – Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Dalle ricerche effettuate presso il settore Urbanistica del Comune di Napoli si evince che l'immobile in **oggetto ricade nel perimetro del centro edificato** individuato con delibera consiliare n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

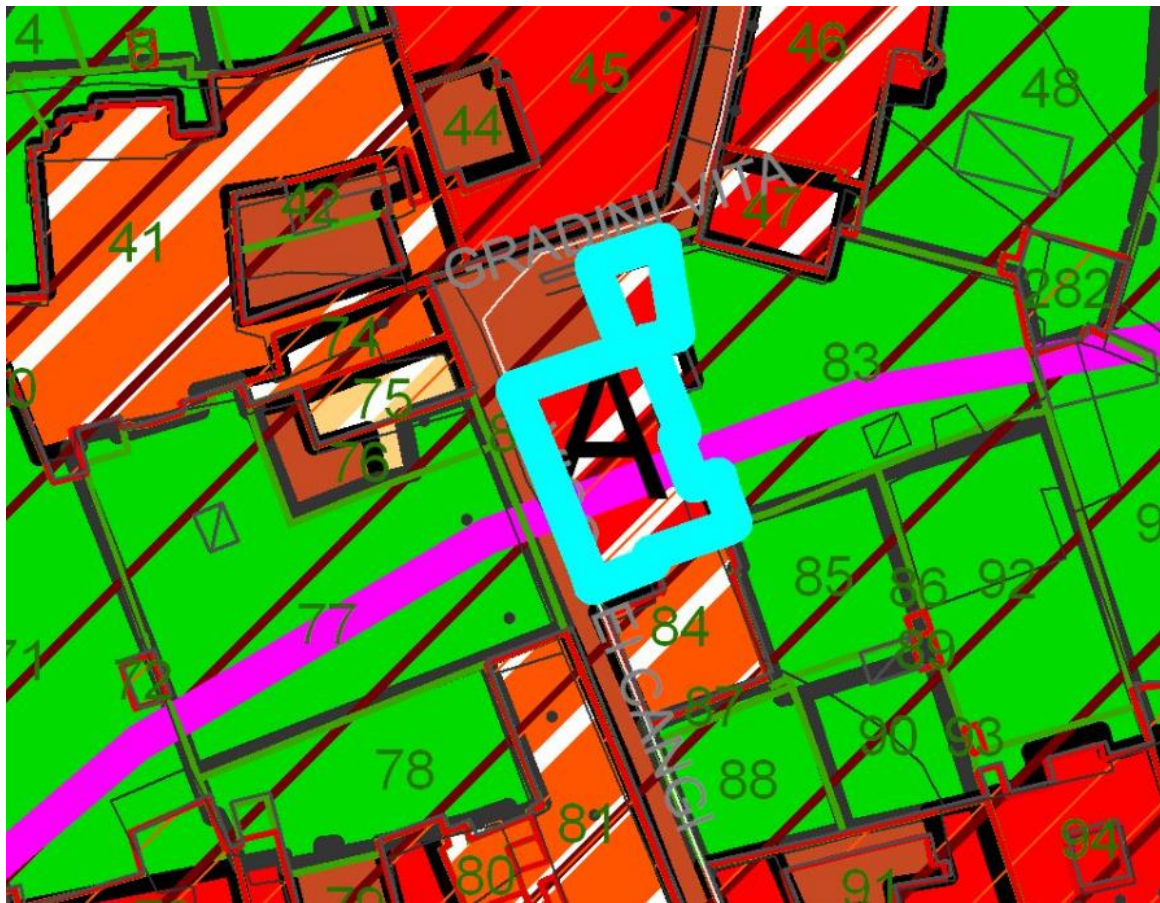
Il fabbricato cui afferisce l'unità staggita ricade nella zona territoriale omogenea **A – Insediamenti di interesse storico**, regolamentata dall'art. 26 delle norme di attuazione parte I della Variante al PRG per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

Detto fabbricato rientra nelle **unità edilizie di base preottocentesca originarie o di ristrutturazione a blocco**, disciplinate dall'art. 69 delle norme di attuazione parte II della Variante al PRG.

L'area in cui ricade l'immobile in esame è assoggettata al **vincolo archeologico** di cui all'art. 58 delle norme di attuazione parte I della Variante al PRG.

Non si rilevano ulteriori vincoli urbanistici e/o geomorfologici.

Di seguito si riporta la mappa urbanistica con l'individuazione della particella in oggetto.



Stralcio mappa urbanistica

Premesso che ai fini del trasferimento di un immobile, secondo la normativa attuale, se le opere di costruzione sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della cosiddetta legge ponte (Legge n. 765/1967), trova applicazione l'art. 40, comma 2, secondo periodo della Legge n. 47/1985, che consente di produrre - in luogo degli estremi della licenza edilizia - una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante che l'opera risulti iniziata prima di tale data.

Per gli edifici o parti di edifici - anche se oggetto di condono - realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 17 marzo 1985, invece, si applica l'art. 40, comma 2, primo periodo, Legge n. 47/1985, che richiede la dichiarazione degli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria, che deve essere reale e riferibile all'immobile da trasferire, ovvero la produzione di copia della relativa domanda di sanatoria e l'indicazione degli estremi di pagamento delle prime due rate dell'oblazione.

Rilevato che il fabbricato è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, è senz'altro assicurata la commerciabilità dell'immobile.

In riferimento alla legittimità edilizia del fabbricato, presso gli uffici di Edilizia Privata del comune di Napoli non sono stati rinvenuti documenti inerenti il titolo edilizio (All. 13 – Certificazione Edilizia Privata), tuttavia, in virtù di quanto rilevato in merito alla situazione urbanistica ed in particolare al fatto che **l'immobile rientra nelle unità edilizie di base preottocentesca, può dirsi legittimamente edificato essendo stato realizzato in epoca antecedente all'istituzione del primo obbligo di munirsi di titolo edilizio introdotto dal R.D.L. 640 del 1935.**

Non è stata rinvenuta alcuna **pratica di agibilità**.

Come illustrato al paragrafo 3 dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non si riscontrano difformità degne di nota.

Va tuttavia rilevato che in merito alla fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, che in base agli atti del catasto è avvenuta nel 2014, in data antecedente il trasferimento dell'immobile a favore dell'esecutato, non è stato riscontrato alcun titolo legittimante dette modifiche.

La scrivente ha consultato la municipalità di competenza e l'ufficio condono per verificare l'esistenza di eventuali titoli autorizzativi o istanze di sanatoria e, come si evince dalle certificazioni allegate, per l'unità immobiliare in questione, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia presso i suddetti uffici (All. 14 – Certificazione Municipalità; All. 15 – Certificazione Ufficio Condono).

Allo stato non sussistono ordinanze di sequestro e/o di abbattimento né precedenti di contenzioso amministrativo riferiti ad accertamenti di abusi edilizi (All. 16 – Certificazione Antiabusivismo).

Non sussistono i presupposti per ricorrere al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del DPR n. 380 del 6/6/01 e 40, comma 6 della L. n. 47 del 28/2/85, in virtù del quale l'aggiudicatario può presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono edilizio (L.

326 del 24/11/2003). Nel caso in esame le ragioni di credito discendono dal contratto di mutuo del 2016, pertanto successive alla data dell'ultimo condono edilizio.

In merito alla fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, tali abusi rientrano nel novero della manutenzione straordinaria, ex art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente, ma realizzati in assenza di titolo, pertanto ai fini del ripristino della liceità edilizia, **è possibile sanare la mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori mediante apposita pratica C.I.L.A. ex art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, con la corresponsione della sanzione pecuniaria.**

I costi per la suddetta pratica comprensivi di spese tecniche, istruttorie e versamento dell'oblazione ammontano a circa € **2.000,00**.

7 – Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile pignorato

In sede di accesso si constatava che l'immobile pignorato è occupato dal sig. e dal suo nucleo familiare in virtù di contratto di locazione regolarmente registrato in data alla serie in data antecedente la trascrizione del pignoramento in oggetto, per l'importo mensile di euro 200,00 da pagarsi in contanti presso il domicilio del locatore, della durata di anni 4 dal 1.11.2014 al 31.10.2018 e rinnovatosi tacitamente alla prima scadenza fino al 31.10.2022 e poi alla seconda scadenza, in costanza di pignoramento, per altri 4 anni fino al 31.10.2026 (*All. 17 – Verbale di Accesso; All. 18 - Contratto fitto registrato*).

8 – Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati

Le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile sono le seguenti:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il emesso dal Tribunale di Aversa e notificato il 25/10/2021 contro nato in Napoli il a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma;

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Napoli , atto notarile pubblico per notar , per EURO 267.117,78 a garanzia di EURO 133.558,89 contro nato in a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma;

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Napoli atto notarile pubblico per notar rep., per EURO 166.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 83.000,00 contro a favore BANCA POPOLARE DI BARI SPA con sede in Bari.

L'immobile **ricade in area di interesse archeologico.**

Il fabbricato in oggetto non rientra nell'elenco degli edifici soggetti a vincoli storico-artistici.

Non sono state rinvenute altre procedure esecutive oltre a quella oggetto della presente relazione.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

In base a quanto appreso dall'amministratore p.t. del condominio, al 18.04.2023 risultava una morosità di € 40,10 relativa alla quota del I trimestre 2023. Non sussistevano invece morosità riferite alle gestioni ordinarie e/o straordinarie degli anni precedenti (All. 7 – Lettera Amministratore).

Non si rilevano all'attualità ulteriori vincoli e/o costi che ricadranno a carico dell'acquirente. Tuttavia, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c, l'acquirente sarà tenuto al pagamento di eventuali quote condominiali insolute relative al bilancio dell'anno in corso e a quello dell'anno che precede la vendita.

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

- Costo per la C.I.L.A. in sanatoria pari a € **2.000,00** circa (cfr. punto 6 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

- Costi per l'ottenimento della Certificazione di conformità degli impianti pari a € 2.000,00 circa (cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

- Gli Oneri per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:
 1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
 2. Imposta di bollo di € 59,00
 3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

**L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

Il fabbricato in cui ricade il bene pignorato non è stato edificato su suolo demaniale.

10 - Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (censi, livelli o usi civici)

In base all'Ordinanza del Regio Commissario del 21 marzo 1928 per la liquidazione degli Usi Civici ed archiviazione atti relativi al Comune di Napoli ed i quartieri aggregati, emerge l'assenza di Usi Civici per gli immobili oggetto del procedimento e nulla si evidenzia sull'esistenza di diritti di superficie e/o servitù pubbliche.

11 - Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

In base a quanto appreso dall'amministratore p.t. del condominio, la quota condominiale annua per la gestione ordinaria è pari a € 148,90 (All. 7 - Lettera Amministratore).

Non si rilevano ulteriori spese di gestione in merito ad eventuali spese straordinarie in corso e/o deliberate e non esiste alcun procedimento giudiziario di natura condominiale.

12 - Determinazione del valore di mercato con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita

Il calcolo del valore dell'immobile verrà di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.500,00 €/mq**

Tale quotazione è stata desunta dai valori dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'*Agenzia delle Entrate* (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi di tipo popolare in quella zona nel secondo semestre 2022), dalla banca dati dei valori dedotti dal *Borsino Immobiliare*, nonché dal confronto con le offerte di immobili ricadenti nella medesima zona.

Si riportano di seguito le quotazioni immobiliari desunte dalla banca dati dell'*Agenzia delle Entrate* e del *Borsino Immobiliare*.

Quotazioni Agenzia delle Entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **NAPOLI**

Fascia/zona: **Semicentrale/SANITA' - OSS. ASTRONOMIC - STELLA - MIRACOLI-NOCEL**

LE
Codice zona: **C26**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2750	L	5,3	8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1850	L	3,7	5,7	L

Quotazioni Borsino Immobiliare



QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI (NA) > NAPOLI

Napoli (NA)

Salita Molariello, Napoli Na, Italia

ZONA SANITA OSS. ASTRONOMIC STELLA MIRACOLI NOCELLE

Posizione Zona: Semicentro | Tipologia Prevalente: Abitazioni Di Tipo Economico

	Abitazioni in stabili di 1° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile	
Euro 2.035	Euro 2.712	Euro 3.389		
	Abitazioni in stabili di fascia media	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile	
Euro 1.747	Euro 2.325	Euro 2.904		
	Abitazioni in stabili di 2° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile	
Euro 1.167	Euro 1.471	Euro 1.776		

Coefficienti correttivi

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che individuano le peculiari caratteristiche dell'unità immobiliare in esame sono rappresentati da:

- K_1 - STATO CONSERVATIVO. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo, a seconda delle condizioni dell'immobile può oscillare tra il - 20% e il + 10%. Nel caso in esame le condizioni di manutenzione sono cattive, pertanto si assume il fattore correttivo:

$$K_1 = 0,80$$

- K_2 - DOTAZIONE IMPIANTI. Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% in più rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è inferiore allo standard di zona dato che, oltre all'impianto di riscaldamento, manca anche l'impianto del gas, pertanto si assume il coefficiente decrementativo:

$$K_2 = 0,95$$

- K_3 - LIVELLO DI PIANO. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. In assenza di ascensore si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

piano terreno e rialzato 0,95;

primo piano 1;

secondo piano 0,90*;

terzo piano 0,80*;

quarto piano 0,70*;

quinto piano 0,60*;

L'unità è posizionata al piano terra per cui si assume il fattore correttivo:
 $K_3 = 0,95$

* La differenza di stima fra un piano alto e il primo piano non può, però, superare il costo di installazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali.

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3$$

$$K_{TOT} = 0,72$$

Calcolo del valore di mercato

Il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (V_u), il coefficiente correttivo totale (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K_{TOT} \times S_c (\text{mq})$$

$$V_m = 1.500,00 \times 0,72 \times 72 = \text{€ } 77.760,00$$

Per approssimazione si avrà:

$$V_m = \text{€ } 78.000,00$$

Si calcola di seguito il valore unitario di mercato dell'immobile

$$V_u = V_m / S_c = 78.000,00 / 72$$

$$V_u = 1.083,33 \text{ €/mq}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) i costi (C) che ricadono a carico della procedura. Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi dei beni venduti.

Nel caso in esame, si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 5 % per l'assenza di garanzia per vizi.

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 5\%$$

In base a quanto relazionato al punto 8 si calcolano i costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = 2.000,00 + € 2.000,00 = € 4.000,00$$

Tenuto conto che il compendio è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (€ 78.000 - € 4.000,00) - 5\% = € 70.300,00$$

Che si approssima a € 70.000,00.

Si calcola di seguito il valore unitario del prezzo a base d'asta dell'immobile

$$V_u = P/Sc = 70.000,00/72$$

$$V_u = 972,22 \text{ €/mq}$$

Non sono stati rilevati all'attualità ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni in riferimento ad eventuali ulteriori oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, allo stato d'uso e di manutenzione, ad eventuali ulteriori vincoli e/o oneri giuridici e/o condominiali e neppure in riferimento allo stato di occupazione dell'immobile stante quanto relazionato dal custode all'ill.mo G.E. in data 07.04.2023 e che di seguito si riporta testualmente:

“Con riguardo alla fattispecie in esame, nel caso di scadenza contrattuale successiva alla prima, la rinnovazione del contratto di locazione scaturisce da una manifestazione di volontà negoziale e non già da un effetto automatico derivante dalla volontà della legge, per cui, per il secondo rinnovo in costanza di pignoramento è necessaria l' autorizzazione del Giudice dell' Esecuzione ex art 560 c.p.c . Quindi, una volta notificato ovvero trascritto l'atto di pignoramento ed in assenza di una espressa autorizzazione del GE in tal senso, la rinnovazione del contratto non può in alcun modo avere luogo, con la conseguente cessazione del rapporto alla scadenza, per cui il custode può pretendere la restituzione dell' immobile indipendentemente dall' invio formale della disdetta (così si è espresso il Tribunale d Torre Annunziata nella persona del Giudice dell'esecuzione Michele di Martino che con l'ordinanza del 13.05.2016 ha esaminato il problema dell'opponibilità al creditore procedente ed all'aggiudicatario del contratto di locazione scaduto nel corso della procedura esecutiva).

Tutto ciò esposto, la scrivente si rimette alle determinazioni di questo GE circa l'opponibilità di tale contratto al creditore ed all' eventuale aggiudicatario, autorizzando,

laddove ritenuto opportuno, anche sentendo il creditore procedente, il sottoscritto custode al rilascio dell' immobile, oppure, alla percezione delle indennità di occupazione considerando tale contratto inopponibile per i motivi su esposti anche ai fini della stima del valore commerciale dell' immobile pignorato.”

Tuttavia laddove l' Ill.mo G.E. ritenesse il contratto di locazione opponibile alla procedura, al prezzo a base d' asta andrà decurtato un ulteriore 15% in ragione della prossima scadenza del contratto di locazione al 31.10.2026.

Pertanto, in tal caso, il prezzo da porre a base d' asta sarebbe pari a € 59.500,00 che può arrotondarsi a € **60.000,00**.

13 - Valutazione della quota indivisa nel caso di immobile pignorato per la sola quota

Non ricorre tale circostanza dato che l' immobile in esame è stato pignorato per l' intera quota.

14 - Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell' ufficio anagrafe e/o della Camera di Commercio e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio

In base al Certificato di stato civile l' esecutato risulta LIBERO (*All. 4 – Certificato di Stato Civile*).

L' Esperto ha altresì acquisito l' **ESTRATTO PER RIASSUNTO dal registro degli Atti di MATRIMONIO dell' esecutato**, dal quale si evince che

hanno contratto

tra loro matrimonio il **in regime di separazione dei beni**.

Con provvedimento del Tribunale di Napoli N° stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Annotata il .

Con sentenza N° del Tribunale di e' stata

pronunziata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Sentenza annotata a margine dell' atto di matrimonio in data 07/11/2013 (*All. 3 – Estratto di Matrimonio*).

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato che risulta pari a € **78.000,00** e del prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € **70.000,00**.

Previo deposito telematico, in data 22.08.2023 si trasmetteva il presente elaborato peritale, a mezzo p.e.c., al creditore procedente e al nominato custode giudiziario (*All. 19 - Ricevute Pec Trasmissione Perizia*), nonché a mezzo raccomandata a/r al debitore esecutato (*All. 20 - Ricevuta raccomandata*).

Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatole e ringraziando per la fiducia accordata, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti.

Napoli 22.08.2023

L'esperto stimatore
Arch. Emma Ciampa
(firma digitale)

ELENCO ALLEGATI

- All. 1 – Titolo di provenienza
- All. 2 - Atto traslativo ultraventennale
- All. 3 – Estratto di Matrimonio
- All. 4 – Certificato di Stato Civile
- All. 5 – Visura Catastale Storica
- All. 6 – Estratto Mappale Terreni
- All. 7 – Lettera Amministratore
- All. 8 - Documentazione fotografica
- All. 9 – Planimetria Catastale
- All. 10 – Planimetria Stato dei luoghi
- All. 11 - Visura p.IIa 32 SUB 31 (ex SUB 4)
- All. 12 - Visura p.IIa 32 SUB 5 (ex p.IIa 2 SUB 5)
- All. 13 – Certificazione Edilizia Privata
- All. 14 – Certificazione Municipalità
- All. 15 – Certificazione Ufficio Condono
- All. 16 – Certificazione Antiabusivismo
- All. 17 – Verbale di Accesso
- All. 18 - Contratto fitto registrato
- All. 19 - Ricevute PEC
- All. 20 - Ricevuta Raccomandata