

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. SSA M.L. BUONO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE

R.G.E. N. 463/2023

PROMOSSO DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Immobile pignorato:

Unità immobiliare sita in Comune di Napoli (NA)

Appartamento in Via Emanuele De Deo n.63, piano 6°, int.12

Napoli 21 agosto 2024

L'Esperto Stimatore
arch. Giulia Izzo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. PREMESSA, OGGETTO E PARTI DI CAUSA

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 23/10/2023, l'Illustrissimo G.E. Dr.ssa M.L. Buono, della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli, nominava la sottoscritta Architetto Giulia Izzo, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli con il n.8037, con studio in Napoli alla Via San Domenico, 132 – 80126, Esperto Stimatore nel giudizio R.G.E. n.463/2023. La sottoscritta, a seguito della nomina, in data 24/10/2024, accettava l'incarico conferitole.

OGGETTO

Oggetto di Procedimento Esecutivo, di cui al pignoramento trascritto in data 27/9/2023 ai nn.27463/21273 contro la signora [REDACTED] per il diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Comune di Napoli alla Via Emanuele De Deo n.63 e precisamente:

APPARTAMENTO sito in Comune di Napoli, facente parte del fabbricato alla Via Emanuele De Deo n.63, posto al piano 6°, distinto con il numero interno 12, in struttura verticale mista cemento armato e tufo, ricostruito plausibilmente durante la ricostruzione post-bellica, con solai in latero-cemento, in condizioni manutentive mediocri. L'appartamento ha accesso dalla prima porta posta frontalmente provenendo dal vano scale ed è composta da tre vani ed accessori, nel dettaglio da un soggiorno-pranzo, disposto sull'asse nord/sud, dal quale si accede, tramite un disimpegno, rispettivamente alla camera da letto n. 1, (camera 1) disposta a sud, dalla cucina, disposta a sud, alla camera da letto n. 2, (camera 2) disposta a nord, da un bagno (w.c.) disposto a nord. L'appartamento è dotato di una balconata disposta a sud, alla quale accedono, tramite porta-finestre, soggiorno/pranzo, camera da letto 1 e cucina.

L'appartamento è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Napoli (NA) con:

Sezione MON - Foglio 4 - Particella 519 - Sub. 20 – Zona Censuaria 12 - Categoria A/4 - Classe 6 - Consistenza 5 vani - Superficie Totale 99 mq - Superficie Totale Escluse aree scoperte 96 mq - Rendita € 503,55 – indirizzo Via Emanuele De Deo n.63, interno 12, piano 6, in ditta [REDACTED], debitrice esecutata, nata [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni.

Data presentazione: 05/06/1989 - Data: 25/10/2023 - n. T205468 - Richiedente: ZZJOLIT05479839E

MODELLO P. 10. MAC. 882

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Min. 9 (Ufficio Catasto Edilizio Urbano) Lire 200

10. RIUNTO-LEGGI IN APPLICAZIONE DEL R. D. N. 1773/1940

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NAPOLI Via EMANUELE DE DEO 63
Ditta [REDACTED]
Alligata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Eseciale di NAPOLI

PIANO SESTO
INT. 12

FABBRICATO CIV. 74
VIA CONCORDIA

VIA EMANUELE DE DEO

FABBRICATO CIV. 60
VIA E. DE DEO

S. NON
F. 4 N. $\frac{310}{20}$

ORIENTAMENTO

SCALE DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROP. N° B/5876

Completata dal [REDACTED]

Inscritta all'Albo dei Periti della Provincia di [REDACTED]

DATA 30-5-1989

Firma: [REDACTED]

Stampa: [REDACTED]

Ufficio Catasto Edilizio Urbano - Comune di NAPOLI (SP. 39) - c. San. urban. MON. - Ing. 4 - Percipella - 319 - Strada 21 - VIA EMANUELE DE DEO n. 63 - Interno 12 Piano 6

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/06/1989 - Data: 25/10/2023 - n. T205468 - Richiedente: ZZJOLIT05479839E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetrie catastale

PARTI IN CAUSA

Parti in causa sono:

- [REDACTED] *Creditore Procedente*, rappresentata e difesa da [REDACTED]
[REDACTED]
- Signora [REDACTED], in qualità di *Debitore Esecutato*.

Tutto ciò premesso e riferito, la sottoscritta professionista procedeva alla stesura della relazione di consulenza tecnica di ufficio.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In virtù del mandato di conferimento dell'incarico, a partire dalla data di accettazione ovvero dal 24/10/2023, la sottoscritta professionista ha svolto tutte le attività peritali necessarie per fornire completa ed esaustiva risposta a ciascun quesito del verbale, effettuando accesso presso i cespiti pignorati, provvedendo ai rilievi metrici e fotografici dello stesso, effettuando indagini catastali, ipocatastali, condominiali, urbanistiche, nonché ogni altra attività utile all'espletamento dell'incarico ricevuto.

3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTA AI QUESITI

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di **provvedere a tutto quanto previsto dall'art. 568 c.p.c. e dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c. ed in particolare:**

a. verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

“verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., specificando se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni (ovvero la relazione notarile) si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato. L'esperto ricostruirà - in stretta collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fino alla trascrizione del pignoramento, risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo”.

Con riferimento agli adempimenti ex art.173 bis disp. att. c.p.c. e del controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. di cui al presente quesito, la sottoscritta ha effettuato tutte le necessarie indagini mediante l'analisi della certificazione notarile sostitutiva, depositata nel fascicolo telematico redatta dal Notaio Dottoressa Maria Landolfo di Napoli in data 9/10/2023, nonché consultando i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari fino alla data dei titoli ultraventennali. Tali indagini sono state effettuate su tutti i nominativi che, per il periodo su indicato, si sono susseguiti nel possesso del bene nonché sui dati catastali dell'immobile.

In risposta al presente quesito concernente la verifica della completezza della documentazione ex art.567

c.p.c., si segnala che:

la relazione notarile del 9/10/2023

- certifica le risultanze dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- risale agli ultimi titoli di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, ovvero:
 - * atto di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gerarda Galluccio di Torre del Greco del 2/9/1976, registrato a Napoli il giorno 8/7/1976 al n.850 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 25/9/1976 ai nn.12158/9603;
- riporta gli attuali dati catastali dell'immobile.

La documentazione agli atti del fascicolo non è completa:

- per mancato deposito di visure del cespite pignorato e della particella di terreno su cui sorge il fabbricato
- per deposito di errato estratto di mappa (individuazione di errata particella al catasto terreni).

Agli atti del fascicolo, non risulta depositato Certificato di Stato Civile e Certificato di Residenza.

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire:

- Visura storica del cespite, visura storica della particella di terreno su cui sorge il fabbricato, estratto di mappa, planimetria catastale attuale dell'immobile (cfr. Allegato 1 – da Doc. 1 a Doc. 4).

Il Certificato di Stato Civile verrà allegato ad integrazione della presente relazione non appena acquisito dall'ufficio competente.

b. identificare catastalmente l'immobile

“Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria, se allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto darà atto di tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, con particolare riferimento a difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuto nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (foglio, particella, sub) con le risultanze catastali attuali, specificando se la diversa identificazione del bene risale a data anteriore a quella della notifica del pignoramento. L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno, tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà, altresì, alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

Per ciascun immobile l'esperto provvederà ad una sommaria descrizione dello stesso, indicando esattamente il diritto reale espropriato, per intero o per quota, la tipologia di immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), gli accessi, almeno tre confini, le eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto, nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), gli accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun

elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO UNICO, ovvero Lotto 1, 2, ecc.: piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o locale, o terreno,) sito in ... alla via ... n. ..., piano ... int. ...; composto da ... , confina con ..., riportato nel NCEU (o NCT) del comune di ... al foglio ..., particella ..., sub ..., , cat. ..., classe ..., rendita ...; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a ...); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ... del ..., cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a ...); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme ...) rispetto alla istanza di condono n. ... presentata il ..., oppure l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. ...; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene e/o provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale; ricade in zona ... (per i terreni) .PREZZO BASE euro ... “.

LOTTO UNICO

Identificazione del bene pignorato

APPARTAMENTO sito in Comune di Napoli, facente parte del fabbricato alla Via Emanuele De Deo n.63, posto al piano 6°, distinto con il numero interno 12, in struttura verticale mista cemento armato e tufo, ricostruito plausibilmente durante la ricostruzione post-bellica, con solai in latero-cemento, in condizioni manutentive mediocri. L'appartamento ha accesso dalla prima porta posta frontalmente provenendo dal vano scale ed è composta da tre vani ed accessori, nel dettaglio da un soggiorno-pranzo, disposto sull'asse nord/sud, dal quale si accede, tramite un disimpegno, rispettivamente alla camera da letto n. 1, (camera 1) disposta a sud, dalla cucina, disposta a sud, alla camera da letto n. 2, (camera 2) disposta a nord, da un bagno (w.c.) disposto a nord. L'appartamento è dotato di una balconata disposta a sud, alla quale accedono, tramite porta-finestre, soggiorno/pranzo, camera da letto 1 e cucina.

Identificazione catastale

L'appartamento è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Napoli (NA) con:

Sezione MON - Foglio 4 - Particella 519 - Sub. 20 – Zona Censuaria 12 - Categoria A/4 - Classe 6 - Consistenza 5 vani - Superficie Totale 99 mq - Superficie Totale Escluse aree scoperte 96 mq - Rendita € 503,55 – indirizzo Via Emanuele De Deo n.63, interno 12, piano 6, in ditta a [REDACTED] ebitrice eseguita, nata a [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni.

Identificazione catastale particella di terreno

L'immobile oggetto di pignoramento ricade sulla particella di terreno identificata catastalmente al N.C.T. del Comune di Napoli (NA) con:

Foglio 135 – Particella 519 – Qualità Ente Urbano – Superficie 270 mq (cfr. Allegato 1 - Doc.3).

Di seguito si rappresenta immagine di sovrapposizione tra vista satellitare ed estratto di mappa, con individuazione della particella del fabbricato di cui il cespite è parte (cfr. Allegato 3 - Doc.4).

catastali delle risultanze catastali

Nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, nei titoli di provenienza e nelle relative note di trascrizione, i dati catastali indicati corrispondono ai dati delle risultanze catastali (quanto a foglio, particella e subalterno).

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni essenziali.

Storia catastale

I dati catastali, a partire dall'impianto meccanizzato del 30/06/1987, non sono stati oggetto di variazioni sostanziali.

Diritto reale pignorato

Il diritto reale espropriato indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione è costituito dalla PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/1 e corrisponde al diritto trasferito:

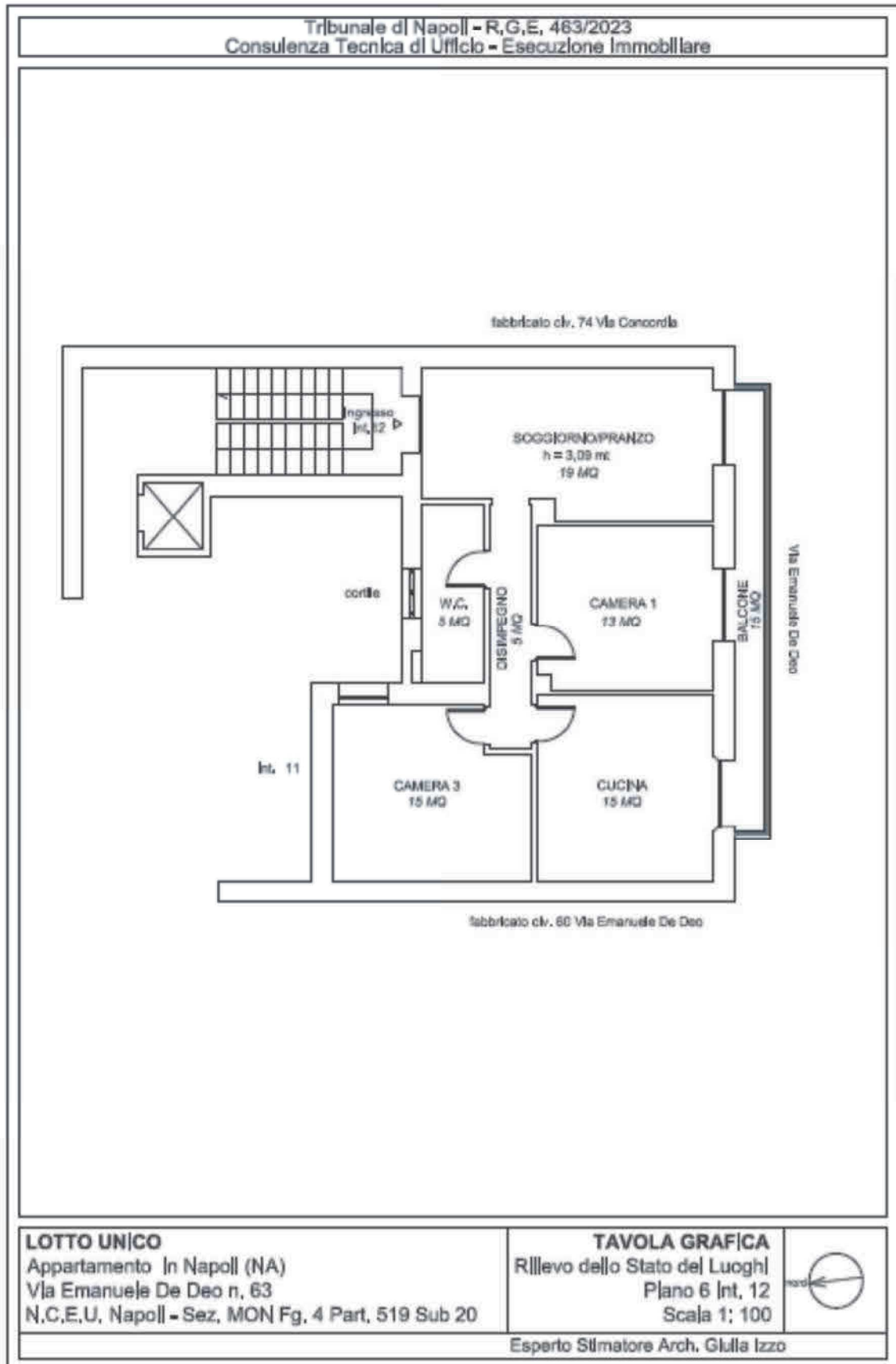
per i diritti pari ad 1/1 in virtù dell'atto a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli del 13/7/2009, repertorio n.98669, raccolta n.37505, registrato a Napoli e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 1 il 15/7/2009 ai nn.33152/22067 mediante il quale il debitore esecutato signora [REDACTED] vigente il dichiarato regime della separazione dei beni, acquistava l'immobile qui in oggetto dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e da [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] (cfr. Allegato 5, Doc.1).

Superficie utile e superficie commerciale

La superficie utile è stata calcolata come somma delle superfici utili dei singoli vani, secondo il rilievo dello stato attuale, effettuato nel corso del sopralluogo del 23/11/2023, come di seguito indicato (cfr. Allegato 3, Doc.2).

UNITÀ IMMOBILIARE	Livello	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile (mq)	Coefficiente	Sup. Raggiugliata (mq)
Superfici principali					
Soggiorno/Pranzo	1	Residenziale	19,00	1	19,00
Camera da letto 1	1	Residenziale	13,00	1	13,00
Cucina	1	Residenziale	15,00	1	15,00
Camera da letto 2	1	Residenziale	15,00	1	15,00
Disimpegno	1	Residenziale	5,00	1	5,00
W.c.	1	Residenziale	5,00	1	5,00
Tot. sup. netta			59,00		72,00
Superfici Pertinenze esclusive di ornamento					
Balcone	1	Residenziale	15,00	0,3	4,50
Tot. sup. pertinenze esclusive di ornamento			15,00		4,50

per una superficie totale netta calpestabile pari a 72,00 mq ed una superficie totale secondaria pari a 15,00 mq. L'altezza media rilevata è pari a 3,09 mt. Di seguito la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi così come rilevato nel corso dell'accesso (cfr. Allegato 3 - Doc.2).



Rilievo dello stato dei luoghi

Superficie lorda commerciale

Nella determinazione della superficie commerciale si terrà conto di quanto desumibile dalla planimetria catastale, non essendo stati rinvenuti titoli edilizi.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, tenendo conto della Planimetria catastale attuale in atti, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata a 93,00 mq data dalla somma di:

- √ superficie lorda principale pari a 88,00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie lorda del balcone (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0,30, ovvero pari a $15,00 \times 0,30 = 4,50$ mq

CALCOLO SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (Sc)			
	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
		<i>coefficiente</i>	<i>(So)</i>
Superficie principale	88,00	1,00	88,00
Totale superficie principali			4,50
Superficie balcone	15,00	0,30	4,50
Totale superfici pertinenze esclusive di ornamento			4,50
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			92,50

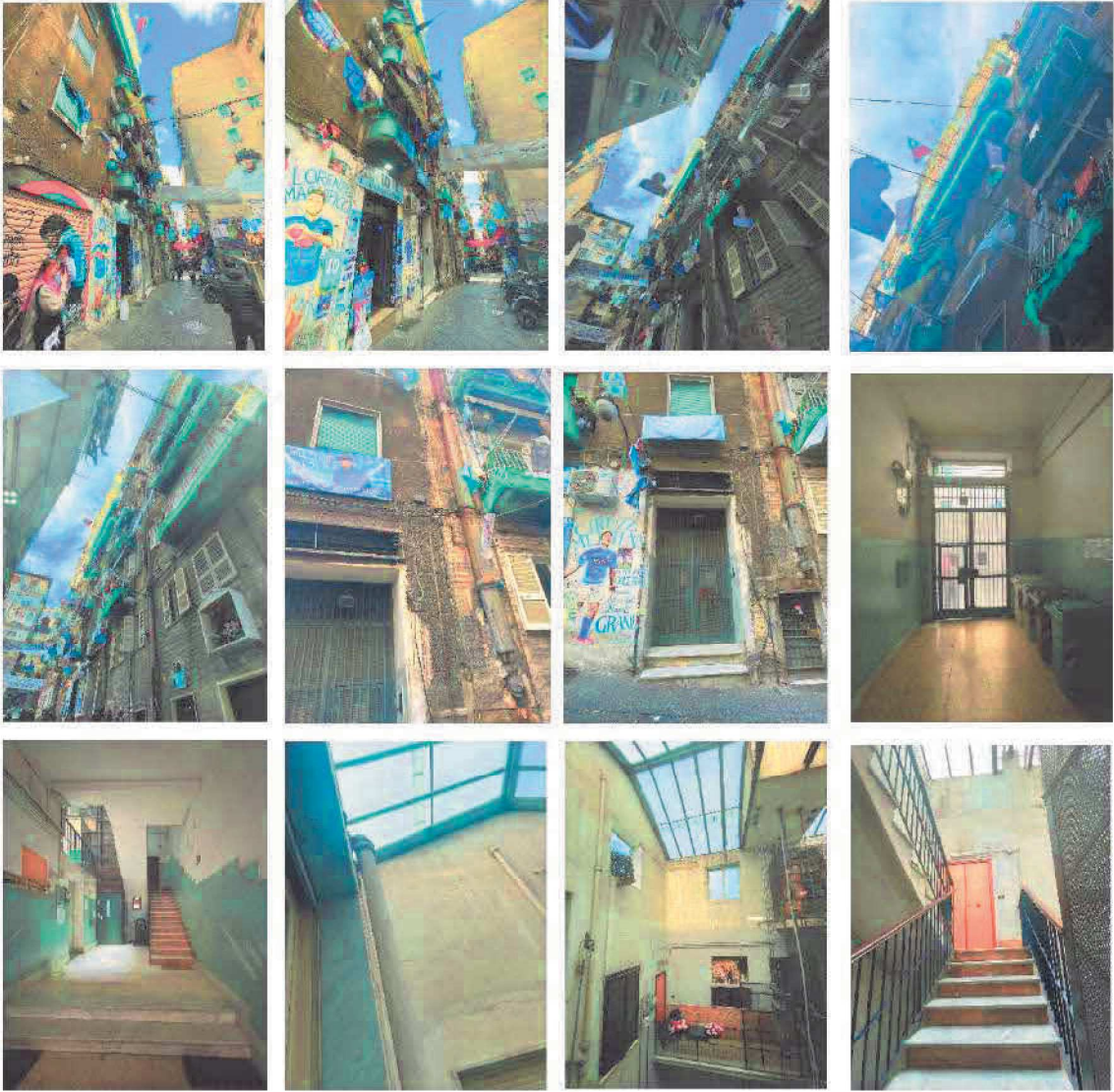
La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Descrizione del contesto

Il fabbricato di cui è parte il cespite oggetto di pignoramento sorge a Via Emanuele De Deo n. 63, nella zona centrale dei Quartieri Spagnoli, non lontana dall'asse principale di Via Toledo dotata di una rete di trasporti pubblici, nonché servizi, attività commerciali, strutture scolastiche ed amministrative. La zona di ubicazione è a prevalente carattere residenziale e commerciale (cfr. Allegato 3, Doc. 1). Il fabbricato è caratterizzato da una struttura verticale mista cemento armato e tufo, ricostruito plausibilmente durante la ricostruzione post-bellica, con solai in latero-cemento. Esso si compone di n. 7 piani fuori terra oltre il piano copertura. Il fabbricato si presenta in condizioni manutentive mediamente mediocri necessitante di interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria con ripristino di intonaci e tinteggiature.

Esternamente il fabbricato è rifinito in parte ad intonacatura ed attintatura in parte si presenta con muratura a vista. E' coperto da lastrico solare piano (cfr. Allegato 4, Doc.1).

Di seguito alcune immagini illustrative del fabbricato di cui il cespite è parte.



Descrizione dell'immobile

APPARTAMENTO sito in Comune di Napoli, facente parte del fabbricato alla Via Emanuele De Deo n.63, posto al piano 6°, distinto con il numero interno 12, in struttura verticale mista cemento armato e tufo, ricostruito plausibilmente durante la ricostruzione post-bellica, con solai in latero-cemento, in condizioni manutentive mediocri. L'appartamento ha accesso dalla prima porta posta frontalmente provenendo dal vano scale.

Distribuzione degli ambienti

L'appartamento è composto da tre vani ed accessori, nel dettaglio da un soggiorno-pranzo, dotato di porta-finestra attraverso la quale si accede alla balconata che affaccia sulla Via Emanuele De Deo, a sud, da un disimpegno, accessibile direttamente dal soggiorno-pranzo, che conduce, in ordine, alla camera da letto n. 1, (camera 1) disposta a sud, dotata di porta-finestra attraverso la quale si accede alla balconata che affaccia sulla Via Emanuele De Deo, alla cucina, disposta a sud, dotata anch'essa di porta-finestra attraverso la quale si accede alla balconata che affaccia sulla Via Emanuele De Deo, alla camera da letto n. 2, (camera 2) disposta

a nord, dotata di finestra che affaccia su cortile interno al fabbricato, da un bagno (w.c.) disposto a nord, dotato di finestra che affaccia su cortile interno al fabbricato.

Finiture

L'appartamento è pavimentato prevalentemente con piastrelle di grès porcellanato di colore beige, di dimensioni pari a 40x40 cm circa, disposto a cardamone. Il bagno è pavimentato con piastrelle rettangolari in monocottura di colore beige e rivestito con piastrelle analoghe e greca terminale. Le pareti, a meno delle pareti dell'angolo cottura in cucina, rivestita con piastrelle in monocottura, sono rifinite ad intonacatura ed attintatura di colore giallo nelle camere e bianco nel disimpegno. I soffitti sono rifiniti ad intonacatura ed attintatura di colore bianco nelle camere e giallo nella cucina e nel bagno.

La balconata, dotata di piccolo parapetto e sovrastante ringhiera, è pavimentata con piastrelle in monocottura di dimensioni pari a 10x20 cm circa di colore grigio chiaro, disposte in linea e presenta una tettoia in materiale plastico sorretta da tubolari in ferro ancorati alla ringhiera. Le porte interne, del tipo a battente, sono in legno tamburato e vetro ad eccezione della porta del bagno interamente in legno tamburato.

Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, dotati tutti di tapparelle in pvc.

Impianti

L'Appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico a gas. E' privo di impianto di riscaldamento ed è dotato in cucina di un climatizzatore per raffrescamento. Non è stata fornita la certificazione di conformità aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i.. La redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 600,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'Appartamento è privo di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente, che può essere redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 500,00 (oltre verifica).

Esposizione e luminosità

L'Appartamento è dotato di porta-finestre collocate a SUD e finestre collocate a NORD e ad EST; sebbene siano presenti ostacoli permanenti quali fabbricati nelle immediate vicinanze, la luminosità è discreta, tenuto conto delle dimensioni delle aperture che garantiscono un soddisfacente rapporto aero-illuminante ai singoli ambienti dell'appartamento nel suo insieme al livello di piano nonché all'esposizione degli ambienti principali.

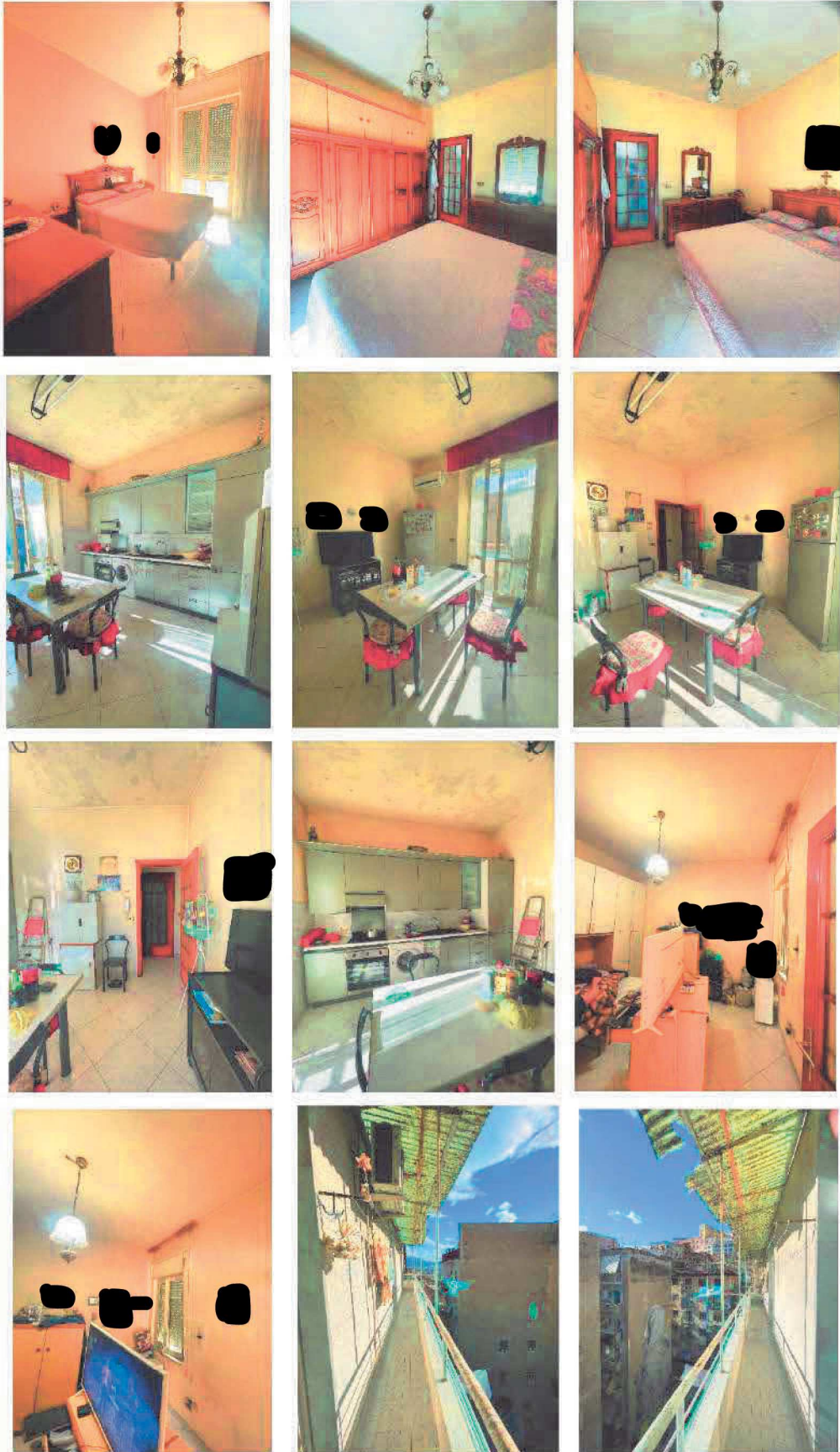
Stato manutentivo

L'Appartamento, non essendo stato oggetto di recenti ristrutturazioni, si presenta in stato manutentivo interno di livello sufficiente. Si riscontra tuttavia la presenza di alcune lesioni su parti di muro di compagno all'attacco con il soffitto, nonché zone di soffitto del bagno e della cucina con tracce di infiltrazioni, e fenomeni di esfoliazione della pittura. L'appartamento necessita pertanto di interventi di manutenzione straordinaria con verifica dello stato lesionativo e di riqualificazione impianti e finiture.

Giudizio sulla distribuzione interna

La distribuzione degli ambienti si presenta di tipo tradizionale ed originaria dell'epoca costruttiva, carente di una suddivisione definita zona giorno zona notte, dove camere da letto sono disposte sia a SUD che a NORD e la cucina occupa una posizione lontana dall'ingresso e dal soggiorno pranzo (cfr. Allegato 3 - Doc.2).
Di seguito alcune immagini illustrative dell'immobile pignorato (cfr. Allegato 4 – Doc.1).





Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Sul fabbricato sussiste un condominio, amministrato dal [REDACTED]. Da attestazione dell'Amministratore p.t., non risulta esistere un Regolamento di Condomino. Dall'analisi dei titoli di provenienza, dai riscontri catastali, nonché da quanto si evince dalla documentazione condominiale prodotta dall'Amministratore p.t., è emersa la presenza delle seguenti pertinenze:

- 1) Alloggio del portiere e lastrici condominiali risultanti privi di identificazione catastale (cfr. Allegato 7 – Doc.2).

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato ricade all'interno della zona urbanistica "A – Insedimenti di interesse storico" definita della tavola di Zonizzazione del PRG, della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, normata dall'art. 26 delle NTA. Rientra nella classificazione tipologica del centro storico come "Unità Edilizie di Recente Formazione" – Tav. 7, normate dall'art. 124. Dall'esame dei vincoli, è emerso che l'immobile ricade in area di interesse archeologico – Tav. 14. Ricade in Zona III – Zonizzazione Acustica, ovvero aree di tipo misto, aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali. Ricade in area a bassa instabilità – Tavola 12 del PRG vigente ed in Zona 5° della Tavola di Zonizzazione del territorio in prospettiva sismica – Tav. 11. Le utilizzazioni previste riguardano abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive, attività artigianali e commerciali e attività per produzione di servizi, il tutto come da normato dall'art. 21 delle Norme tecniche di attuazione del PRG vigente.

La destinazione d'uso dei cespiti pignorati è compatibile con quella prevista dal PRG vigente. E' inoltre compatibile con la destinazione catastale in quanto l'immobile è censito con categoria A/4–Abitazione di tipo popolare (cfr. Allegato 1, Doc.1).

Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per:

- 1) Difformità prospettiche, consistenti in:
 - Assenza di finestre a Nord, rispettivamente nel soggiorno pranzo e nel w.c.. In luogo di quest'ultima è presente una nicchia.
 - Presenza di tettoia su balconata, realizzata con tubolari in ferro ancorati alla ringhiera e copertura in materiale pvc.
- 2) Diversa distribuzione degli Spazi Interni, consistente in:
 - Realizzazione di unico vano adibito a soggiorno/pranzo in luogo dell'originario ingresso a Nord e del vano che affaccia sulla balconata a Sud.
 - Riconfigurazione del vano adibito a cucina, originariamente ubicato a Nord, in luogo dell'originaria camera di maggiore dimensione, che affacciava sulla balconata.

- Riconfigurazione del vano adibito a camera, originariamente ubicato a Sud, in luogo dell'originaria cucina di minore dimensione.
- Ampliamento del bagno (w.c.) su porzione dell'originario disimpegno ad Ovest e ad Est.

Di seguito la rappresentazione grafica del confronto tra planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale (cfr. Allegato 3, Doc.3).

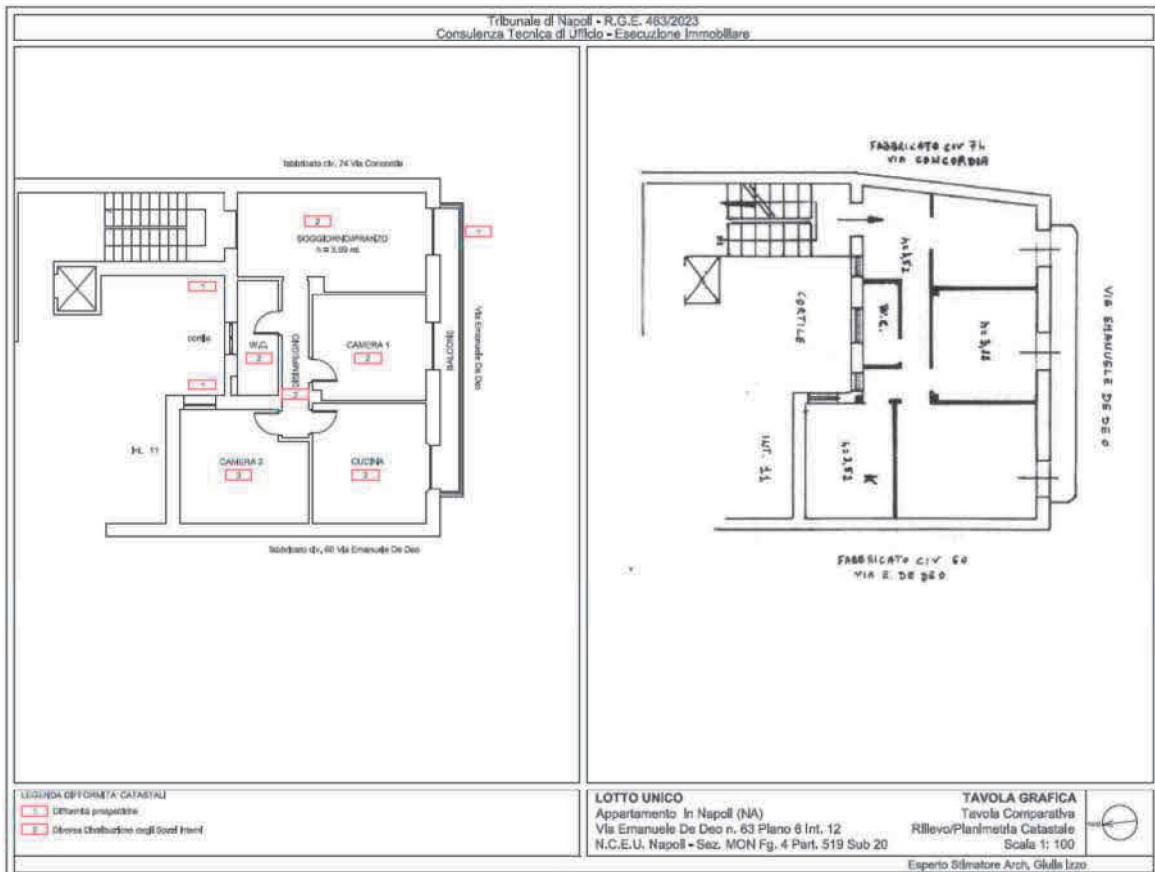


Tavola comparativa Rilievo/Planimetria catastale

LOTTO UNICO – quota di 1/1 del diritto di Proprietà

SCHEDA SINTETICA

APPARTAMENTO sito in Comune di Napoli, facente parte del fabbricato alla Via Emanuele De Deo n.63, posto al piano 6°, distinto con il numero interno 12, in struttura verticale mista cemento armato e tufo, ricostruito plausibilmente durante la ricostruzione post-bellica, con solai in latero-cemento, in condizioni manutentive mediocri. L'appartamento ha accesso dalla prima porta posta frontalmente provenendo dal vano scale. L'appartamento è composto da tre vani ed accessori, nel dettaglio da un soggiorno-pranzo, dotato di porta-finestra attraverso la quale si accede alla balconata che affaccia sulla Via Emanuele De Deo, a sud, da un disimpegno, accessibile direttamente dal soggiorno-pranzo, che conduce, in ordine, alla camera da letto n. 1, (camera 1) disposta a sud, dotata di porta-finestra attraverso la quale si accede alla balconata che affaccia sulla Via Emanuele De Deo, alla cucina, disposta a sud, dotata anch'essa di porta-finestra attraverso la quale

si accede alla balconata che affaccia sulla Via Emanuele De Deo, alla camera da letto n. 2, (camera 2) disposta a nord, dotata di finestra che affaccia su cortile interno al fabbricato, da un bagno (w.c.) disposto a nord, dotato di finestra che affaccia su cortile interno al fabbricato.

- Identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Napoli (NA) con:
Sezione MON - Foglio 4 - Particella 519 - Sub. 20 – Zona Censuaria 12 - Categoria A/4 - Classe 6 - Consistenza 5 vani - Superficie Totale 99 mq - Superficie Totale Escluse aree scoperte 96 mq - Rendita € 503,55 – indirizzo Via Emanuele De Deo n.63, interno 12, piano 6, in ditta [REDACTED], debitrice esecutata, nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni.
- Il bene confina a NORD con vano scale, cortile comune ed unità immobiliare sub 11, a EST con fabbricato civico n. 74 Via Concordia, a SUD con Via Emanuele De Deo, a OVEST con fabbricato civico n. 60 Via Emanuele De Deo
- Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per:
 - 1) Difformità prospettiche, consistenti in:
 - Assenza di finestre a Nord, rispettivamente nel soggiorno pranzo e nel w.c.. In luogo di quest'ultima è presente una nicchia.
 - Presenza di tettoia su balconata, realizzata con tubolari in ferro ancorati alla ringhiera e copertura in materiale pvc.
 - 2) Diversa distribuzione degli Spazi Interni, consistente in:
 - realizzazione di unico vano adibito a soggiorno/pranzo in luogo dell'originario ingresso a Nord e del vano che affaccia sulla balconata a Sud.
 - Riconfigurazione del vano adibito a cucina, originariamente ubicato a Nord, in luogo dell'originaria camera di maggiore dimensione, che affacciava sulla balconata.
 - Riconfigurazione del vano adibito a camera, originariamente ubicato a Sud, in luogo dell'originaria cucina di minore dimensione.
 - Ampliamento del bagno (w.c.) su porzione dell'originario disimpegno ad Ovest e ad Est.
- La superficie netta calpestabile totale dell'abitazione è pari a 72,00 mq ed una superficie totale secondaria pari a 15,00 mq. L'altezza media rilevata è pari a 3,09 mt, mentre la superficie lorda commerciale, considerata la consistenza desunta dalla planimetria catastale, arrotondata a 93,00 mq data dalla somma di:
 - √ superficie lorda principale pari a 88,00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
 - √ superficie lorda del balcone (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0,30, ovvero pari a $15,00 \times 0,30 = 4,50$ mq
- La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Il fabbricato di cui è parte il cespite pignorato di cui al Lotto 1 ricade all'interno della zona urbanistica "A –

Insempiamenti di interesse storico” definita della tavola di Zonizzazione del PRG, della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, normata dall’art. 26 delle NTA. Rientra nella classificazione tipologica del centro storico come “Unità Edilizie di Recente Formazione” – Tav. 7, normate dall’art. 124 Dall’esame dei vincoli, è emerso che l’immobile ricade in area di interesse archeologico – Tav. 14. Ricade in Zona III – Zonizzazione Acustica, ovvero aree di tipo misto, aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali. Ricade in area a bassa instabilità – Tavola 12 del PRG vigente ed in Zona 5° della Tavola di Zonizzazione del territorio in prospettiva sismica – Tav. 11. Le utilizzazioni previste riguardano abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive, attività artigianali e commerciali e attività per produzione di servizi, il tutto come da normato dall’art. 21 delle Norme tecniche di attuazione del PRG vigente.

- La destinazione d’uso dei cespiti pignorati è compatibile con quella prevista dal PRG vigente. E’ inoltre compatibile con la destinazione catastale in quanto l’immobile è censito con categoria A/4–Abitazione di tipo popolare. L’immobile, nella sua attuale consistenza è rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 05/06/1989. Dall’esame del titolo di provenienza della debitrice, ovvero dell’atto di compravendita del 13/07/2009 repertorio 98669 raccolta 37505 a rogito del notaio Maria Luisa D’Anna, si evince che le opere relative alla consistenza immobiliare del bene venduto iniziarono anteriormente al 1° settembre 1967.

Per l’immobile non sono stati rinvenuti atti edilizi.

A seguito di istanza di accesso agli atti inoltrata al Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli, è emerso che non risultano pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna né pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna. Relativamente alla ricerca cartacea presso l’archivio del Servizio, non sono stati rinvenuti documenti, il tutto come da attestazione del suddetto Servizio PG/2024/131379 del 09/02/2024. A seguito di istanza di accesso agli atti inoltrata all’Ufficio Condono è emerso che sul bene pignorato non risultano presentate istanze di condono L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03, il tutto come da certificazione del suddetto ufficio PG/2024/0169203 del 21/02/2024. A seguito di istanza di accesso agli atti inoltrata all’Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli è emerso che sul bene pignorato non risultano aperti contenziosi amministrativi, il tutto come da attestazione del suddetto ufficio PG 140305 del 13/02/2024. Non risultano inoltre rinvenute pratiche DIA, SCIA o CIL negli anni 2021-2024, il tutto come da attestazione del Servizio Sportello Unico Edilizia PG/2024/130965 del 09/02/2024.

Alla luce della documentazione acquisita, tenendo conto che non sono stati rinvenuti atti edilizi, il confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimato verrà effettuato tenendo conto della consistenza di cui alla planimetria catastale del 1989, assumendone la consistenza, non avendo la certezza della legittimità urbanistica dello stesso.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 1989, si rilevano le seguenti difformità (*cfr. Allegato 3 - Doc.3*):

- 1) Difformità prospettiche, consistenti in:

- Assenza di finestre a Nord, rispettivamente nel soggiorno pranzo e nel w.c.. In luogo di quest'ultima è presente una nicchia.
 - Presenza di tettoia su balconata, realizzata con tubolari in ferro ancorati alla ringhiera e copertura in materiale pvc.
- 2) Diversa distribuzione degli Spazi Interni, consistente in:
- realizzazione di unico vano adibito a soggiorno/pranzo in luogo dell'originario ingresso a Nord e del vano che affaccia sulla balconata a Sud.
 - Riconfigurazione del vano adibito a cucina, originariamente ubicato a Nord, in luogo dell'originaria camera di maggiore dimensione, che affacciava sulla balconata.
 - Riconfigurazione del vano adibito a camera, originariamente ubicato a Sud, in luogo dell'originaria cucina di minore dimensione.
 - Ampliamento del bagno (w.c.) su porzione dell'originario disimpegno ad Ovest e ad Est.

La difformità indicata al punto 2) è sanabile mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, non inferiore ad € 516,00, pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi.

Va osservato inoltre che non è possibile ricorrere alla sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, dal momento che le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85.

Le difformità indicate al punto 1) non sono sanabili. Si evidenzia che le difformità indicate dovranno essere ripristinate secondo lo stato rappresentato nella planimetria del 1989.

I costi per il ripristino per l'eliminazione delle difformità si stimano pari almeno a € 2.500,00.

In seguito alla regolarizzazione della difformità urbanistica, come sopra descritta, sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00, con la precisazione che tale costo verrà detratto dal prezzo di stima.

Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015. Di seguito la rappresentazione grafica del confronto tra planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale del 1989 (cfr. *Allegato 3, Doc.3*).

- Il fabbricato di cui è parte il cespite pignorato ricade all'interno della zona urbanistica "A – *Insedimenti di interesse storico*" definita della tavola di Zonizzazione del PRG, della variante per il centro storico, la zona

orientale e la zona nord-occidentale, normata dall'art. 26 delle NTA. Rientra nella classificazione tipologica del centro storico come "Unità Edilizie di Recente Formazione" – Tav. 7, normate dall'art. 124 Dall'esame dei vincoli, è emerso che l'immobile ricade in area di interesse archeologico – Tav. 14. Ricade in Zona III – Zonizzazione Acustica, ovvero aree di tipo misto, aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali. Ricade in area a bassa instabilità – Tavola 12 del PRG vigente ed in Zona 5° della Tavola di Zonizzazione del territorio in prospettiva sismica – Tav. 11. Le utilizzazioni previste riguardano abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive, attività artigianali e commerciali e attività per produzione di servizi, il tutto come da normato dall'art. 21 delle Norme tecniche di attuazione del PRG vigente.

- La destinazione d'uso dei cespiti pignorati è compatibile con quella prevista dal PRG vigente. E' inoltre compatibile con la destinazione catastale in quanto l'immobile è censito con categoria A/4–Abitazione di tipo popolare. L'immobile, nella sua attuale consistenza è rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 05/06/1989. Dall'esame dei titoli di provenienza acquisiti, si evince che il fabbricato di cui il cespite è parte è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

- Pervenuto:

√ alla debitrice esecutata, per i diritti pari ad 1/1 in virtù dell' atto a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli del 13/7/2009, repertorio n.98669, raccolta n.37505, registrato a Napoli e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 1 il 15/7/2009 ai nn.33152/22067, mediante il quale il debitore esecutato signor ██████████, vigente il dichiarato regime della separazione dei beni, acquistava l'immobile qui in oggetto dai signori ██████████ nato a ████████ il ████████ e da ██████████ nata a ████████ il ████████

√ ai signori ██████████ e ██████████ a quanto in oggetto era e pervenuto in virtù dei seguenti atti:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Castaldo di Napoli del 20/12/1985, repertorio n.212484, raccolta n.8702, registrato a Napoli il giorno 8/1/1986 al n.160/C e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il giorno 8/1/1986 ai nn.571/454 con il quale il signor ██████████, vigente il dichiarato regime della separazione dei beni, acquistava la quota pari ad 1/2 dal signor ██████████ nato ████████ il ████████ si precisa che in detto atto si riportava l'immobile in oggetto come sito al 4° piano;
- scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gerarda Galluccio di Torre del Greco del 2/9/1976, registrato a Napoli il giorno 8/7/1976 al n.850 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 25/9/1976 ai nn.12158/9603 con la quale i signori ██████████, vigente il regime della comunione legale dei beni, e ██████████ acquistavano, in comun e pro indiviso, quanto qui in oggetto dalla signora ██████████ nata ████████ il ████████; si precisa che in detto atto si riportava l'immobile in oggetto come sito al 4° piano e, inoltre, si precisava che la vendita era comprensiva della proprietà esclusiva della terrazza sovrastante l'appartamento.

- PREZZO BASE euro 239.000,00

c. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene

“Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. L'esperto indicherà in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, controllerà la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verificherà l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso e di eventuali provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà comunque prontamente al G.E..

L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente, dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.

Il fabbricato di cui è parte il cespite pignorato ricade all'interno della zona urbanistica “A – Insedimenti di interesse storico” definita della tavola di Zonizzazione del PRG, della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, normata dall'art. 26 delle NTA. Rientra nella classificazione tipologica del centro storico come “Unità Edilizie di Recente Formazione” – Tav. 7, normate dall'art. 124. Dall'esame dei vincoli, è emerso che l'immobile ricade in area di interesse archeologico – Tav. 14. Ricade in Zona III – Zonizzazione Acustica, ovvero aree di tipo misto, aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali. Ricade in area a bassa instabilità – Tavola 12 del PRG vigente ed in Zona 5° della Tavola di Zonizzazione del territorio in prospettiva sismica – Tav. 11. Le utilizzazioni previste riguardano abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive, attività artigianali e commerciali e attività per produzione di servizi, il tutto come da normato dall'art. 21 delle Norme tecniche di attuazione del PRG vigente.

La destinazione d'uso dei cespiti pignorati è compatibile con quella prevista dal PRG vigente. E' inoltre compatibile con la destinazione catastale in quanto l'immobile è censito con categoria A/4–Abitazione di tipo popolare.

L'immobile, nella sua attuale consistenza è rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 05/06/1989. Dall'esame del titolo di provenienza della debitrice, ovvero dell'atto di compravendita del 13/07/2009 repertorio 98669 raccolta 37505 a rogito del notaio Maria Luisa D'Anna, si evince che le opere relative alla consistenza immobiliare del bene venduto iniziarono anteriormente al 1° settembre 1967. In particolare, da quanto si evince dall'atto di vendita rep. 113498/3843 del 02/09/1976 a rogito del notaio Avv. Gerarda Galluccio, il fabbricato di cui è parte il cespite pignorato fu costruito da [REDACTED] su un'area risultata dalla demolizione per eventi bellici di due fabbricati alla Via Emanuele De Deo n. 62 e al Vico

S. Sepolcro n. 45 da lui acquistati rispettivamente dalla Sig.ra [REDACTED] con atto per notaio Piccinni in data 11 aprile 1949 e da [REDACTED] con atto rogato dal notaio Francesco Piccinni in data 16 maggio 1949. Dai titoli di provenienza si evince pertanto che la costruzione del fabbricato si colloca tra il 1949 ed il 1967.

Per l'immobile non sono stati rinvenuti atti edilizi.

A seguito di istanza di accesso agli atti inoltrata al Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli, è emerso che non risultano pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna né pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna. Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio, non sono stati rinvenuti documenti, il tutto come da attestazione del suddetto Servizio PG/2024/131379 del 09/02/2024. A seguito di istanza di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Condono è emerso che sul bene pignorato non risultano presentate istanze di condono L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03, il tutto come da certificazione del suddetto ufficio PG/2024/0169203 del 21/02/2024. A seguito di istanza di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli è emerso che sul bene pignorato non risultano aperti contenziosi amministrativi, il tutto come da attestazione del suddetto ufficio PG 140305 del 13/02/2024. Non risultano inoltre rinvenute pratiche DIA, SCIA o CIL negli anni 2021-2024, il tutto come da attestazione del Servizio Sportello Unico Edilizia PG/2024/130965 del 09/02/2024 (cfr. Allegato 6 - da Doc.1 a Doc.6).

Alla luce della documentazione acquisita, tenendo conto che non sono stati rinvenuti atti edilizi, il confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimato verrà effettuato tenendo conto della consistenza di cui alla planimetria catastale del 1989, assumendone la consistenza, non avendo la certezza della legittimità urbanistica dello stesso.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 1989, si rilevano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 - Doc.3):

1) Difformità prospettiche, consistenti in:

- Assenza di finestre a Nord, rispettivamente nel soggiorno pranzo e nel w.c.. In luogo di quest'ultima è presente una nicchia.
- Presenza di tettoia su balconata, realizzata con tubolari in ferro ancorati alla ringhiera e copertura in materiale pvc.

2) Diversa distribuzione degli Spazi Interni, consistente in:

- Realizzazione di unico vano adibito a soggiorno/pranzo in luogo dell'originario ingresso a Nord e del vano che affaccia sulla balconata a Sud.
- Riconfigurazione del vano adibito a cucina, originariamente ubicato a Nord, in luogo dell'originaria camera di maggiore dimensione, che affacciava sulla balconata.
- Riconfigurazione del vano adibito a camera, originariamente ubicato a Sud, in luogo dell'originaria cucina di minore dimensione.
- Ampliamento del bagno (w.c.) su porzione dell'originario disimpegno ad Ovest e ad Est.

La difformità indicata al punto 2) è sanabile mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi

degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, non inferiore ad € 516,00, pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi.

Va osservato inoltre che non è possibile ricorrere alla sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, dal momento che le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85.

Le difformità indicate al punto 1) non sono sanabili. Si evidenzia che le difformità indicate dovranno essere ripristinate secondo lo stato rappresentato nella planimetria del 1989.

I costi per il ripristino per l'eliminazione delle difformità si stimano pari almeno a € 2.500,00.

In seguito alla regolarizzazione della difformità urbanistica, come sopra descritta, sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00, con la precisazione che tale costo verrà detratto dal prezzo di stima.

Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015. Di seguito la rappresentazione grafica del confronto tra planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale del 1989 (cfr. *Allegato 3, Doc.3*).

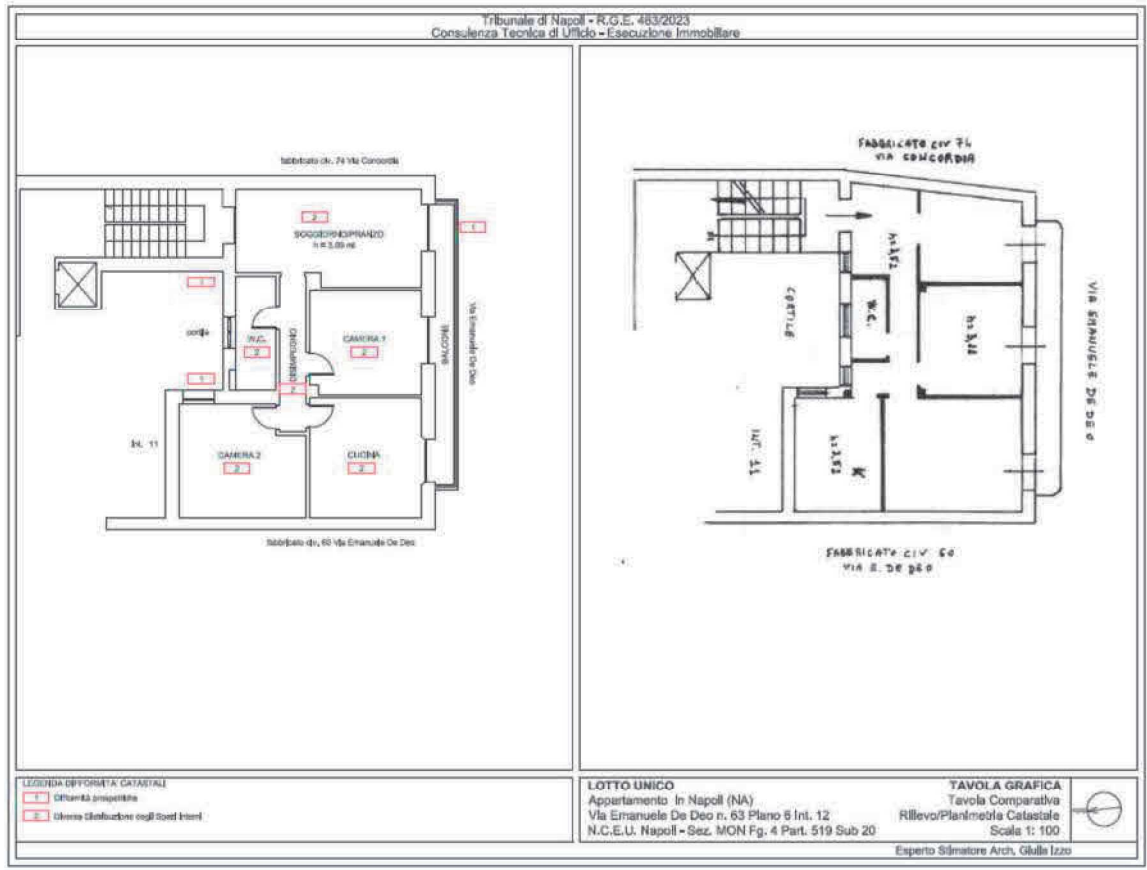


Tavola di confronto tra Rilievo dello stato dei luoghi e Planimetria catastale 1989

d. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

“Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso, ovvero se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. In particolare, l’esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All’uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati, quali mense vescovili e relativi successori) l’esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l’originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l’immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l’esperto verificherà se il soggetto concedente sia un’amministrazione statale od un’azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l’ente locale che presso l’Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l’assenza di atti di affrancazione del bene, l’esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.”

Dall’analisi dei titoli di provenienza nonché dalle ispezioni ipocatastali non sono emerse trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. Dall’elenco dei fabbricati del patrimonio immobiliare dello stato, in gestione all’Agenzia del Demanio, pubblicato sul sito dell’Agenzia del Demanio, non risulta compreso l’indirizzo né il dato catastale dei fabbricati di cui i cespiti sono parte.

Dalle indagini ipocatastali, dall'esame dei titoli di provenienza sino al titolo ultraventennale, nonché dagli accertamenti condotti presso l'Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici della Regione Campania, con riferimento all'Ordinanza del Regio Commissario di archiviazione atti per la liquidazione degli usi civici nelle province della Campania e del Molise del 5/3/1928, è emerso che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici.

e. Indicare lo stato di possesso degli immobili.

"Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verificherà l'esperto - sempre in collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio."

Il bene staggito, come riportato nel verbale di accesso, è occupato dalla [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] residente presso l'immobile staggito, riconosciuta a mezzo carta di identità n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di [REDACTED] in sede di sopralluogo, la Sig.ra [REDACTED] dichiarava che lei ed il marito, Sig. [REDACTED] erano proprietari dell'immobile che diedero poi in vendita alla suocera del figlio di nome [REDACTED]. Dopo la morte del marito, dichiarava ancora, la Sig.ra [REDACTED] occupava l'appartamento con il figlio Sig. [REDACTED] Mastursi, nato [REDACTED] il [REDACTED], riferendo inizialmente di versare un canone pari a 300,00 €/mese alla Sig.ra [REDACTED], senza registrazione di contratto. In un secondo momento, a rettifica della precedente dichiarazione, la Sig.ra [REDACTED] dichiarava di non versare nulla in quanto la Sig.ra [REDACTED] dopo l'acquisto, ha consentito la permanenza dell'abitazione fino alla fine della vita, il tutto come da verbale di accesso del 23/11/2023 effettuato unitamente al Custode Giudiziario Avv. Luigi Mastursi (cfr. Allegato 9, Doc.1). Da verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli 2, non risultano contratti di locazione.

Determinazione Valore Locativo ed indennità di occupazione

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

COMPARABILI	Prezzo locazione	Valore unitario sul prezzo di offerto
N.1 - Appartamento - Via Santa Maria Ognibene, 26 - 50 mq	€ 850,00	€ 17,00
N.2 - Appartamento - Via Santa Teresella degli Spagnoli 136 - 130 mq	€ 1.000,00	€ 7,69
N.3 - Appartamento - Via Francesco Girardi, 80 - 80 mq	€ 1.200,00	€ 15,00
N.4 - Appartamento - Via Concordia, 41 - 103 mq	€ 1.400,00	€ 13,59
N.5 - Appartamento - Vico Sergente Maggiore, 24 - 80 mq	€ 800,00	€ 10,00
N.6 - Appartamento - Vico Lungo Teatro Nuovo - 95 mq	€ 1.600,00	€ 16,84
N.7 - Appartamento - Via Francesco Girardi - 70 mq	€ 650,00	€ 9,29
N.8 - Appartamento - Salita Cariati - 40 mq	€ 650,00	€ 16,25
Valori medi		€ 13,21

La ricerca relativa a comparabili delle offerte di locazioni di immobili siti nella zona dei "Quartieri Spagnoli", evidenzia valori locativi unitari medi di 13,00/mq ma, considerato lo stato di manutenzione dell'immobile

pignorato, si valuta di applicare i valori medi forniti dall'Agenzia del Territorio, che portano ad un valore di locazione mensile pari a:

$$V_{\text{locazione}} = \text{€ } 13,00 \times 99,00 \text{ mq} = \text{€ } 1.287,00$$

Ne deriva pertanto che il valore di locazione mensile è, arrotondato, pari a € 1.300,00/mese.

Calcolo dell'indennità di occupazione

Riguardo all'indennità di occupazione degli immobili sottoposti a procedura esecutiva come nel caso in esame, tenendo conto dei fattori che possono ragionevolmente condurre ad una valutazione di indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali, nel caso in esame:

- l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura;
- l'esigenza di assicurare la conservazione del bene;
- lo stato di manutenzione, l'utilizzo e l'ubicazione dell'immobile;

si ritiene congruo valutare il seguente valore:

€ 900,00/mese

adeguato ad una logica di indennità che tenga conto della procedura esecutiva pendente e della precarietà dell'occupazione limitata nel breve e medio periodo.

f. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene.

"Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, distinguendo quelli che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, da quelli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente".

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Dalle verifiche effettuate risultano i seguenti oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

Sul fabbricato sussiste un condominio, amministrato dal dott. [REDACTED]. Da attestazione dell'Amministratore p.t., non risulta esistere un Regolamento di Condominio.

Sono stati forniti dall'Amministratore p.t. i seguenti documenti:

- √ Tabelle Millesimali
- √ Preventivo di gestione ordinaria anno 2023 valido anche per l'anno 2024
- √ Rendiconto condominiale aggiornato alla data del 01/07/2024

A seguito di attestazione fornita dall'Amministratore p.t. si evince che vi è la presenza di casa del portiere e lastrici solari condominiali, privi di identificazione catastale, non sono presenti posti auto in zone condominiali, sono state sostenute spese straordinarie non ancora ratificate ed in corso di definizione e non sussistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute. Dal rendiconto condominiale, alla data del 01/07/2024, la debitrice esecutata Sig.ra [REDACTED] risulta morosa relativamente alle quote

ordinarie, di un importo pari ad € 1.165,45 per il periodo compreso tra dicembre 2022 e luglio 2024 (cfr. Allegato 7, Doc.1 e Doc.2).

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto in data 27/9/2023 ai nn.27463/21273**, con atto giudiziario in data 10/8/2023, repertorio 14003, Corte di Appello di Napoli UNEP, C.F.: 80021140639,

a favore:

Soggetto n.1 [REDACTED], con sede in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED],
relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

contro:

Soggetto n.1 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

gravante sull'immobile identificato con:

Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1

Comune Napoli (NA), Catasto Fabbricati, Sezione urbana MON Foglio 4 Particella 519 Subalterno 20, A2 - abitazione di tipo popolare, 5 vani, Via Emanuele De Deo n.63, piano 6.

- **Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto in data 26/9/2017 ai nn.25338/19177**, con atto giudiziario in data 31/7/2017, repertorio 25553/2017, Tribunale di Napoli, codice fiscale 800 164 80636,

a favore:

Soggetto n.1 [REDACTED], con sede in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

contro:

Soggetto n.1 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

gravante sull'immobile identificato con:

Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1

Comune Napoli (NA), Catasto Fabbricati, Sezione urbana MON Foglio 4 Particella 519 Subalterno 20, A2 - abitazione di tipo popolare, 5 vani, Via Emanuele De Deo n.63, piano 4, interno12.

Si precisa che dall'esame del fascicolo d'ufficio, è emersa l'esistenza di una precedente procedura espropriativa immobiliare, iscritta al n. R.G.E. 709/2017 – G.E. dott. ssa S. Cannavale, dichiarata estinta in data 15/11/2018, per inefficacia del pignoramento, con contestuale ordine al Conservatore dei RR.II. di provvedere alla cancellazione della trascrizione del pignoramento suindicato.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria iscritta il 15/7/2009 ai nn.33153/5107** derivante da contratto di mutuo a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli del 13/7/2009, repertorio n.98670, raccolta n.37506, registrato a Napoli, per un importo totale di € 340.000,00, capitale € 170.000,00

a favore:

Soggetto n.1 [redacted], con sede in [redacted], Codice fiscale [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

contro:

Soggetto n.1 [redacted] nata a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted]
relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 [redacted] nato a [redacted], codice fiscale [redacted]

gravante sull'immobile identificato con:

Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1

Comune Napoli (NA), Catasto Fabbricati, Sezione urbana MON Foglio 4 Particella 519 Subalterno 20, A2 -
abitazione di tipo popolare, 5 vani, Via Emanuele De Deo n.63

Rettificata con nota in data 5/8/2009 ai nn.33174/5788; nel quadro D: "la presente nota è in rettifica a quella presentata presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 in data 15 luglio 2007 ai nn.30153/5107, in quanto in questa per mero errore materiale veniva indicato il sig. [redacted] come debitore non datore, mentre effettivamente il sig. [redacted] interviene come fideiussore, fermo ed impregiudicato il resto." Le note di trascrizione ed iscrizione delle formalità su citate sono state acquisite e vengono allegate alla presente relazione (cfr. Allegato 2, da Doc.1 a Doc.4).

g. Dare atto dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

"Dare atto dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché dell'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

Come evidenziato nel precedente paragrafo di risposta al quesito "f", in risposta al presente quesito si riportano le risultanze delle indagini condominiali acquisite.

Con riferimento al rendiconto condominiale, alla data del 01/07/2024, la debitrice esecutata Sig.ra [redacted] risulta morosa relativamente alle quote ordinarie, di un importo pari ad € 1.165,45 per il periodo compreso tra dicembre 2022 e luglio 2024 (cfr. Allegato 7, Doc.2).

Non sono state fornite informazioni circa eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (cfr. Allegato 7, Doc.2).

h. Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

" Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che graveranno comunque ancora sul bene, come domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato); atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; da quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, quali le iscrizioni di ipoteca e le trascrizioni di pignoramenti."

Dalle verifiche effettuate risultano i seguenti oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

Sul fabbricato sussiste un condominio, amministrato dal dott. [redacted] Da attestazione

dell'Amministratore p.t., non risulta esistere un Regolamento di Condomino.

Sono stati forniti dall'Amministratore p.t. i seguenti documenti:

- √ Tabelle Millesimali
- √ Preventivo di gestione ordinaria anno 2023 valido anche per l'anno 2024
- √ Rendiconto condominiale aggiornato alla data del 01/07/2024

A seguito di attestazione fornita dall'Amministratore p.t. si evince che vi è la presenza di casa del portiere e lastrici solari condominiali, privi di identificazione catastale, non sono presenti posti auto in zone condominiali, sono state sostenute spese straordinarie non ancora ratificate ed in corso di definizione e non sussistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute. Dal rendiconto condominiale, alla data del 01/07/2024, la debitrice esecutata Sig.r. [REDACTED], risulta morosa relativamente alle quote ordinarie, di un importo pari ad € 1.165,45 per il periodo compreso tra dicembre 2022 e luglio 2024 (cfr. Allegato 7, Doc.2).

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto in data 27/9/2023 ai nn.27463/21273**, con atto giudiziario in data 10/8/2023, repertorio 14003, Corte di Appello di Napoli UNEP, C.F.: 80021140639,

a favore:

Soggetto n.1 [REDACTED], con sede in [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

contro:

Soggetto n.1 [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

gravante sull'immobile identificato con:

Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1

Comune Napoli (NA), Catasto Fabbricati, Sezione urbana MON Foglio 4 Particella 519 Subalterno 20, A2 - abitazione di tipo popolare, 5 vani, Via Emanuele De Deo n.63, piano 6.

- **Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto in data 26/9/2017 ai nn.25338/19177**, con atto giudiziario in data 31/7/2017, repertorio 25553/2017, Tribunale di Napoli, codice fiscale 800 164 80636,

a favore:

Soggetto n.1 [REDACTED], con sede in [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

contro:

Soggetto n.1 [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

gravante sull'immobile identificato con:

Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1

Comune Napoli (NA), Catasto Fabbricati, Sezione urbana MON Foglio 4 Particella 519 Subalterno 20, A2 - abitazione di tipo popolare, 5 vani, Via Emanuele De Deo n.63, piano 4, interno12.

Si precisa che dall'esame del fascicolo d'ufficio, è emersa l'esistenza di una precedente procedura espropriativa immobiliare, iscritta al n. R.G.E. 709/2017 – G.E. dott. ssa S. Cannavale, dichiarata estinta in data 15/11/2018, per inefficacia del pignoramento, con contestuale ordine al Conservatore dei RR.II. di provvedere alla cancellazione della trascrizione del pignoramento suindicato.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria iscritta il 15/7/2009 ai nn.33153/5107** derivante da contratto di mutuo a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli del 13/7/2009, repertorio n.98670, raccolta n.37506, registrato a Napoli, per un importo totale di € 340.000,00, capitale € 170.000,00

a favore:

Soggetto n.1 [redacted] con sede in [redacted], Codice fiscale [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

contro:

Soggetto n.1 [redacted] nata [redacted] [redacted], codice fiscale [redacted] relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 [redacted] nato a [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted]

gravante sull'immobile identificato con:

Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1

Comune Napoli (NA), Catasto Fabbricati, Sezione urbana MON Foglio 4 Particella 519 Subalterno 20, A2 - abitazione di tipo popolare, 5 vani, Via Emanuele De Deo n.63

Rettificata con nota in data 5/8/2009 ai nn.33174/5788; nel quadro D: "la presente nota è in rettifica a quella presentata presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 in data 15 luglio 2007 ai nn.30153/5107, in quanto in questa per mero errore materiale veniva indicato il sig. [redacted] come debitore non datore, mentre effettivamente il sig. [redacted] interviene come fideiussore, fermo ed pregiudicato il resto." Le note di trascrizione ed iscrizione delle formalità su citate sono state acquisite e vengono allegate alla presente relazione (cfr. Allegato 2, da Doc.1 a Doc.4).

Le note di trascrizione ed iscrizione delle formalità su citate sono state acquisite e vengono allegate alla presente relazione (cfr. Allegato 2, da Doc.1 a Doc.4).

i. Valutare complessivamente i beni

"Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. L'esperto preciserà tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o

atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni”.

Metodo del confronto MCA – Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

Determinazione di Sc

Superficie lorda commerciale

Nella determinazione della superficie commerciale si terrà conto di quanto desumibile dalla planimetria catastale, non essendo stati rinvenuti titoli edilizi.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, tenendo conto della Planimetria catastale attuale in atti, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata a 93,00 mq data dalla somma di:

- √ superficie lorda principale pari a 88,00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie lorda del balcone (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0,30, ovvero pari a $15,00 \times 0,30 = 4,50$ mq

CALCOLO SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (Sc)			
	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
		<i>coefficiente</i>	<i>(So)</i>
Superficie principale	88,00	1,00	88,00
Totale superficie principali			4,50
Superficie balcone	15,00	0,30	4,50
Totale superfici pertinenze esclusive di ornamento			4,50
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			92,50

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio, con riferimento sia alla tipologia residenziale, sia alla tipologia commerciale.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio

Anno 2023 – Semestre 2

Zona Centrale – Centrale/QUARTIERI%20SPAGNOLI-MORTELLE-CAVONE- Codice di zona B15

Abitazioni di tipo economico

valore min € 1.500,00

valore max € 2.300,00

Indagini dirette:

3.300,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili – Prezzi – Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo offerto	Prezzo di realizzo = -15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo di offerto
N.1 - Appartamento - Via Emanuele De Deo, 83 - 110 mq	€ 415.000,00	€ 352.750,00	€ 3.206,82	€ 3.772,73
N.2 - Appartamento - Via Portacarrese a Montecalvario, 25 - 80 mq	€ 185.000,00	€ 157.250,00	€ 1.965,63	€ 2.312,50
N.3 - Appartamento - Via Concordia - 65 mq	€ 180.000,00	€ 153.000,00	€ 2.353,85	€ 2.769,23
N.4 - Appartamento - Via Speranzella - 60 mq	€ 229.000,00	€ 194.650,00	€ 3.244,17	€ 3.816,67
N.5 - Appartamento - Vico Lungo San Matteo - 65 mq	€ 235.000,00	€ 199.750,00	€ 3.073,08	€ 3.615,38
N.6 - Appartamento - Vico San Nicola da Tolentino - 40 mq	€ 149.000,00	€ 126.650,00	€ 3.166,25	€ 3.725,00
N.7 - Appartamento - Via Nardones - 130 mq	€ 430.000,00	€ 365.500,00	€ 2.811,54	€ 3.307,69
N.8 - Appartamento - Via Concordia, 41 - 95 mq	€ 269.000,00	€ 228.650,00	€ 2.406,84	€ 2.831,58
Valori medi			€ 2.778,52	€ 3.268,85

La ricerca delle offerte di vendita di immobili in zona, evidenzia valori unitari medi di 2.800,00/mq (sul prezzo di realizzo) e di 3.300,00/mq (sul prezzo offerto) in linea e confermato con i valori riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio. I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche quantitative e qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

Tabella Dati

Tribunale di Napoli - V Sezione Civile
 Procedimento Esecutivo Immobiliare – R.G.E. 463/2023
 Consulenza Tecnica di Ufficio

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile da stimare
Fonte comparabile	Agenzia Immobiliare	Agenzia Immobiliare		
Indirizzo	Via Portacarrese a Montecalvario, 25	Via Concordia		Via Emanuele De Deo, 63
Prezzo di mercato (euro)	185.000	180.000		
Data (mesi)	1	3		0
Superficie principale (mq)	80	65		88
Superficie secondaria - Balcone (mq)	0	0		15
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Portico (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Cantina (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Garage (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Box Auto (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	0	0		0
Superficie esterna (mq)	0	0		0
Servizi (n)	1	1		1
Stato di manutenzione immobile (n)	3	4		3
Stato di manutenzione edificio (n)	2	2		2
Livello Di Piano (N)	2	3		6
Riscaldamento Centralizzato	0	0		0
Riscaldamento Autonomo	1	0		0
Riscaldamento A Pannelli Solari	0	0		0
Aria Condizionata	0	0		1
Impianto Elettrico	1	1		1
Impianto Idraulico	1	1		1
Ascensore	0	0		0

Tabella dei Prezzi Marginali

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	185.000	180.000	
Data (mesi)	2816,67	2837,50	
Superficie principale (mq)	3140,62	3140,62	
Superficie secondaria - Balcone (mq)	1256,25	1570,31	
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0,00	2512,49	
Superficie secondaria - Portico (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	2198,43	1570,31	
Superficie secondaria - Cantina (mq)	1256,25	1570,31	
Superficie secondaria - Garage (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Box Auto (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	0,00	0,00	
Superficie esterna (mq)	0,00	0,00	
Servizi (n)	4857,14	4857,14	
Stato di manutenzione immobile (n)	0,00	-22000,00	
Stato di manutenzione edificio (n)	0,00	0,00	
Livello Di Piano (N)	13520,00	13352,94	
Riscaldamento Centralizzato	1250,00	1250,00	
Riscaldamento Autonomo	4750,00	5000,00	
Riscaldamento A Pannelli Solari	0,00	0,00	
Aria Condizionata	1860,00	1627,50	
Impianto Elettrico	0,00	0,00	
Impianto Idraulico	0,00	0,00	
Ascensore	1250,00	4375,00	

Tabella di Valutazione

Tribunale di Napoli - V Sezione Civile
 Procedimento Esecutivo Immobiliare – R.G.E. 463/2023
Consulenza Tecnica di Ufficio

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	185.000	180.000	
Data (mesi)	-2816,67	-8512,50	
Superficie principale (mq)	25124,96	72234,25	
Superficie secondaria - Balcone (mq)	14132,79	14132,79	
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Portico (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Cantina (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Garage (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Box Auto (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	0,00	0,00	
Superficie esterna (mq)	0,00	0,00	
Servizi (n)	0,00	0,00	
Stato di manutenzione immobile (n)	0,00	-22000,00	
Stato di manutenzione edificio (n)	0,00	0,00	
Livello Di Piano (N)	54080,00	40058,82	
Riscaldamento Centralizzato	0,00	0,00	
Riscaldamento Autonomo	-4750,00	0,00	
Riscaldamento A Pannelli Solari	0,00	0,00	
Aria Condizionata	1860,00	1627,50	
Impianto Elettrico	0,00	0,00	
Impianto Idraulico	0,00	0,00	
Ascensore	0,00	0,00	
Prezzo corretto	€ 272.631,07	€ 277.540,85	€ -
Percentuali per comparabile(%)	50%	50%	
Valore MCA	€ 275.086	Valore arrot.	€ 275.000
		Valore Attuale	

PREZZO UNITARIO	€ 3.125	€ 3.000
VALORE DI MERCATO	€ 275.000	

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 600,00;
- √ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 500,00;
- √ costi per la regolarizzazione urbanistica pari almeno a € 4.500,00;
- √ sanzione pecuniaria pari almeno a € 516,00
- √ costi di ripristino per abusi realizzati pari almeno a € 2.500,00
- √ costi per aggiornamento planimetrico con Docfa pari a € 500,00;
- √ costi per regolarizzazione morosità condominiali (anni 2022-2024) pari a € 1.165,45

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 275.000,00 - € 600,00 - € 500,00 - € 4.500,00 - € 516,00 - € 2.500,00 - 500,00 - 1.165,45 =$$

$$€ 264.718,55$$

arrotondato a € 265.000,00

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in

particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ **presenza di difformità da sanare;**
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**
- √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del 10% e quindi pari a:

$$€ 265.000,00 \times 10 \% = € 26.500,00$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = 265.000,00 - € 26.500,00 = € 238.500,00$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA QUOTA DI PROPRIETA' 1/1 € 239.000,00

TABELLA VALORI TOTALI		
Valore di Mercato	Prezzo a base d'asta	Prezzo unitario a base d'asta
€ 275.000,00	€ 239.000,00	€ 2.583,78

j. Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota sia l'intero cespite

“Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite. Preciserà, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione”.

Il cespite è oggetto di pignoramento:

- √ per la quota di 1/1 dell'intera proprietà dell'immobile, a carico del debitore esecutato, Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 come risulta da nota di trascrizione del pignoramento in data 27/9/2023 ai nn.27463/21273.

Esaminato lo stato dei luoghi dell'immobile di cui al Lotto 1, tenuto conto delle condizioni urbanistiche, l'immobile si ritiene non divisibile.

Si configura pertanto la formazione di un LOTTO UNICO.

k. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato

“Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

La scrivente ha provveduto ad inoltrare richiesta all'Ufficio Stato Civile del Comune di Napoli del Certificato di Stato Civile della debitrice esecutata [REDACTED] nata a [REDACTED] i [REDACTED] che verrà integrato alla presente relazione non appena acquisito dal competente ufficio (cfr. Allegato 8, Doc.1).

I. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive.

“Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse”.

In merito al

- **Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto in data 26/9/2017 ai nn.25338/19177, con atto giudiziario in data 31/7/2017, repertorio 25553/2017, Tribunale di Napoli, codice fiscale 800 164 80636,**

a favore:

Soggetto n.1 [REDACTED], con sede in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

contro:

Soggetto n.1 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

gravante sull'immobile identificato con:

Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1

Comune Napoli (NA), Catasto Fabbricati, Sezione urbana MON Foglio 4 Particella 519 Subalterno 20, A2 - abitazione di tipo popolare, 5 vani, Via Emanuele De Deo n.63, piano 4, interno12.

Si precisa che dall'esame del fascicolo d'ufficio, è emersa l'esistenza di una precedente procedura espropriativa immobiliare, iscritta al n. R.G.E. 709/2017 – G.E. dott. ssa S. Cannavale, dichiarata estinta in data 15/11/2018, per inefficacia del pignoramento, con contestuale ordine al Conservatore dei RR.II. di provvedere alla cancellazione della trascrizione del pignoramento suindicato.

4. CONCLUSIONI

La sottoscritta professionista, in qualità di Esperto, rimette la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto al mandato conferitole con oggettività e cognizione. La sottoscritta ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

ALLEGATI

ALLEGATO 1 - ISPEZIONI CATASTALI

- Doc.1 Visura storica immobile – Sezione MON Foglio 4 Particella 519 Sub 20
- Doc.2 Planimetria catastale
- Doc.3 Visura storica al catasto terreni Foglio 135 Particella 519
- Doc.4 Estratto di Mappa

ALLEGATO 2 - ISPEZIONI IPOCATASTALI

- Doc.1 Elenchi sintetici per nominativi e per immobile

Doc.2 Note Trascrizioni atti di titolarità

Doc.3 Note Trascrizioni formalità

Doc.4 Note Iscrizioni ipotecarie

ALLEGATO 3 – INQUADRAMENTO, RILIEVO METRICO, ELABORATI GRAFICI DI RAFFRONTO

Doc.1 Inquadramento dell'immobile: vista satellitare ed aerea

Doc.2 Rilievo dello stato dei luoghi

Doc.3 Tavola comparativa Rilievo/Planimetria Catastale

Doc.4 Tavola comparativa Estratto di Mappa/Vista Satellitare

ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Doc.1 Rilievo fotografico

ALLEGATO 5 – TITOLI DI PROVENIENZA

Doc.1 Atto di Compravendita del 2009 – Notaio Maria Luisa D'Anna

Doc.2 Atto di Vendita del 1985 – Notaio Vincenzo Castaldo

Doc.3 Atto di Vendita del 1976 – Notaio Gerarda Galluccio

ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Doc. 1 Richiesta accesso agli atti presso Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli

Doc. 2 Certificazioni Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli

Doc. 3 Richiesta verifica esistenza istanze di condono presso Ufficio Condono del Comune di Napoli

Doc. 4 Certificazione Ufficio Condono del Comune di Comune di Napoli

Doc. 5 Richiesta verifica esistenza contenziosi presso Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli

Doc. 6 Certificazione Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli

ALLEGATO 7 – DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

Doc.1 Richiesta PEC verifiche condominiali inviata all'Amministratore p.t. [REDACTED]

Doc.2 Attestazione Amministratore p.t. e documentazione condominiale

ALLEGATO 8 – DOCUMENTAZIONE STATO CIVILE ED ANAGRAFE

Doc.1 Richiesta Certificato Stato Civile [REDACTED]

ALLEGATO 9 – VERBALE DI ACCESSO

Doc.1 Verbale di Accesso del 23/11/2023

Con osservanza.

Napoli, 23 agosto 2024

L'ESPERTO STIMATORE

arch. Giulia Izzo