



TRIBUNALE DI NAPOLI

III SEZIONE CIVILE

GIUDICE ESECUZIONE: *Dr. Guglielmo Manera*

Procedimento di Esecuzione immobiliare
R.G.E 540-2019



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
C.T.U.: ARCH. MIRELLA VENTRONE

Arch. Mirella Ventrone - 80122 NAPOLI - Via Orazio 136
Tel/fax: 0817144609 - cell.: 3473362447 - e-mail: mirellaventrone@libero.it
C.F.: VNTMLL69T681234W - P.IVA 06156291210



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 2
3. QUESITI	pag. 2
4. OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
5. RELAZIONE	pag. 5
1° QUESITO A – completezza documenti art. 567 c.p.c.	pag. 9
2° QUESITO B – Descrizione dei beni	pag. 13
3° QUESITO B1 – Identificazione pregressa dei beni	pag. 13
4° QUESITO C – Stato di possesso	pag. 25
5° QUESITO D – esistenza formalità e vincoli	pag. 26
6° QUESITO E – Titoli autorizzativi – Condono Edilizio – Difformità	pag. 27
7° QUESITO F - Formazione lotti	pag. 30
8° QUESITO G – Valore del bene e costi	pag. 30
7. ALLEGATI	pag. 41



1. PREMESSA

Con ordinanza del 26-12-2020, il Giudice dell'Esecuzione Di Lonardo nominava la sottoscritta arch. Mirella Ventrone, con studio in Napoli alla Via Orazio 136 ed iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Napoli al n°6423, C.T.U. nella causa in epigrafe. In data del 09-08-2016 la sottoscritta prestava il giuramento di rito, venivano formulati al C.T.U. i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'**udienza del 11-04-2022**, disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica. La procedura di espropriazione n. 540-2019 R.G.E. è stata promossa da:


- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**

Iscritta al registro delle imprese di Roma, P.I.: 09339391006, domiciliata a Roma presso lo studio degli avvocati Federica Oronzo e Alberto Oronzo ed elettivamente domiciliati a Napoli presso lo studio dell'avvocato Mimmo Napolitano, pec: studionapoletano@legalmail.it
albertooronzo@ordineavvocatiroma.org
federicaoronzo@ordineavvocatiroma.org

Definizione delle parti nella
procedura di esecuzione

contro

- 
Nati rispettivamente a 


Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del presente elaborato al creditore procedente BANCA NAZIONALE DEL LAVORO rappresentato e difeso dallo studio Oronzo presso il cui studio è elettivamente domiciliato e a  proprietari dell'immobile in oggetto della presente relazione di consulenza tecnica..

Si ricorda che entro 15 giorni dalla prossima udienza, è possibile far pervenire presso lo studio della sottoscritta arch. Mirella Ventrone, via Orazio 136 Napoli, e-mail Mirellaventrone@libero.it, e mirellaventrone@archiworldpec.it, eventuali note di



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

osservazione alla presente relazione di consulenza tecnica

La sottoscritta, consulente tecnico di ufficio, ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico ed in particolare secondo quanto previsto dalle 'linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del giudice e del Pubblico Ministero'- G.U. n.178 del 31 Luglio 2008.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

1) VERBALE OPERAZIONI PERITALI

2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

planimetria catastale appartamento

foglio di mappa (VAX)

visura catastale appartamento

3) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:

Certificazione inesistenza pratiche edilizie presentate al comune di Napoli

Certificato usi civici

Stralcio di PRG e delle Norme Tecniche di Attuazione;

Stralcio disciplina relativa alla zonizzazione

4) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA:

Atto di compravendita a cura del notaio Del Balzo Alessandra del 30-07-2007

Accettazione di tacita eredità del 30-07-2007 a cura del notaio Alessandra Del Balzo

Autentica di firma e procura speciale del 10-01-2007

Atto di donazione a cura del notaio Lanzetta del 27-07-1943

Visure ipotecarie per immobile;

Certificato stato civile

Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

Certificati residenza;

5) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;

6) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.

Arch. Mirella Ventrone



3. QUESITI

Il G.E. affida all'esperto l'incarico, come da allegato verbale di giuramento (cfr.all.2), qui sinteticamente riportato:

Quesiti lettera A

- QUESITO n. 1: verifica della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c.
- QUESITO n. 2: acquisizione dei titoli di acquisto in favore del debitore
- QUESITO n. 3: acquisizione estratto di matrimonio e visure camerali, se necessario
- QUESITO n. 4: procedere alla descrizione della certificazione ipotecaria
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Quesiti lettera B

- QUESITO n. 1: identificazione del bene pignorato
- QUESITO n. 2: individuazione delle pertinenze del bene pignorato.
- QUESITO n. 3: acquisizione documentazione urbanistica dei terreni pignorati.

Identificazione pregressa dei beni

- QUESITO n. 1: acquisizione documentazione catastale
- QUESITO n. 2: verificare conformità catastale allo stato dei luoghi

Quesiti lettera C.

- QUESITO n. 1: fornire informazioni circa l'occupazione dell'immobile
- QUESITO n. 2: acquisizione contratti di locazione
- QUESITO n. 3: procedere alla valutazione del bene pignorato

Quesiti lettera D

- QUESITO n. 1: acquisire le certificazioni circa le formalità, vincoli ed oneri esistenti sul bene pignorato

Quesito lettera E

QUESITO N.1: Accertamento conformità urbanistica



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

- QUESITO N.2: verifica conformità edilizia alle eventuali sanatorie richieste
- Quesito n.3: accertamento possibile acquisizione al patrimonio comunale dell'immobile oggetto di pignoramento
- QUESITO N.4: verifica destinazione urbanistica dei terreni
- QUESITO N.5 verifica del censo, livello e usi civici gravanti sul bene
- QUESITO N.6: verifica spese già deliberate a carico dell'immobile

Quesito lettera F

- QUESITO N.1: suddivisione del bene in lotti
- QUESITO N.2: quantificazione dei costi in riferimento alla suddivisione dei lotti

Quesiti lettera G

- QUESITO N.1: determinazione valore commerciale del bene
- QUESITO N.2: determinazione del valore dei terreni, se pignorati

Quesiti lettera H

- Schema sintetico della descrizione dei lotti

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 25-01-2021

La sottoscritta ha iniziato le operazioni peritali presso l'immobile sito in Napoli, vico Papa n.9, piano terra. In tale data è stato possibile eseguire l'accesso e le successive operazioni di rilievo plano-altimetriche. Sul citofono non risultava il cognome del debitore e dopo numerosi tentativi un extracomunitario ha aperto la porta di ingresso all'appartamento che rispetto alla planimetria catastale risultava frazionato in due unità immobiliari distinte. La scrivente era in compagnia del custode insieme alla quale si constatava che le condizioni igienico sanitarie in cui versava l'immobile erano pessime.

4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI - CATASTO

La scrivente ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto, lo stralcio del foglio di mappa fabbricati, l'elaborato planimetrico del fabbricato, la visura storica e la planimetria catastale relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

4.3 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI

Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

In data 15-06-2021, presso l'Archivio Notarile di Potenza, viene acquisita copia del titolo di provenienza ultraventennale, ovvero dell'atto di compravendita notaio Lorenzo Lanzetta del 27-07-1943 (atto che garantisce la certificazione del ventennio) e all'archivio notarile di Napoli copia dell'atto di provenienza redatto a cura notaio Del Balzo Alessandra del 30-07-2007. Non è stato possibile reperire ulteriore atto che precede quello di donazione datato il 27-07-1943

4.4 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI

Presso l'agenzia delle entrate di Napoli e provincia, è stata acquisita l'ispezione telematica ipotecaria con l'elenco delle formalità relative all'immobile pignorato

4.5 INDAGINI PRESSO COMUNE DI Napoli- UFF.TECNICO

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli viene richiesta ed acquisita copia di documentazione edilizia ed urbanistica relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- Certificazione riguardante la legittimità dell'immobile
- Certificato di destinazione urbanistica
- Stralcio del PRG e delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Certificazione di assenza di vincoli sull'immobile

4.6 INDAGINI PRESSO COMUNE DI Napoli - ANAGRAFE

Presso il comune di Napoli, viene acquisita la seguente documentazione (relativa al debitore):

- Estratto dell'Atto di Matrimonio.
- Certificati di residenza storico, stato civile. (Cfr. Allegato n.4)

4.7 INDAGINI PRESSO LA SOPRINTENDENZA DEL COMUNE E DELLA PROVINCIA DI NAPOLI

La scrivente ha fatto richiesta della documentazione presso la Soprintendenza dei beni artistici ed architettonici di Napoli e Provincia che attesta l'inesistenza dei vincoli architettonici e paesaggistici sul bene pignorato. Detta certificazione non è pervenuta e l'attestazione riguardante i vincoli deriva dalla consultazione del *Portale* metropolitano dei servizi informativi ed interattivi del comune di Napoli e dalla consultazione dei *Vincoli in rete*, programma realizzato dall'Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro per lo sviluppo di servizi dedicati agli utenti interni ed esterni al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBAC).



PREMESSA ALLA RELAZIONE PERITALE

_____ sono proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del seguente immobile pignorato :

Comune di Napoli, via vico Papa n.9, piano terra

- Piena proprietà dell'immobile di circa 103,00 mq catastali
- L'immobile è così identificato catastalmente:

NAPOLI

SEZ. Urb AVV-, Foglio n.12, particella n.545, sub 33, cat. A/4 , classe n.4, consistenza di 3,5 vani, superficie di 103,00 (catastali)mq., rendita euro 151,84

In data del 09-08-2019 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO ha eseguito pignoramento sul bene elencato

La scrivente ritiene necessario di dover procedere alla stesura della relazione peritale in un unico lotto che per natura e tipologia non può essere stimato diversamente in quanto il cespite è stato pignorato per intero anche se allo stato dei luoghi lo stesso è stato trasformato in due unità illegittimamente frazionate

In sede di accesso la sottoscritta, insieme con il custode nominato, accedeva all'immobile pignorato verificandone lo stato di possesso, le condizioni igienico sanitarie e quelle manutentive del cespite.

RELAZIONE PERITALE RELATIVA ALL'IMMOBILE PIGNORATO**5. RELAZIONE PERITALE**

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da **un immobile adibito a civile abitazione**. L'appartamento fa parte di un fabbricato condominiale di n. 5 livelli fuori terra. L'appartamento non presenta pertinenze. L'immobile è sito in Napoli alla via vico Papa n.9, piano terra pignorato in danno di _____ per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno. Da visura catastale risulta che entrambi sono proprietari del bene pignorato e dall'estratto di matrimonio risulta che i due soggetti hanno contratto matrimonio in data del 05-04-1997. La sottoscritta C.T.U. relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito riportati:

Arch. Mirella Ventrone

Identificazione
dell'immobile pignorato



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

1° QUESITO – LETTERA A

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 nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e in ogni caso fino ad un titolo di acquisto o acquisizione a favore dell'esecutato o dei suoi dante causa anche anteriore, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; ed evidenziando **l'eventuale mancanza e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione**

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);

Acquisisca, sempre se non in atti e ove necessario :

- Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
- Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica;
-ETC....

DIRITTI REALI PIGNORATI

Il cespite pignorato risulta di proprietà di [REDACTED] per la quota pari ad ½ ciascuno ; tale diritto reale, riportato sull'atto di pignoramento, corrisponde a quanto riportato sul titolo di provenienza ovvero sull'atto di compravendita a cura del notaio Alessandra del Balzo del 30-07-2007 acquisito dalla sottoscritta presso l'archivio notarile di Napoli.

IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI

Il cespite pignorato consiste in un appartamento frazionato in due unità immobiliari site al piano terra di una palazzina condominiale. Agli immobili si accede tramite un corridoio interno del fabbricato che risulta privo di ascensore. L'immobile identificato planimetricamente con la lettera A è di circa 30,00 mq. e risulta composta da un'unica stanza con bagno e angolo cottura. L'appartamento identificato planimetricamente con la lettera B è composto da n.3 stanze e bagno. I due immobili sono adiacenti

Dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli, nonché dalla certificazione del Notaio Gigino Rollo Notaio in Napoli, la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., risulta essere completa di estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori la trascrizione del pignoramento fino alla data del 27-07-1943. (cfr. ALLEGATO N.4). Non è stato possibile reperire alcun atto precedente a quello di donazione del 1943

Arch. Mirella Ventrone



Si rileva che sull'immobile adibito a civile abitazione ed identificato col sub. N.33, gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile e verificato con indagini ipotecarie effettuate dalla sottoscritta (cfr.all.6), che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita:

- ISCRIZIONE del 18/09/2008 - Registro Particolare 6794 Registro Generale 34425 Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 113444/71 del 09/09/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99e dal d.lgs. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 8960 del 17/12/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 2. TRASCRIZIONE del 09/08/2019 - Registro Particolare 18494 Registro Generale 24346 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 14511 del 03/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

L'immobile di proprietà dei [redacted] è individuato con i seguenti dati catastali:

- Comune di Napoli, NCEU, foglio 12, p.lla 545, sub 33

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati

- a) Per atto di compravendita a cura del notaio Alessandra del Balzo, atto con il quale i soggetti esecutati acquistavano da [redacted] e [redacted] l'intera proprietà dell'immobile pignorato
- b) Ai signori [redacted] l'immobile era pervenuto per accettazione tacita di eredità da [redacted]. La [redacted] (madre) era deceduta in [redacted] e per trasmissione del diritto di accettazione in luogo di [redacted] [redacted] (cfr. ALLEGATO n. 4,)
- c) [redacted] era divenuta proprietaria dell'immobile pignorato con atto di donazione a cura del notaio Lorenzo Lanzetta in data del 27-07-1943

Non è stato possibile reperire l'atto precedente quello di donazione del 1943 allegato alla presente relazione

I coniugi [redacted] risultano sposati in comunione dei beni in data del 05-04-1997 (Cfr. Allegato 3)

2° QUESITO (LETTERA B)



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

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

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

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.....

DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Il cespite pignorato è sito in Napoli, alla via vico Papa n.9, piano terra e consiste in un **appartamento** facente parte di un fabbricato di n. 5 livelli fuori terra. La struttura del palazzo è in pietra di tufo e è di costruzione pre-ottocentesca. L'appartamento risulta frazionato in due unità abitative ed entrambe sono adibite a civile abitazione. In sede di sopralluogo il custode ha identificato i soggetti domiciliatari che non risultavano avere contratto di locazione **(CFR. CONTATTO DI LOCAZIONE ALLEGATO 1)**.



Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019



Esterno del Fabbricato ed interno del cortile di accesso ai locali

L'appartamento confina con il cortile interno al palazzo, terrazzo di copertura del fabbricato, proprietà aliene

L'immobile pignorato visionato in sede di sopralluogo risulta essere diviso in due unità abitative di cui:

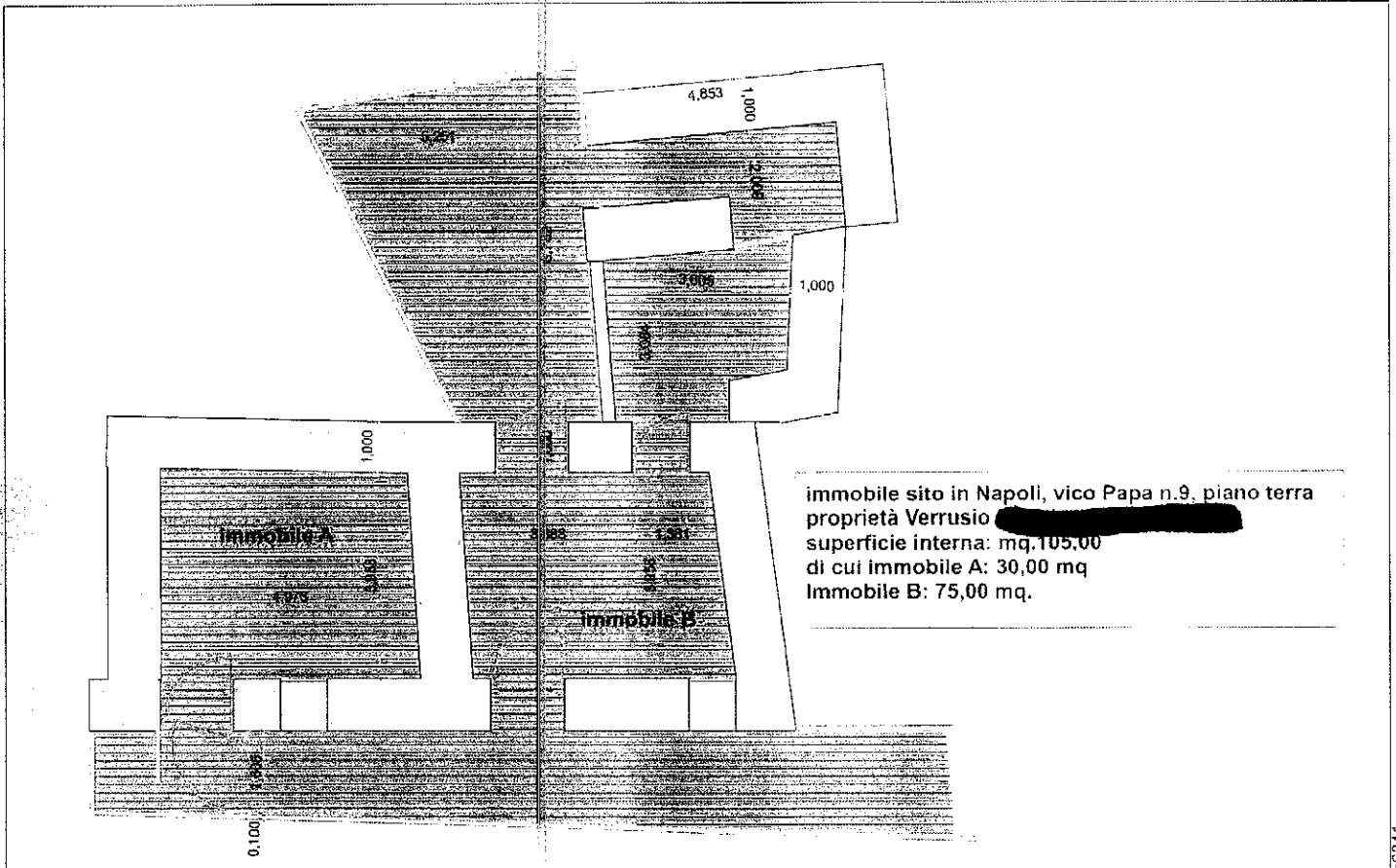
appartamento A: composta da una stanza con bagno e angolo cottura (mq.30,00)

appartamento B: composto da n.3 camere e bagno (mq. 75,00 circa)

entrambi gli immobili versano in pessime condizioni di manutenzione ed igieniche

Entrambi gli immobili non presentano balconi ma finestre che si affacciano all'interno dello spazio interno il fabbricato. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria depositata presso il NCEU per piccole difformità che riguardano la distribuzione interna degli spazi ed il frazionamento.





Planimetria dell'appartamento pignorato che è stato frazionato in due unità come da rilievo in situ.



Interno appartamento A

Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019



Interno immobile B

CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI DEI BENI

Di seguito sono riportate delle tabelle indicanti le caratteristiche interne ed esterne del fabbricato e dell'immobile

Tabella n.1	
LIVELLO MANUTENTIVO DELLE PARTI ESTERNE DEL FABBRICATO	
facciata	pessimo
infissi	pessimo
Impianto elettrico	pessimo
Rivestimenti/intonaci	pessimo
Pavimenti/interni e scale	pessimo

Scala valutativa: Ottimo, buono, discreto, sufficiente, mediocre, pessimo

Tabella n.2: Finiture del Fabbricato	
Marmi, pietre naturali, graniti e simili	pessimo

Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

Marmette, maiolicati	pessimo	
Marmette e maiolicati di tipo economico e similari	pessimo	
RIVESTIMENTI FACCIATA		
piastrelle di clinker, cotto cortina, pietra naturale e similari	Facciata in parte rivestita da intonaco di tipo comune	
Tinteggiatura al quarzo, mista e similari	pessimo	
Intonaco, tinteggiatura e similari	pessimo	

caratteristiche
manutentive
dell'immobile

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera

ECONOMICHE:

materiali scadenti e con presenza di imperfezioni nella posa o in opera

Tabella n.3: FINITURE DELLE UNITA' IMMOBILIARI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO		
PAVIMENTAZIONE		
Marmo parquet e similari	Non presente	
Marmette, maiolicati, moquette e similari	Non presente	
Marmette e maiolicati di tipo economico e similari	pessimo	
RIVESTIMENTI SERVIZI (BAGNI E CUCINA)		
Piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi e similari	inesistenti	
Piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature e	pessimo	

Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

similari		
Piastrelle di materiale di 2^ scelta, intonaci e similari	pessimo	
RIVESTIMENTI		
parati di pregio, legni e similari	Pareti non rivestite da alcun materiale	
Parati ordinari, pitture e similari	Pareti rifinite con idropittura della tipologia ordinaria di uso comune	
Pitture di tipo economico e similari	pessimo	

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza di imperfezioni nella posa o in opera

Tabella n.4:		
LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO		
Pavimenti		pessimo
Infissi esterni		pessimo
Impianto elettrico		pessimo
Impianto idrico-sanitario		pessimo
Impianto di riscaldamento		pessimo
Servizi igienico-sanitari		pessimo

Scala valutativa: Ottimo-buono-discreto-sufficiente-mediocre-insufficiente.

Tabella n.5:			
DOTAZIONE DI IMPIANTI NELL'UNITA' IMMOBILIARE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO			
		PRESENTE	ASSENTE
Idrico-sanitario		x	
elettrico		x	

Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

Gas			X
telefonico			X
Riscaldamento con termocamino			X
condizionamento			X
Impianto citofonico			X
Impianto videocitofonico			X
Allarme/antintrusione			X
Altro			

Le unità immobiliari hanno rispettivamente una superficie interna di circa mq. 30,00 e di 75,00 mq (totale di 105,00 mq) con un'altezza di 2,70 mt. La planimetria dell'immobile depositata al Catasto fabbricati non è conforme allo stato attuale dei luoghi .

IMMOBILE A : UNICO VANO CON BAGNO E ANGOLO COTTURA mq.30,00

IMMOBILE B: N.3 STANZE E BAGNO mq.75,00

MQ.105,00

Da una ricerca d'archivio catastale risulta che la data di deposito planimetrico dell'immobile risale al 27-11-2007

Veduta ed esposizione: L'appartamento gode di una pessima esposizione perché le stanze si affacciano su di un cortile. Le stanze da letto dell'immobile B sono prive di finestre

Non risultano certificazioni di conformità degli impianti, né il certificato energetico dell'immobile. Lo stato di manutenzione e conservazione del bene è risultato **pessimo**

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il cespite in argomento è sito in Napoli alla via vico Papa n.9, piano terra. La strada in cui è ubicato l'immobile è in una zona del centro storico, la zona è dotata di esercizi commerciali e di trasporto pubblico. Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "zona residenziale con abitazioni di tipo economico". Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali la tangenziale di Napoli. Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

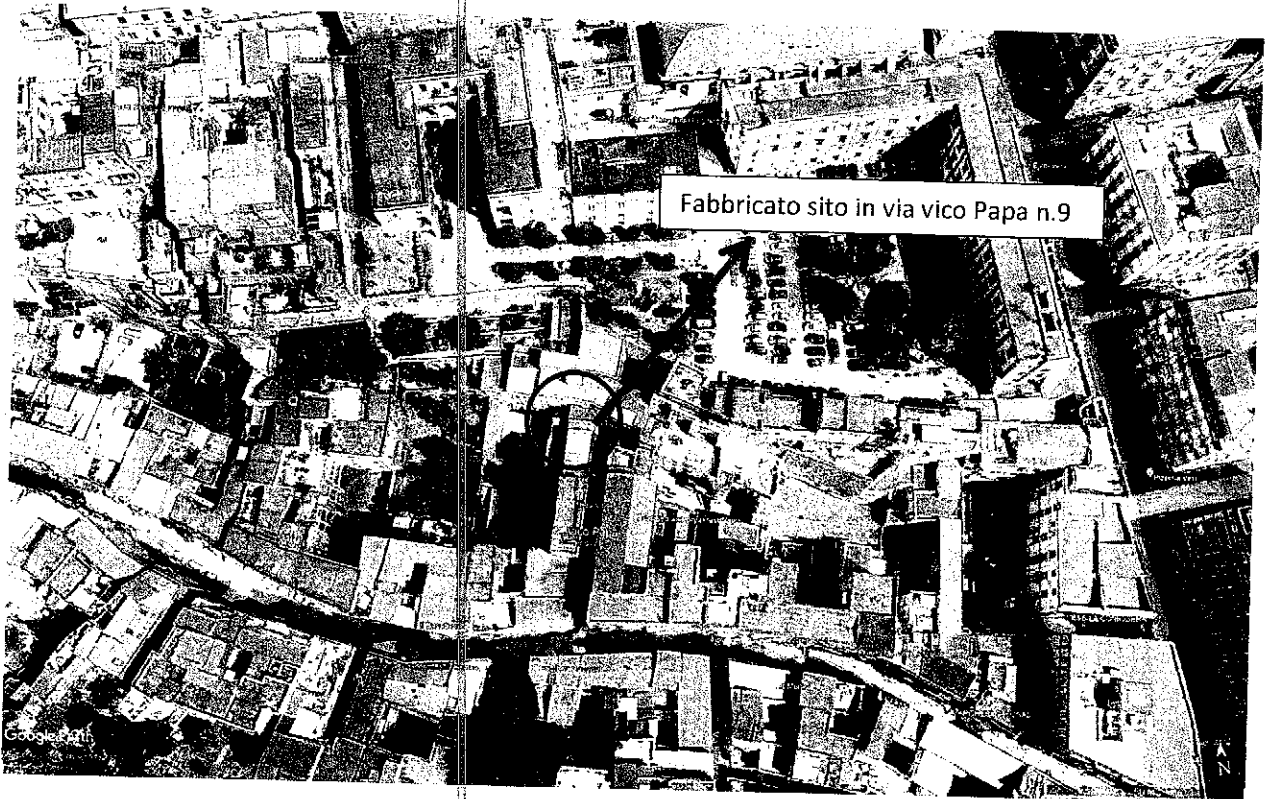
- la zona è quasi esclusivamente abitata da extracomunitari

- dalla scarsità di spazi e servizi ricreativi;

- dalla scarsità di verde pubblico. Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori bassi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno essere prudenziali.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

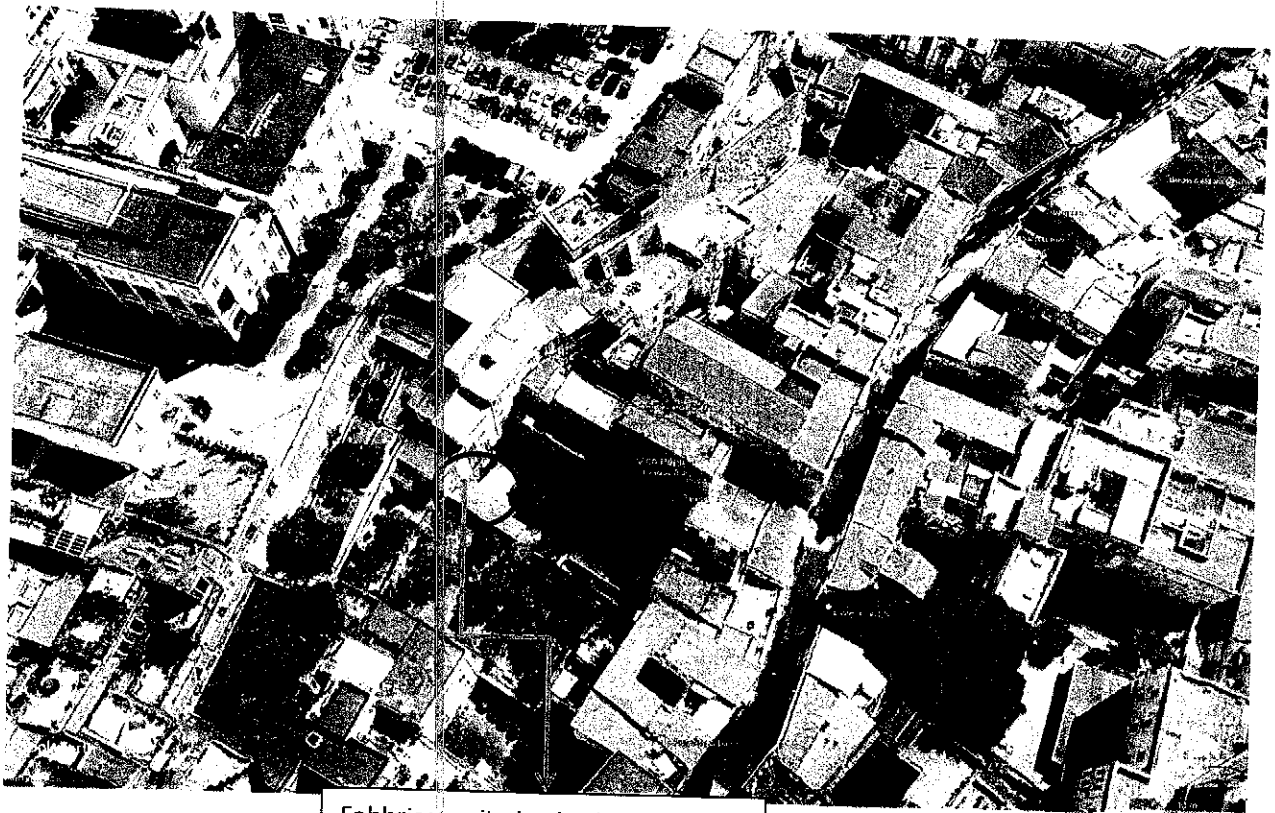
L'unità immobiliare ubicata al piano II presenta una superficie interna pari a mq. 55,00



Fabbricato sito vico Papa n.9



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019



Fabbricato sito in via vico Papa n.9

Sovrapposizione di confronto tra la mappa catastale con foto satellitare. Sul foglio di mappa (VAX) dei terreni il fabbricato è individuato al foglio 101, particella 545

I dati catastali indicati in pignoramento sono corretti. Gli altri dati corrispondono a quelli attuali come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto (cfr. all.2). I dati sono i seguenti:

DATI CATASTALI APPARTAMENTO:

Indirizzo	Vico Papa n.9, piano terra					
Dati identificativi	Sez. Urb.	Foglio	part.	Sub.		
	AVV	12	545	33		
Dati Classamento	z. cens.	Cat.	Classe	cons.	sup.cat.	Rendita
	7	A/4	4	3,5 vani	103,00 mq.	Euro 151,84
intestatari	Verrusio Massimo proprietario per 1/2 Conte Maria proprietaria per 1/2					

Identificazione pregressa dei beni

Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

I dati inerenti l'alloggio sono conformi con quelli presenti nell'atto di compravendita a cura del notaio Alessandra del Balzo del 30-07-2007. Gli stessi dati catastali sono conformi a quanto dichiarato nell'atto di compravendita del 27-07-1943 a cura del notaio Lorenzo Lanzetta (**CFR., ALLEGATO 1**)

I dati catastali trascritti nel pignoramento registrato all'agenzia delle entrate il 09-08-2019 corrispondono a quelli delle visure catastali (**CFR. ALLEGATO 2**)

L'immobile oggetto di pignoramento dal punto di vista catastale ha subito variazioni negli anni, il mappale terreni correlato a quello fabbricati riporta la particella n.233 e i dati catastali attuali derivano da impianto meccanografico dei fabbricati del 27-11-2007, in cui venivano così identificati:

appartamento: Foglio 12 p.lla 545, SUB 33

Indirizzo: via Vico Papa n.9, piano terra

Sono state riscontrate delle difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento, come riportato nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.5**). Si precisa che l'immobile è parte di un complesso di edifici della tipologia economica e popolare. L'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione, in data di accesso era abitato da alcuni extracomunitari

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente nel periodo tra il 1994 fino al 2022 non si evincono altri pignoramenti .

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni e dall'estratto planimetrico (**cf. all.2**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, risulta che il lotto su cui insiste l'appartamento in questione non è correttamente riportato in quanto si ritrova al foglio n.12, particella 545.



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

Data: 24/01/2021 - n. T48083 - Richiedente: VNTMLL69T68L234W

Dichiarazione prototipo n. NA0920451 del 12/11/2007

Planimetria di u.i. u.i. Comune di Napoli

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli**

Vico Papa

civ. 9-13

Identificativi Catastali:

Sezione: AVV

Foglio: 12

Particella: 545

Subalterno: 33

Compilata da:

Di Bene Marco

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Napoli

N. 6173

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANTA PIANI TERRA - RAPP. 1/100



Altra U.I.

W.C.

Altra U.I.

Altra U.I.

H=2,90

W.C.

n°13

n°9

Cortile comune di Vico Papa

Collegamento chiuso

L'accesso all'immobile è stato spostato

Il collegamento è stato chiuso creando due unità distinte

Data: 24/01/2021 - n. T48083 - Richiedente: VNTMLL69T68L234W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto:

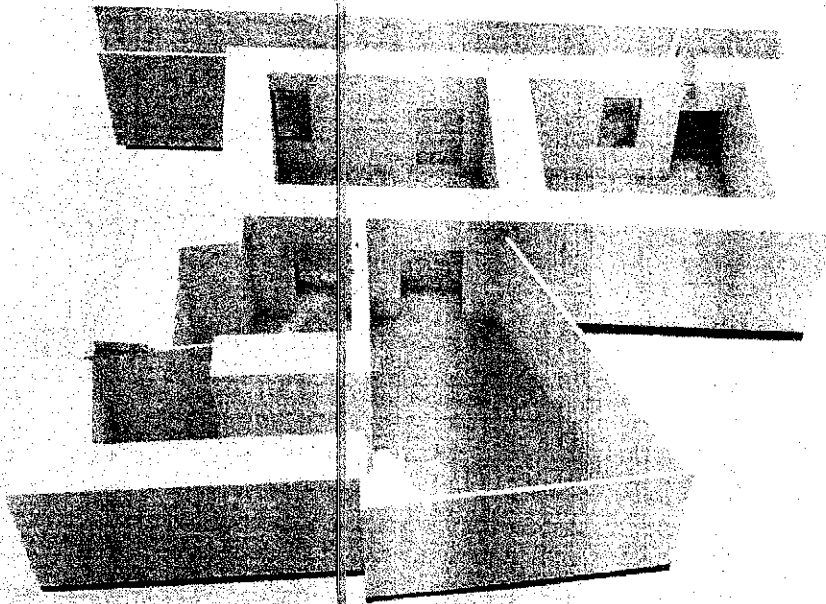
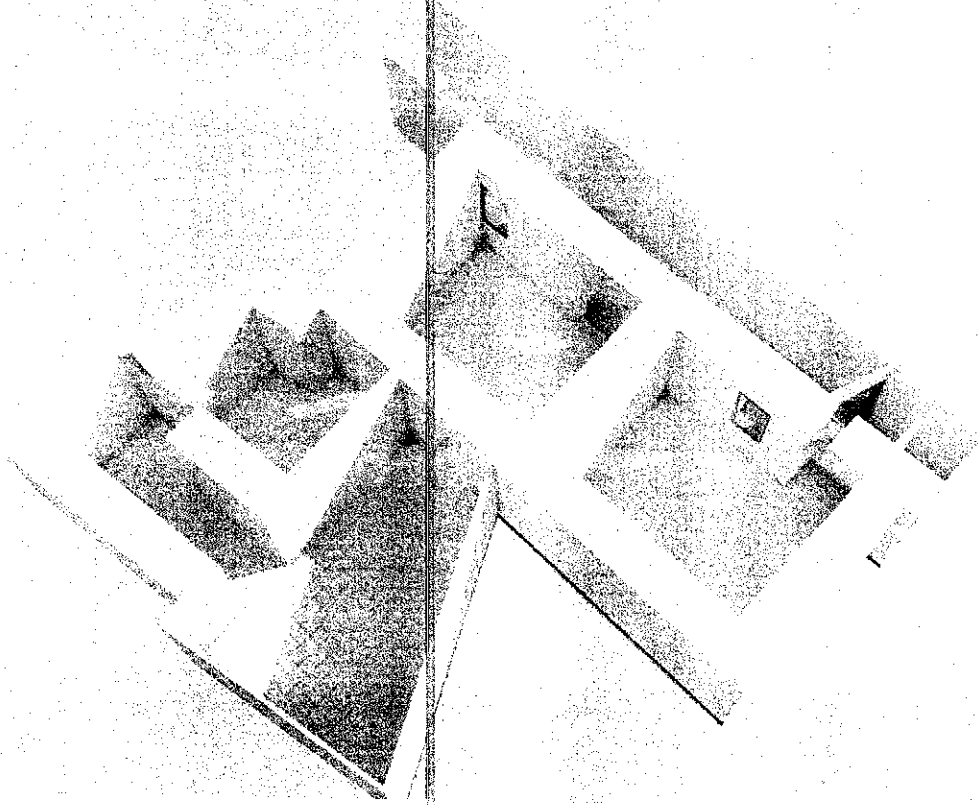
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2021 - Comune di NAPOLI (8307) - Sez.Urb: AVV - Foglio: 12 - Particella: 545 - Subalterno: 33 - VICO PAPA n. 9 n. 13 piano: 1

Arch. Mirella Ventrone

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cddb91f6e2d054f0af3d6d768a6341



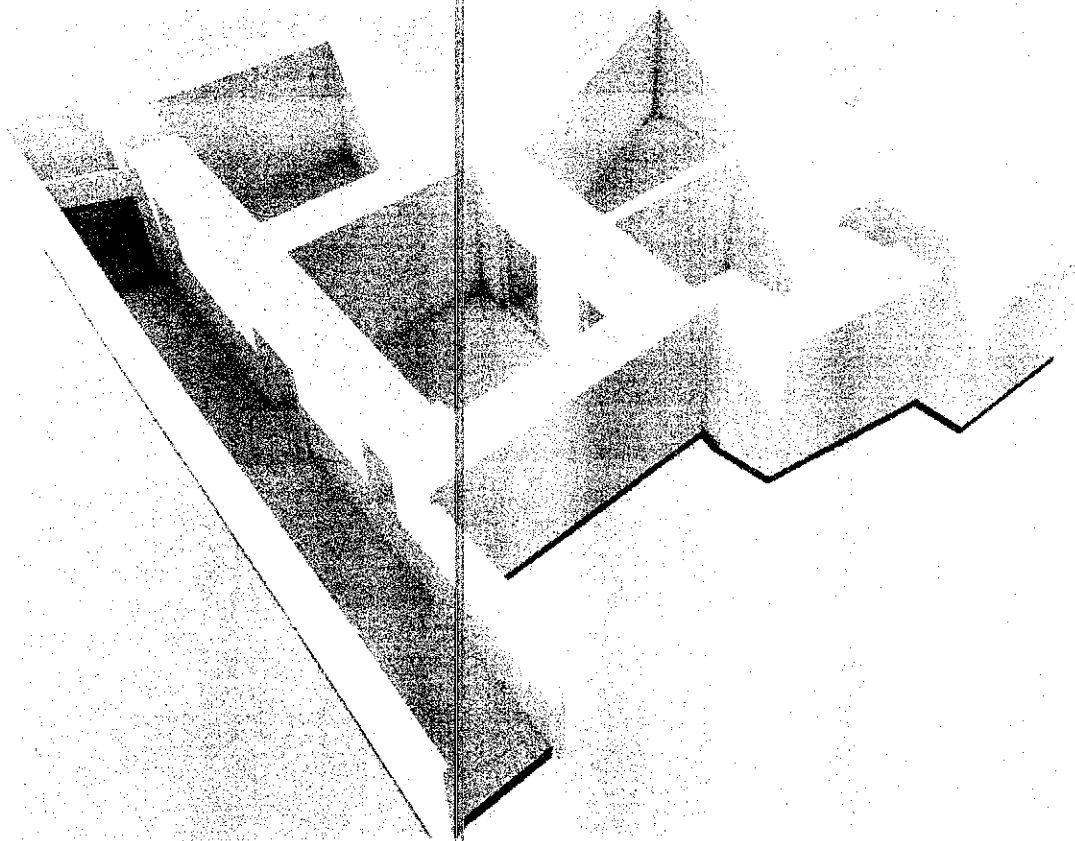
Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019



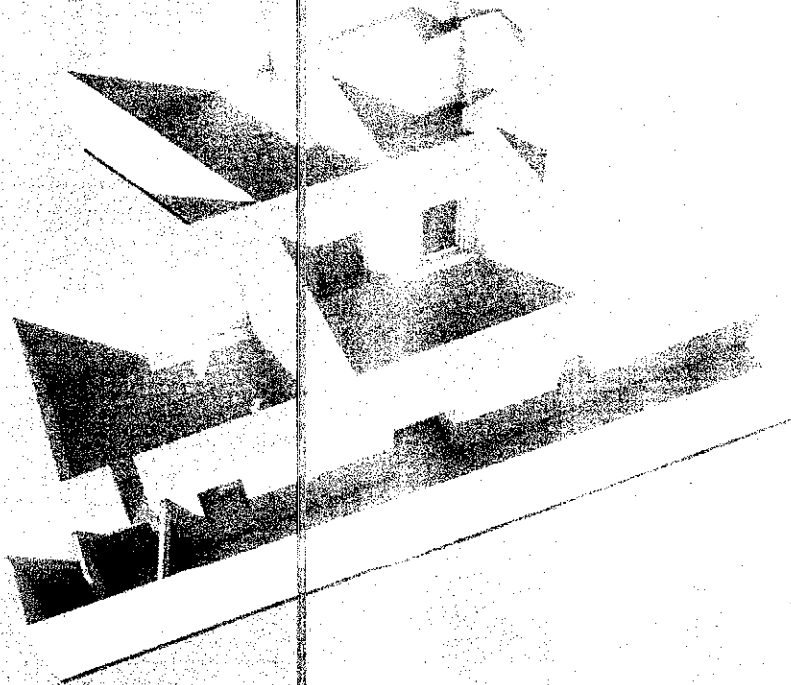
Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019



Restituzione volumetrica dell'appartamento pignorato



Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

La planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato dei luoghi a causa del frazionamento e della diversa distribuzione dello spazio interno che non comporta mutamenti nella forma o nel volume. Si valuta di riportare lo stato dei luoghi a quello legittimo antecedente il frazionamento di modo da restituire l'intero volume alla singola unità immobiliare. I costi necessari per produrre l'aggiornamento catastale sono di circa **500 € per la presentazione del DOCFA** e di circa **900,00 € per spese tecniche**.

Quesito n. 3 – Lettera C

STATO DI POSSESSO

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento....

L'immobile in data di accesso era occupato da alcuni extracomunitari identificati dal custode. (cfr. **ALLEGATO N.1**). Non risulta presente alcun contratto di locazione. Dalla documentazione pervenuta non risultano quote condominiali né assicurazione in quanto non risulta un condominio costituito (Cfr. **ALLEGATO N.1**).

Quesito n. 4 – Lettera D

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 giudiziarie 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.

Indichi specificatamente 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

Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

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....etc...

Non risultano diritti reali e personali gravanti sul bene a favore di terzi dalla data della trascrizione del pignoramento all'attualità.

Non risultano servitù attive o passive di qualsiasi titolo e forma o formalità ipotecarie

Non risultano domande giudiziarie e giudizi in corso;

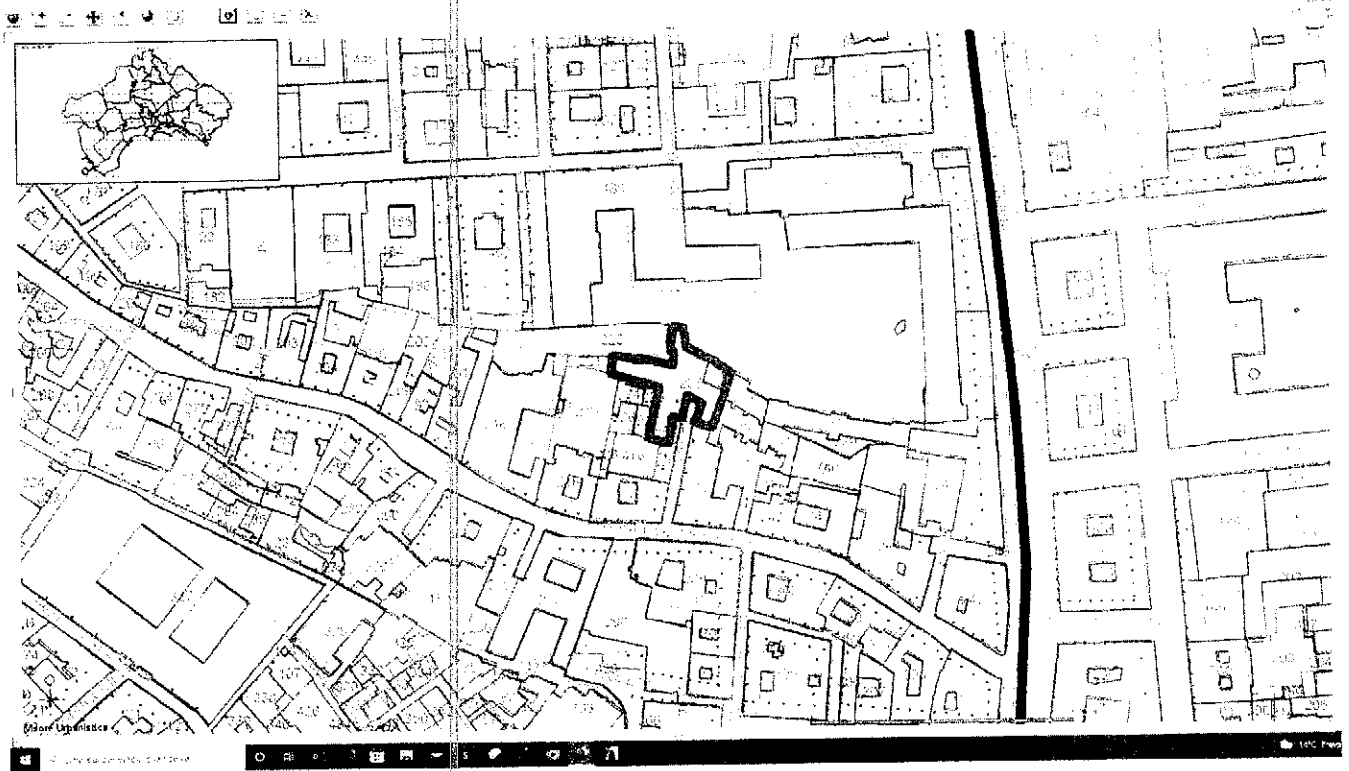
Dalla consultazione del portale multicanale del comune di Napoli risulta che il fabbricato è sottoposto al vincolo aeroportuale, a quello archeologico ed a quello di tipo storico-artistico, (CFR. ALLEGATO 3). Non esistono sequestri penali ed amministrativi, non esistono canoni, livelli, diritti reali su detto immobile e fabbricato. (CFR. ALLEGATO 3)



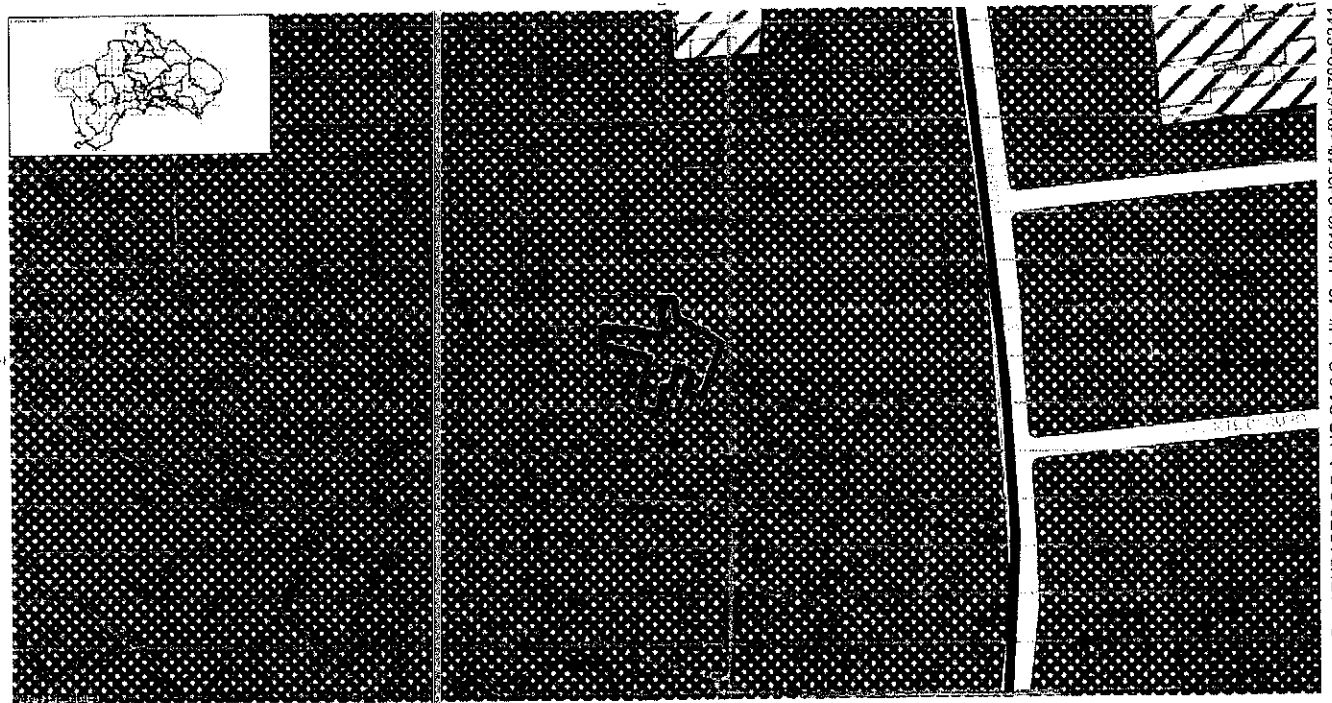
Cartografia del centro storico, fabbricato sito in via
vico Papa n.9



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019



Cartografia catastale

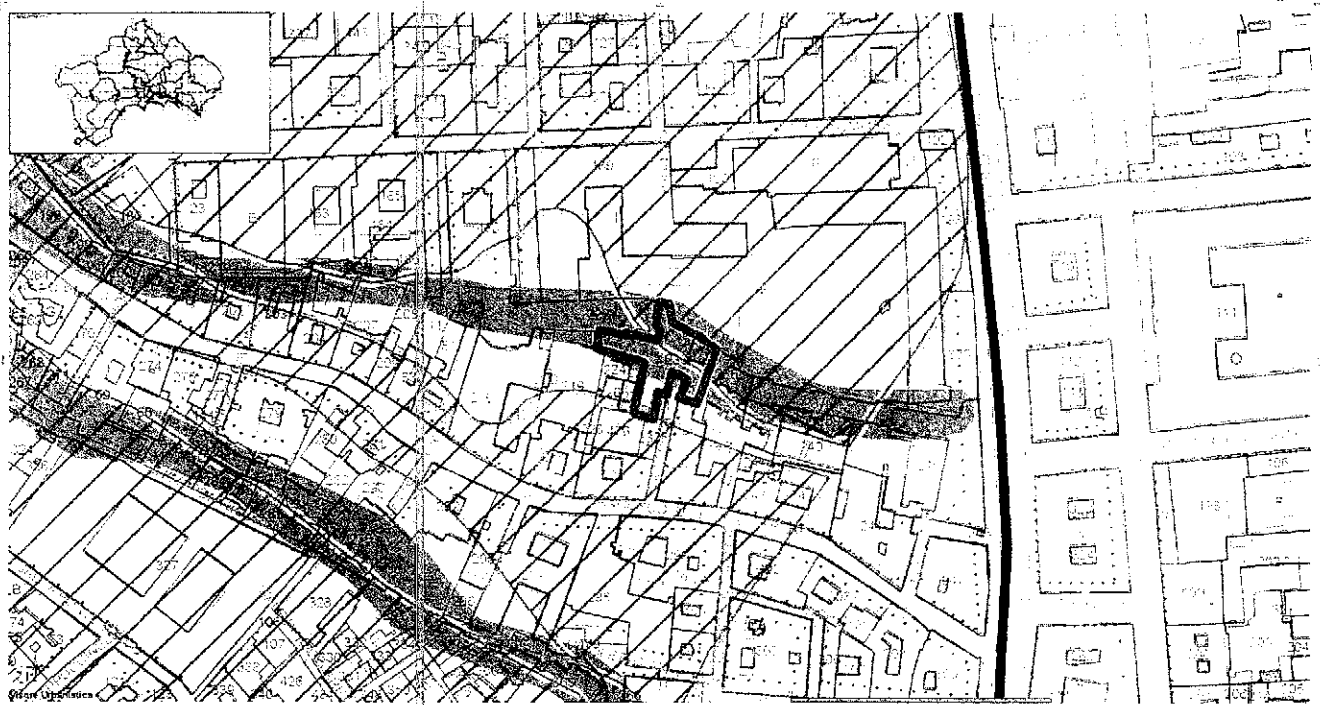


Cartografia del vincolo archeologico

Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019



Cartografia vincolo idrogeologico



Cartografia vincolo aeroportuale

Legittimità urbanistica dell'immobile

Quesito n. 5 – Lettera E

Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

Accerti anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quarter c.p.c., la conformità o meno della costruzione 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, specificchi 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 settembre 1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della Licenza Edilizia 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.....etc....

Si precisa che trattandosi di immobile di costruzione pre-ottocentesca come dimostrano le cartografie ufficiali del comune di Napoli, esso non è soggetto ad alcun rilascio di concessione e/o autorizzazione introdotta successivamente dalla legge n.1150 del 1942 né tantomeno di certificato di agibilità perché ultimato prima dell'entrata in vigore dell'R.D. n.1265 del 1934 che prevedeva l'obbligo di richiederla¹

Il lotto pignorato presenta una superficie interna complessiva di mq. 105,00 ed un'altezza di circa 2,70 mt. Non risultano pertinenze associate agli immobili

Si ritiene che la stima dell'immobile sia negativamente condizionata dalle condizioni di manutenzione dell'appartamento, dalle pessime condizioni statiche, manutentive, igienico-sanitarie dell'immobile che sono sufficienti a considerare non abitabile il cespite pignorato.

La scrivente ha richiesto al comune di Napoli l'esistenza di eventuali ordinanze emesse per la messa in sicurezza del fabbricato ma non risulta nulla agli atti.

CORRISPONDENZA IMMOBILE: GRAFICI DI CONCESSIONE – STATO DEI LUOGHI

Sono state riscontrate difformità tra i grafici di concessione edilizia (che corrispondono alla planimetria catastale) e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (cfr.all.2 e allegato 6). In particolare l'u.i. pignorata risulta avere una sagoma intera diversa dai grafici depositati al catasto, motivo per cui è stato realizzati un

¹ Con l'entrata in vigore della Legge Fondamentale sull'urbanistica del 17.08.1942 n. 1150 si iniziava in tutto il territorio nazionale a prevedere la pianificazione urbanistica. Con tale legge nascevano i primi Piani Regolatori e compiuta disciplina trovò infine il rilascio della licenza edilizia (nuova denominazione dell'autorizzazione preventiva introdotta con R.D.L. N. 640/1935) per le costruzioni da eseguirsi nei centri abitati gli immobili costruiti, sia all'interno che all'esterno del centro urbano edificato. In data anteriore al 1942 senza licenza possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

frazionamento mai denunciato all'ufficio urbanistica. Pertanto si riscontra la seguente difformità:

- **FRAZIONAMENTO:** l'unità immobiliare originaria come evidenziata dalle planimetrie catastali è stata suddivisa in due locali di cui il primo (A) risulta essere di mq.30,00 e l'immobile (B) di mq.75,00. Non risultano autorizzazioni rilasciate in merito al frazionamento dagli uffici dell'edilizia privata del comune di Napoli per cui si è ritenuto di provvedere al ripristino dello stato dei luoghi riportando gli immobili ad un'unica unità immobiliare
- diversa distribuzione interna: sulla planimetria catastale sono riportate aperture di vani e spostamenti di porte che non risultano dallo stato dei luoghi

Per suddette opere nessun titolo autorizzativo risulta rilasciato dall'Amministrazione comunale, né alcuna DIA/SCIA/CIL risulta presentata, come accertato dalla sottoscritta presso il pertinente Ufficio Tecnico. In definitiva, circa la eventuale sanabilità delle difformità riscontrate, sulla base della normativa urbanistica vigente e dei colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01, con una spesa prevista non inferiore ad **€ 2.000** a cui andranno aggiunti i costi per la regolarizzazione catastale già indicati di euro **900,00** per un importo totale dei costi da detrarre dal prezzo di base d'asta di **euro 2.900,00**. (cfr.all.4 e allegato 7).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalla documentazione urbanistica rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Napoli (cfr.all.4), si risale al P.R.G. vigente. E' stato reperito il Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione; In riferimento al PRG, l'immobile riportato in esame:

- L'area ricade nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n.1 del 04-07-1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971
- Il cespite in oggetto ricade in una area di zonizzazione A 'insediamenti di interesse storico', art. 26, area inserita nella variante per il centro storico individuato con delibera consiliare n.2 del 04-07-1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971. L'immobile è classificato in zona PRG centro storico come 'unità edilizia di base pre-ottocentesca, art. 64, insediamenti originari o di ristrutturazione a corte con vincolo



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

archeologico art. 58 variante PRG e vincolo geomorfologico 'a bassa instabilità', tav. 12 PRG

- L'immobile ricade nell'area prevista dalla zonizzazione acustica, zona IV, area con alta densità di popolazione, area con elevata presenza di attività commerciali-uffici- attività artigianali. Area in prossimità di viabilità ordinaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie
- Il cespite ricade nell'area sottoposta al Dlgs 42/2004 ai sensi della 1497/1939, e del D.M. 25-10-1957 n.279

L'immobile ricade nell'area di interesse Archeologico , art.58 del PRG e nell'area del vincolo aeroportuale, superficie orizzontale altitudine mt.117, legge 158 del 1963

DIFFORMITÀ URBANISTICO- EDILIZIE

si precisa che le difformità esaminate potranno essere regolarizzate urbanisticamente tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01, con una spesa prevista non inferiore ad **€ 2.000,00**. Successivamente all'ufficio dell'agenzia delle entrate(Catasto) deve essere presentata istanza DOCFA di correzione della planimetria catastale con una spesa prevista di circa euro **900,00 +500,00** (tale costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta)

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non è stato reperito alcun attestato di certificazione energetica relativo all'appartamento oggetto di esecuzione. Si prevede un costo di **euro 500,00** per la certificazione energetica

Quesito n. 6 – Lettera F

Dire 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.

referisca, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibile 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

Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , e dagli art. 720,722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione...etc...

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati pignorati per intero dalla Banca Nazionale del lavoro e sono stati pignorati per intero. Per quanto riscontrato nella certificazione notarile, atteso che l'intero cespite risulta di proprietà dei coniugi [REDACTED] debitori eseguiti, gli immobili vengono valutati come un'unica entità soggetta alla vendita espropriativa

Quesito n. 7 – Lettera G

Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, 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. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandone singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.1, relative a :

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto , uso e abitazione) da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986,
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile....etc...

PROCEDIMENTO DI STIMA

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura, è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento ed i calcoli sono stati effettuati operando mediante CAD vettoriale.

Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

I riferimenti adottati, la Norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare(OMI) curato dall'agenzia del territorio, convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati curati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del mercato immobiliare(OMI). Secondo le indicazioni dell'OMI, agenzia delle entrate, 1° sem. 2015, l'immobile è un'unità destinata ad uso residenziale dotata di pertinenze esclusive.

Criteri di misurazione adottati

Superficie commerciale

La superficie commerciale è 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 delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento(terrazze, balconi, patii e giardini)
- di servizio(cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

Misurazione

vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie a lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali(queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerarsi 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 di cm.25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto e per eccesso(D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive, la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno

Per i giardini e le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura.

Per le cantine le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, etc.), ovvero, di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

Al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare

Al 2% per superfici eccedenti detto limite

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 30% fino a mq.25,00

Nella 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.25,00

Nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25,00

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

Del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

Del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Superficie utile

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella

Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

determinazione del valore locativo degli immobili.

Si possono presentare le seguenti ipotesi:

Superficie utile lorda

Si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie

Superficie utile netta

Si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie equo canone: Legge 392 del 27-07-1978)

DIMENSIONI DELL'APPARTAMENTO

Le unità immobiliari hanno rispettivamente una superficie interna di circa mq. 30,00 e di 75,00 mq (totale di 105,00 mq) con un'altezza di 2,70 mt. La planimetria dell'immobile depositata al Catasto fabbricati non è conforme allo stato attuale dei luoghi.

IMMOBILE A : UNICO VANO CON BAGNO E ANGOLO COTTURA mq.30,00

IMMOBILE B: N.3 STANZE E BAGNO mq.75,00

MQ.105,00

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq. 105,00

CRITERI DI STIMA

Considerando la difficoltà di reperire unità con caratteristiche simili, considerate libere, in zone adiacenti a quelle del nostro fabbricato in oggetto e nelle stesse condizioni manutentive, si sono rilevati i seguenti prezzi relativi alla valutazione di immobili con destinazione A/4 (destinazione d'uso dei cespiti). Al valore di stima ottenuto verrà applicato un coefficiente di riduzione del valore per la difficile commerciabilità del bene. Si valuta che l'immobile non abbia standard minimi per avere l'abitabilità. Il valore di mercato dell'immobile è condizionato dallo stato di degrado in cui si trova.

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, vengono adottati i seguenti criteri di stima, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici utili, di calpestio, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima. L'articolazione delle fasi è la

Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

seguinte:

FASE DI STUDIO DEI DATI STORICI: I dati storici sono relativi ai prezzi delle compravendite realizzate, a proposte di acquisto di unità immobiliari di tipologia omogenea a quella in oggetto, ad annunci pubblicati su riviste specializzate nella compravendita di immobili. Tali dati consentiranno di individuare il prezzo unitario massimo registrato (Euro/mq.) e il prezzo unitario medio (Euro/mq.);

FASE DI STIMA PER VALORI TIPICI: questo metodo consente di individuare il più probabile prezzo di mercato della unità immobiliare in oggetto attraverso la similitudine delle caratteristiche qualitative di tale bene con quelle relative al teorico bene simile che ha realizzato il prezzo più alto;

FASE DI STIMA SINTETICA COMPARATIVA: Il risultato ottenuto seguendo i criteri sopracitati, sarà modificato con l'aiuto di questo procedimento di stima che consiste nell'attribuire all'unità immobiliare in oggetto un prezzo di mercato rapportato al prezzo medio tra quelli registrati.

FASE DI STUDIO DEI DATI STORICI

Considerando le unità immobiliari con caratteristiche simili, considerate libere, in zone adiacenti a quelle del nostro fabbricato in oggetto, si sono rilevati i seguenti prezzi:

immobile pignorato (sub. 6)

VALUTAZIONE O.M.I.

Prezzo unitario **massimo** registrato da valori di mercato desunti immobiliare.it, casa.it, Tecnocasa.it

Prezzo unitario **medio** registrato da valori di mercato desunti da immobiliare.it, casa.it, Tecnocasa.it

stato conservativo	VALORE DI MERCATO Euro /mq	
	MIN	MAX
NORMALE	1400,00	2150,00
NORMALE	1000,00	1700,00
NORMALE	1150,00	1200,00

Questi valori sono stati desunti considerando i prezzi di compravendite realizzate;

I prezzi rilevati da annunci telematici con rubriche specializzate nella compravendita di immobili, quali: Tecnocasa, immobiliare.it, aste giudiziarie.it, borsini immobiliari etc., ai quali valori è stato applicato un coefficiente moltiplicativo, nel caso in esame di 0,10 che tiene conto del decremento percentuale che normalmente si determina tra la 'proposta di vendita'

Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

e il prezzo di realizzo della compravendita. L'applicazione del coefficiente 0,10, significa stimare una riduzione tra la proposta di vendita e il prezzo di realizzo del 10%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato

2. PROCEDIMENTO DI STIMA PER VALORI TIPICI

Tale procedimento di stima si basa sulla considerazione che il prezzo di mercato di un bene immobiliare, quali quelli della presente stima, è determinato da un certo numero di caratteristiche che incidono con percentuali diverse, e solitamente oscillanti tra un minimo ed un massimo, alla sua formazione; individuate tali caratteristiche e le relative percentuali, è possibile realizzare che il prezzo più alto realizzato in una operazione di compravendita sia riferibile ad un bene cui corrisponda il grado massimo di tutte le caratteristiche di 'apprezzabilità'.

Ne discende che, assegnato il valore unitario alla somma delle percentuali massime relative a ciascuna delle caratteristiche di 'apprezzabilità, è possibile comparare tali caratteristiche con quelle del bene oggetto di stima ricavando dalla somma di queste ultime un indice, minore della unità, che moltiplicato per il prezzo massimo registrato fornirà il valore ricercato.

Come prima segnalato nel caso in esame abbiamo che il prezzo unitario medio del bene di apprezzabilità massima tra i valori di mercato registrati nell'area in cui è ubicato il bene in oggetto di stima è di

1.683,00 Euro/mq

Ed il prezzo unitario medio del bene di apprezzabilità minima registrato nell'area in cui è ubicato il bene in oggetto di stima è di

1.183,00 euro/mq

I parametri, che contribuiscono alla formazione del prezzo di mercato e relative percentuali di incidenza sulla formazione del prezzo di mercato, sono i seguenti:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE: La caratteristica posizionale è quella che determina maggiormente il diverso apprezzamento del mercato. Da essa in effetti consegue il fenomeno della rendita edilizia, e cioè del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto

Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

a quelle periferiche. La caratteristica posizionale deve però distinguersi in qualificazione infrastrutturale e in qualificazione ambientale.(5-35%)

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE: Tali caratteristiche sono la panoramicità(o visualità), l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità (e quindi, indirettamente, la quota dal piano stradale)che conferiscono una qualificazione ed un maggior apprezzamento conseguente.(5-25%)

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE: L'influenza sul prezzo di mercato delle caratteristiche tecnologiche e del grado di finimento può analizzarsi attraverso la determinazione del costo necessario per conferire ad una unità di abitazione il miglior grado di finimento, opportunamente aumentato dell'utile conseguibile dall'imprenditore. A tale costo corrisponde, infatti, entro i limiti del principio di livellamento delle unità marginali, un incremento del prezzo.(10-30%)

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE: il diverso apprezzamento del mercato può essere determinato anche da specifiche caratteristiche produttive dell'unità di abitazione, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfiti, eventuale stato di occupazione per locazione, l'ineseguibilità, le situazioni connesse al regime vincolistico dei fitti, gli oneri di manutenzione straordinaria, etc..(5-10%)

Nel nostro caso, sono stati assegnati ai vari parametri i seguenti valori:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE	0,005	Criteri di stima dell'immobile
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	0,005	
CARATTERISRICHE TECNOLOGICHE	0,10	
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	0,005	
COEFFICIENTE DI ADEGUAMENTO GLOBALE (1+2+3+4)	0,25	

LOTTO UNICO



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
FABBRICATO SUB.33	Superfici	Caratteristiche Posizionali Estrinseche	Caratteristiche Posizionali Intrinseche	Caratteristiche Tecnologiche	Caratteristiche Produttive
	Sup. Comm. Totale				
	105,00 mq	0,005	0,005	0,10	0,005
Coefficiente Di Adeguamento Globale				Totale	0,25
Prezzo Unitario Del Bene Di Apprezzabilità Massima euro/mq		1.683,00		Totale	420,75 euro/mq

Dunque l'incidenza assegnata alle caratteristiche di 'apprezzabilità' che individuano la qualità di tutti i beni oggetto di stima nei confronti di quello di pregio massimo ci rende un coefficiente di adeguamento globale di 0,25 da cui il prezzo unitario in mq. Dell'importo dell'immobile oggetto di stima, ricavato come di seguito specificato:

$$\text{Euro/mq } 1.683,00 \times 0,25 = 420,75 \text{ Euro/mq.}$$

Moltiplicando tale prezzo unitario per la superficie commerciale calcolata in precedenza di ciascuna unità immobiliare, si ottiene un valore per ciascun immobile in oggetto pari a:

$$\text{mq. } 105,00 \times 420,75 \text{ Euro/mq} = 44.178,75 \text{ Euro}$$

FASE DI STIMA SINTETICA COMPARATIVA

In virtù dei dati storici e per la particolare tipologia di beni oggetto di stima, il 'procedimento sintetico di stima' consente di individuare il 'più probabile prezzo di mercato come il prodotto del prezzo unitario medio in Euro/mq. ricavabile dalla media aritmetica dei prezzi reperiti, per la consistenza (in mq.) dell'unità immobiliare da stimare, avremo pertanto:

$$\text{mq. } 105,00 \times 1.183 \text{ Euro/mq.} = 124.215,00 \text{ Euro}$$

Difatti per le abitazioni, il mercato indica i dati con estrema frequenza e la popolazione



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

statistica dei dati stessi tende a distribuirsi con legge gaussiana; in tale eventualità e per dati contemporanei o recenti il valore più probabile sarà coincidente con il prezzo medio aritmetico e quindi più frequente.

STIMA
DELL'APPARTAMENTO

VALORE DELL' IMMOBILE

In virtù di quanto detto si ritiene congruo attribuire un valore all'unità immobiliare in oggetto effettuando una media tra gli importi precedentemente ottenuti, così facendo si ottiene un valore stimato. Il valore complessivo del bene è di

euro **62.129,58**

Il valore innanzi riportato dell'u.i., così come è stato determinato, tiene conto dello stato dei luoghi, della sua situazione urbanistico edilizia, nonché di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci valutati al momento della redazione della presente relazione qualora si consideri il cespite in questione perfettamente commerciabile nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

ADEGUAMENTI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE AI SENSI DELL'ART. 568 DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO IN LEGGE 132/2015

Ai sensi della Legge 132/2015 il valore di mercato innanzi determinato per l'u.i. pignorata dovrà tenere conto degli opportuni coefficienti di adeguamento riportati nelle tabelle che seguono.

Tenuto conto che in risposta ai precedenti quesiti sono state specificate:

- la superficie utile (o calpestabile), quella non residenziale (accessori diretti e/o pertinenze) e quella commerciale (o lorda) dell'immobile in questione;
- il valore unitario per metro quadro e il valore complessivo del bene.

Pertanto si avrà:

Tab. Coefficienti di adeguamento ai sensi della Legge 132/2015

LOTTO UNICO

Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione Immobiliare, R.G. 540-2019

N.	Descrizione	Percentuale (%)
1	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	20,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,47
3	Stato d'uso e di manutenzione, adeguamento impianti a norma	3,00
4	Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile	0,80
5	Stato di possesso	0,00
6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
7	Oneri Condominiali	0,00
Totale percentuale di adeguamento		29,27

nella tabella che precede si precisa che:

- il valore dell'immobile deve essere decurtato almeno del 20% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per effetto delle procedure esecutive;
- gli oneri stimati per la regolarizzazione urbanistica (abusi) sono pari complessivamente ad Euro 3.400,00 circa (OPERE DI RISPRISTINO INCLUSE SPESE AMMINISTRATIVE E TECNICHE, DOCFA) per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 5,47%;
- vi sono oneri per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile per renderlo abitabile, dignitoso e fruibile per cui si prevede una detrazione del 3%
- gli oneri stimati per l'acquisizione dell'attestazione di prestazione energetica dell'immobile sono pari ad Euro 500,00 per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,8%;
- l'immobile non è occupato da terzi quindi non opponibile alla procedura per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
- per l'immobile non vi sono vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili in corso per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
- non vi sono oneri condominiali in quanto non vi è amministrazione condominiale per



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
di conseguenza si ottiene un coefficiente complessivo di adeguamento pari al 29,27 %.

Dunque il valore definitivo dell'appartamento pignorato LOTTO UNICO dopo gli opportuni adeguamenti risulta pari a:

Valore di mercato u.i. (Euro)	Coeff. totale di adeguamento (%)	Valore Definitivo u.i. in cifra tonda (Euro)
62.129,58	29,27	43.944,00

per cui si può assumere in definitiva come PREZZO BASE D'ASTA per la vendita del LOTTO UNICO (Appartamento) il valore finale pari a:

VALORE FINALE IMMOBILE EURO 43.944,00

CONCLUSIONI

_____ sono i debitori eseguiti per la quota di ½ ciascuno dell'immobile pignorato che consiste in un appartamento sito in Napoli alla via vico Papa n.9, piano terra

8° QUESITO:

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile, atteso che l'intero cespite risulta di proprietà di _____ conuigi in regime di comunione dei beni, debitori eseguiti per la quota di ½ ciascuno, l'immobile viene valutato per intero;

14° QUESITO:

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Arch. Mirella Ventrone



Esecuzione immobiliare, R.G. 540-2019

Come da indagini effettuate e relativi certificati rilasciati presso gli uffici dell'anagrafe del Comune Napolicfr.allegato 6), risulta che:

[REDACTED] è sposato in regime di comunione dei beni con [REDACTED]. Il matrimonio è stato celebrato in [REDACTED]

CONCLUSIONI

L'appartamento, sito in Napoli alla via Vico Papa n.9 al piano terra, ha un valore di mercato di

44.000,00 euro in cifra tonda

Il C.T.U. Ritiene, con la presente relazione, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità.

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

Napoli, 10-04-2021

Il Tecnico incaricato

