

TRIBUNALE DI NAPOLI

QUINTA SEZIONE CIVILE

G.E. DOTT.SSA MARIA LUISA BUONO

PERIZIA IMMOBILIARE

E. I. N° 5/2023 RGE

PROCEDENTE: *GARDANT LIBERTY SERVICING SPA – Avv. Andrea Davide Arnaldi;*

DEBITORE: *VIGNA LUIGI;*

BENE PIGNORATO: Unità immobiliare identificata nel catasto fabbricati del comune di Napoli alla sez. STE, foglio 2, p.lla 178, sub 34 cat. A/5, cons. 1,5 vani

Esperto: *Architetto Massimo Augusto Pellegrino*

Custode: *Dott.ssa Olga Orecchio*

1. <i>PREMESSA</i>	3
2. <i>OPERAZIONI PERITALI</i>	4
3. <i>RISPOSTE AI QUESITI</i>	5
- A -	5
Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc	5
- B -	8
Identificazione catastale e descrizione dei beni	8
- C -	21
Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica.....	21
- D -	25
Verifica suolo demaniale, censo, livello e uso civico	25
- E -	26
Stato di possesso	26
F	26
Formalità, vincoli e oneri	26
G -	27
Oneri condominiali	27
- H -	27
Vincoli ed oneri giuridici	27
- I -	28
Valutazione del bene.....	28
- J -	38
Stima della quota indivisa	38
- K -	39
Stato civile dell'esecutato.....	39
- L -	39
Pendenza di altre procedure esecutive	39
4. <i>CONCLUSIONI</i>	39
5. <i>ELENCO ALLEGATI</i>	39

1. PREMESSA.

In data 5.07.2023 il G.E. dott.ssa Maria Luisa Buono, visti gli atti della procedura esecutiva n. 5/2023 R.G.E., nominava il sottoscritto Arch. Massimo Augusto Pellegrino, iscritto all'albo degli architetti della Provincia di Napoli al n. 9569, con studio in Pozzuoli alla Via Vecchia San Gennaro 29, conferendogli l'incarico di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** indicati prosieguo.

La procedura esecutiva in epigrafe è stata promossa ad istanza della GARDANT LIBERTY SERVICING SPA (già CF LIBERTY SERVICING SPA), con sede in Roma, alla via Curtatone n.3, C.F. 10581450961, quale mandataria del BANCO BPM SPA, rappresentata e difesa dall'avv.to Andrea Davide Arnaldi (PEC: andreadavide.arnaldi@milano.pecavvocati.it), ed elettivamente domiciliata alla via On.le F. Napolitano, 25 Nola (NA), presso lo studio dell'avvocato Alfredo Del Plato.

Il titolo esecutivo è costituito dal contratto di mutuo ipotecario, rep. 4922, racc. 923 a rogito del notaio dott.ssa Sabina Ponte, del 21/05/2008, registrato a Napoli 3, il 26/05/2008 al n. 10304/1T, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità immobiliare Napoli 1 il 27/05/2008 con numero di registro generale 19751 e numero di registro particolare 3728, munito di formula esecutiva da Notaio rogante in data 09/06/2008.

La società creditrice, ha regolarmente notificato al sig. Vigna Luigi l'atto di precetto, con il quale è stato intimato il pagamento del complessivo importo di € 69.362,96 oltre interessi e spese.

Non avendo l'intimato provveduto al pagamento, la società creditrice, ha notificato in data 24/12/2022 il **pignoramento** al debitore, avente ad oggetto la piena proprietà del seguente bene:

*immobile riportato nel catasto fabbricati del comune di Napoli alla sez. **STE**, foglio 2, p.lla 178, sub 34, cat. A/5", cons. 1,5 vani.*

L'atto è stato trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il **16/01/2023**, ai nn. 1231/989.

Il sottoscritto 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 e 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. OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con un attento controllo preliminare del fascicolo al fine di verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c., con le necessarie indagini presso gli uffici pubblici atte al reperimento dei dati e dei documenti essenziali al compimento dell'incarico ricevuto e sono proseguite con i sopralluoghi al cespite pignorato.

SOPRALLUOGO

In data 06/10/2023, lo scrivente esperto stimatore unitamente alla custode dottoressa Olga Orecchio, si è recato sui luoghi di causa in Napoli alla via Fontanelle n.137 (ex 138), per eseguire il sopralluogo di rito. Giunti sul posto ed individuato il bene pignorato, è stato eseguito l'accesso. Il bene pignorato è posto al piano terra del fabbricato. L'accesso avviene dal civico 137, varcato il portoncino del fabbricato l'ingresso dell'immobile pignorato corrisponde alla prima porta che si incontra sulla destra.

Sui luoghi oltre al sottoscritto esperto ed al custode erano presenti:

- Il signor Vigna Luigi nato a Napoli il 16/01/1960;
- La signora Zannini Filomena madre dell'esecutato;

Constatato lo stato dei luoghi, è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile. Al termine del sopralluogo si è stilato il verbale delle operazioni peritali.

Le operazioni peritali sono proseguite presso i pubblici uffici, allo scopo di reperire le informazioni e la documentazione utile per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E.

Nello specifico sono state eseguite indagini presso i seguenti Uffici:

- Presso l'Agazia delle Entrate di Napoli Ufficio del Catasto, per l'acquisizione della documentazione catastale;
- Presso l'Agazia delle Entrate di Napoli Ufficio atti pubblici, per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione;
- Presso lo Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli, per l'acquisizione delle certificazioni di irreperibilità di titoli edilizi e di inesistenza di pratiche CILA e SCIA;
- Presso l'Ufficio Condono e Antiabusivismo, per l'acquisizione delle certificazioni di inesistenza pratiche di condono e di contenzioso amministrativo;
- Presso il servizio telematico dell'Ufficio Urbanistica per definire le previsioni dello strumento urbanistico vigente;

A tal punto, avendo a disposizione elementi sufficienti per procedere alla stesura della perizia di stima, il sottoscritto ha dato risposta ai quesiti posti da Giudice.

3. RISPOSTE AI QUESITI.

- A -

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

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 precedente 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.

Lo scrivente esperto in osservanza alle linee guida del C.S.M. "*Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari*", dopo aver effettuato un attento controllo preliminare del fascicolo, ha compilato la seguente check-list documentale da cui risulta la seguente documentazione:

- ✓ *Iscrizione a Ruolo in data 03/01/2023*
- ✓ *Pignoramento immobiliare depositato il 03/01/2023 (notificato il 24/12/2022, restituito il 29/12/2022, trascritto il 16/01/2023)*
- ✓ *Titolo esecutivo e precetto depositato il 03/01/2023*
- ✓ *Istanza di vendita depositata il 23/01/2023*
- ✓ *Nota di trascrizione depositata il 06/03/2023*
- ✓ *Relazione Notarile depositato il 06/03/2023*

Si è provveduto poi alla **verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**, rappresentata dalla certificazione notarile sostitutiva del 03/07/2023, del Notaio Niccolò Tiecco.

La certificazione riporta le risultanze dei registri catastali e ipotecari relative all'immobile pignorato. La certificazione si estende **sino all'atto di Divisione** del Notaio Pratico del 15 febbraio 1980 rep. 52063, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 04/03/1980 ai nn. 3333/4294. (Cfr. All. 3 Titolo ultraventennale).

La certificazione notarile in oggetto può ritenersi formalmente completa, perché individua oltre alle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà complete di data, numero di registro particolare, soggetti a favore e contro, anche le iscrizioni e trascrizioni

pregiudizievoli, anch'esse complete di data, numero di registro particolare, nominativo debitore e creditore e somma iscritta.

La certificazione riporta i dati catastali attuali della unità immobiliare, sono allegati le visure storiche, risulta depositato l'estratto di mappa.

Dall'esame della certificazione notarile in atti, nonché dalle indagini esperite dallo scrivente presso l'archivio del catasto e presso l'ufficio di pubblicità immobiliare Napoli 1 dell'Agenzia delle Entrate è possibile confermare che:

- L'unità immobiliare oggetto di esecuzione **è di proprietà del debitore signor Vigna Luigi per la quota pari ad 1/1;**
- **È rispettata la continuità delle trascrizioni (art. 2650 c.c.)** nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento.

Alla data della presente relazione, il signor **Vigna Luigi** è titolare del diritto di piena ed intera proprietà del bene pignorato identificato catastalmente **alla sez. STE foglio 2, p.lla 178, sub 34, z.c. 7, cat. A/5, cl.5, consistenza 1,5 vani, sup. cat. 48 mq, rendita € 59,65, in forza del seguente titolo:**

⇒ per i diritti di **piena proprietà pari a 1/1** in virtù dell'atto di **compravendita** del notaio Sabina D'Aponte del **21/05/2008, rep. 4921**, racc. 922, **trascritto** presso il servizio di pubblicità immobiliare Napoli 1 **il 27/05/2008 ai nn. 12832/19750**, per acquisto dalla signora Guerra Anna nata a Napoli il 22/12/1973; L'atto è stato acquisito ed allegato alla presente relazione (*Cfr. All. 1 Titolo di proprietà*);

⇒ Alla signora Guerra Anna l'intera proprietà dell'immobile era pervenuta per atto di **compravendita** del notaio Sabina D'Aponte del **23/03/2006, rep. 8938**, racc. 3754, **trascritto** presso il servizio di pubblicità immobiliare Napoli 1 **il 23/03/2006 ai nn. 5126/11884**, per acquisto dalle signore Cataldi Maria Eleonora nata a Napoli il 16/03/1950, Cataldi Renata nata a Napoli il 01/01/1953, Cataldi Francesca nata a Napoli il 14/12/1960, ciascuna per il diritto di proprietà pari ad 1/3;

NOTA: in virtù del suddetto atto di compravendita risulta trascritta presso il servizio di pubblicità immobiliare Napoli 1 in data **26/06/2023 ai nn. 19062/14703, accettazione tacita di eredità**, a favore delle signore Cataldi Maria Eleonora nata a

Napoli il 16/03/1950, Cataldi Renata nata a Napoli il 01/01/1953, Cataldi Francesca nata a Napoli il 14/12/1960, ciascuna per il diritto di proprietà pari ad 1/3, contro la signora Marandola Maria deceduta in data 02/03/2000.

⇒ Alle signore Cataldi Maria Eleonora, Renata e Francesca, l'immobile era pervenuto per successione ereditaria della signora Marandola Maria nata a Napoli il 09/06/1923 e deceduta il 02/03/2000. La **denuncia di successione** è stata trascritta presso il servizio di pubblicità immobiliare Napoli 1 **il 19/01/2009 ai nn. 2997/3342;**

⇒ Alla signora Marandola Maria, l'immobile era pervenuto per atto di **divisione** del notaio Pratico del 15/02/1980 rep. 52063, **trascritto** presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 **il 04/03/1980 ai nn. 3333/4294.** Con tale atto i condividenti signori Marandola Bruno nato a Napoli il 17/05/1931, Marandola Giuseppe nato a Napoli il 03/01/1926, Marandola Pietro nato a Napoli il 24/09/1921, conferivano alla signora Marandola Maria l'intera proprietà del bene in oggetto.

Dalla lettura del certificato di stato civile, il signor Vigna Luigi coniugato in separazione dei beni. (Cfr. All. 5 Certificato di stato civile);

- B -

Identificazione catastale e descrizione dei beni

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 contenuti 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 allegate 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

Riferimenti catastali attuali

Catasto fabbricati del Comune di Napoli Sezione STE, foglio 2, p.lla 178, sub 34, z.c. 7, cat. A/5, cl. 5, consistenza 1,5 vani, sup. catastale 48 mq, rendita euro 59,65.

Via Fontanelle 138 piano Terra

Intestato a VIGNA Luigi nato a TEANO (CE) il 14/03/1951 c.f. VGNLGU51C14L083I

Proprietà 1/1; (Cfr. All. 2 Documentazione catastale)

Riferimenti catastali riportati in pignoramento.

Catasto fabbricati del Comune di Napoli Sezione STE, foglio 2, p.lla 178, sub 34, cat. A/5, consistenza 1,5 vani;

Riferimenti catastali riportati nella trascrizione del pignoramento.

Catasto fabbricati del Comune di Napoli Sezione STE, foglio 2, p.lla 178, sub 34, cat. A/5, consistenza 1,5 vani;

Riferimenti catastali riportati nel titolo di proprietà.

Catasto fabbricati del Comune di Napoli Sezione STE, foglio 2, p.lla 178, sub 34, z.c. 7, cat. A/5, cl. 5, consistenza 1,5 vani, sup. catastale 48 mq, rendita euro 59,65. Via Fontanelle 138 piano Terra;

Gli identificativi catastali (sezione, foglio, particella e subalterno) riportati **nel pignoramento**, nella trascrizione e nel titolo di proprietà, **sono conformi a quelli attuali.**

Pertanto si può affermare che vi è corrispondenza tra il bene pignorato con il bene nella titolarità del debitore esecutato.

SOVRAPPOSIZIONE DELLA MAPPA DEL CATASTO TERRENI FOGLIO 74, P.LLA 324 ALL'IMMAGINE SATELLITARE



Descrizione e caratteristiche della zona

Il bene si trova all'estremità occidentale del vallone naturale della Sanità, uno dei rioni di Napoli più ricchi di storia e tradizioni, appena fuori dalla città greco-romana. La zona si contraddistingue per la prevalente presenza di edilizia residenziale, costituita da palazzi di media e grande dimensione. Sono presenti attività commerciali di prossimità, scuole e presidi sanitari. Il quartiere è servito dalla vicina stazione della metropolitana della linea 2 *Piazza Cavour*.

Il quartiere Sanità ha una lunga storia di degrado e disagio sociale, tuttavia, negli ultimi anni, c'è stato un notevole sforzo da parte delle autorità locali e della comunità per riportare vita e vitalità in queste strade. A ridosso di piazza Cavour e dello straordinario Museo archeologico nazionale, quest'area squisitamente autentica e popolare è stata a lungo tenuta ingiustamente al di fuori dai tour turistici e dalle passeggiate dei napoletani. Ma negli ultimi tempi molto è cambiato. In primis, la grande riscoperta dei suoi siti archeologici sotterranei, dalle

Catacombe di San Gaudioso a quelle di San Gennaro, passando per il Miglio Sacro e il vicino Cimitero delle Fontanelle.

L'aspetto più sorprendente di questa rinascita è l'attrazione turistica che il rione sta ora esercitando. I visitatori possono passeggiare per le stradine pittoresche, ammirare le bellezze artistiche presenti come il Palazzo Sanfelice con la sua pittoresca scala e immergersi nell'autentica cultura napoletana. La cucina locale è un punto culminante con le pizzerie tradizionali e i piccoli ristoranti che offrono cucina tradizionale a prezzi accessibili.

Inoltre, eventi culturali e festival locali hanno contribuito a promuovere la zona, attirano visitatori, creando un'atmosfera festosa e coinvolgente.

In conclusione, il Rione Sanità nonostante la persistenza di problemi di carattere sociale, sta vivendo una rinascita che lo sta trasformando in una destinazione turistica di grande richiamo. Questo rinnovato interesse sta aiutando a preservare il patrimonio culturale unico di questa parte della città, mentre contribuisce al suo sviluppo economico e sociale.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato a cui afferisce il bene immobile pignorato è disposto su quattro livelli fuori terra. La struttura portante è in muratura di tufo. Attualmente il fabbricato appare in discrete condizioni di manutenzione sia interne che esterne. Le pareti esterne del fabbricato sono rivestite con intonaci ordinari a rifinitura liscia in discreto stato di conservazione, la tinteggiatura delle pareti è costituita da pittura in discreto stato di conservazione.

Descrizione dell'immobile

Il bene pignorato è costituito da un immobile posto al piano terra del fabbricato alla via Fontanelle n.137. Varcato il portoncino del fabbricato, la porta d'ingresso dell'immobile si trova subito sulla destra. L'immobile è adibito ad abitazione. È composto di due vani principali cucina ed un bagno.

Per la migliore comprensione della distribuzione degli ambienti e delle condizioni di manutenzione delle finiture si rinvia alla planimetria dell'immobile (Cfr. All. 9 Planimetria dello stato dei luoghi) e al repertorio fotografico allegato (Cfr. All. 8 Rilievo fotografico).

Riguardo alle finiture, tutti i pavimenti sono costituiti da piastrelle ceramiche di medie

dimensioni di vecchia fattura. Tutte le pareti del locale, ad eccezione di quelle del bagno rivestite con piastrelle ceramiche, sono rifinite con pittura lavabile bianca.

Riguardo allo stato di manutenzione lo stesso può essere considerato sufficiente.

Dotazione impiantistica

Riguardo alla dotazione impiantistica dei terranei, sono presenti:

- L'impianto elettrico funzionante;
- L'impianto idraulico funzionante;

Tutti gli impianti presenti non sono dotati della dichiarazione di conformità/rispondenza prevista dal DM 37/2008.

L'attestato di prestazione energetica per il locale deposito non è obbligatorio.

Computo della superficie

La determinazione della consistenza dell'immobile è stata eseguita nel rispetto della norma UNI 11612/2015 (*stima del valore di mercato degli immobili*) con riferimento al *Sistema italiano di misurazione (SIM), Allegato C del DPR 138/1998*. L'origine dei dati deriva dalla misurazione diretta eseguita in occasione del sopralluogo.

La superficie reale di un immobile si può distinguere in:

Superficie principale: relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile;

Superficie secondaria concernente:

- le superfici annesse relative alla superficie dei balconi, terrazze, ecc.;
- le superfici collegate relative alle superfici delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, ecc.

Criteri di misurazione della superficie.

Superficie interna netta (SIN)

- Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna include:

- - gli spessori delle zoccolature;

- - le superfici del sottofinestra;
- - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegno, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.)
- - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- - i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni;

e non include:

- - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni;
- - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- - i balconi, terrazzi e simili;
- - lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri.

• **Superficie netta**

	Superficie netta (m²)	coefficiente	Totale (m²)
<i>Ambiente 1</i>	14,76	1	14,76
<i>Ambiente 2</i>	14,91	1	14,91
<i>Cucina</i>	12,53	1	12,53
<i>Bagno</i>	6,62	1	6,62
Superficie netta			48,82

Superficie esterna lorda (SEL)

- Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie esterna lorda include:

- - lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- - i pilastri/colonne interne;
- - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- - i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

e non include

- - le rampe di accesso esterne non coperte;
- - balconi, terrazzi e simili;
- - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.

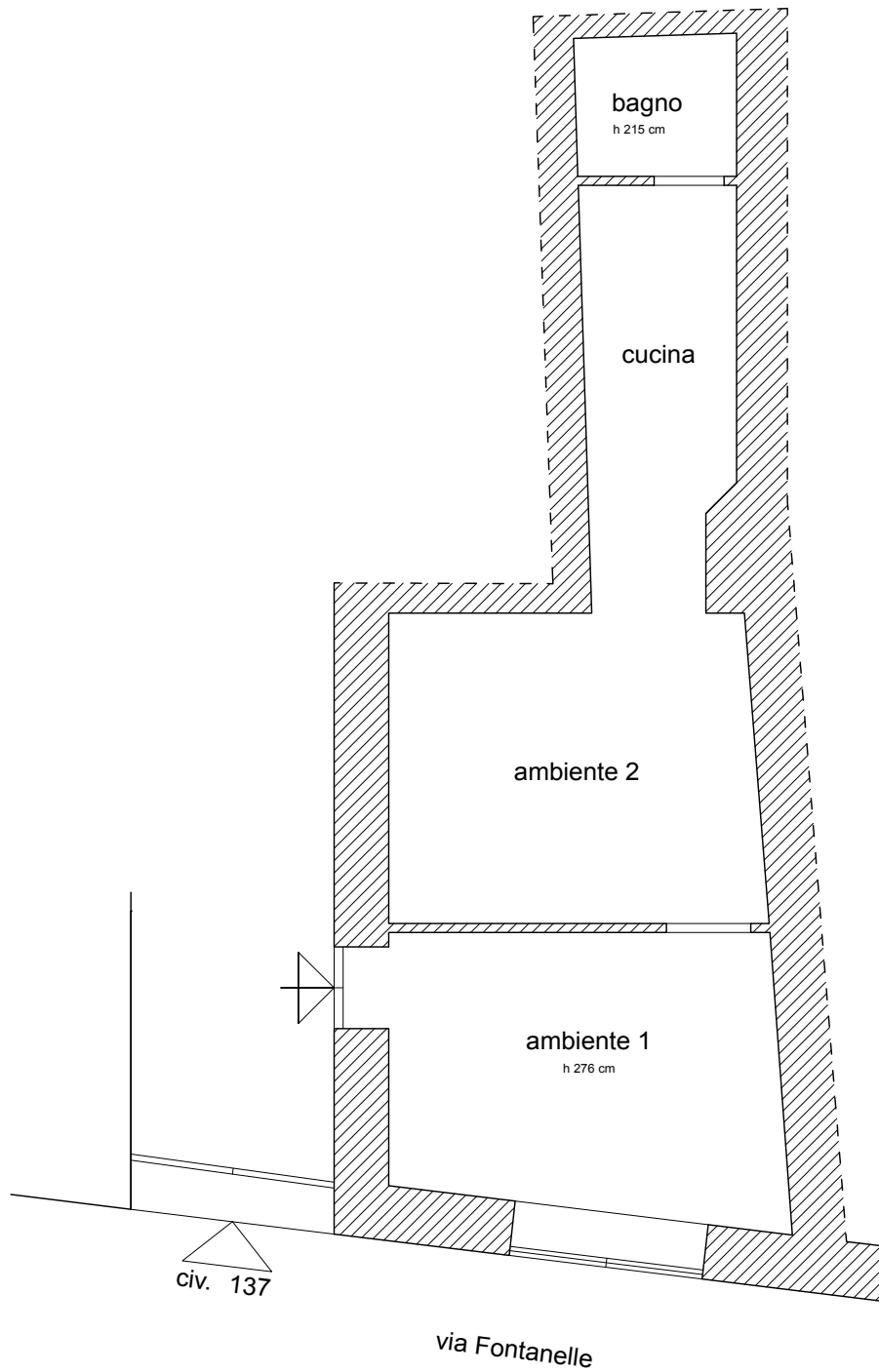
Nel caso di specie il criterio di misurazione adottato nel computo della superficie commerciale è quello della superficie esterna lorda (SEL), mentre alle superfici secondarie sono stati applicati i seguenti rapporti mercantili:

Superficie commerciale

	Superficie lorda (m²)	coefficiente	Totale (m²)
<i>Superficie principale</i>	54	1	54,00
<i>Superficie secondaria</i>	-	-	-
Superficie commerciale			54,00

L'immobile non è dotato di pertinenze esclusive.

Planimetria dello stato dei luoghi



Repertorio Fotografico

Foto 1



Foto 2

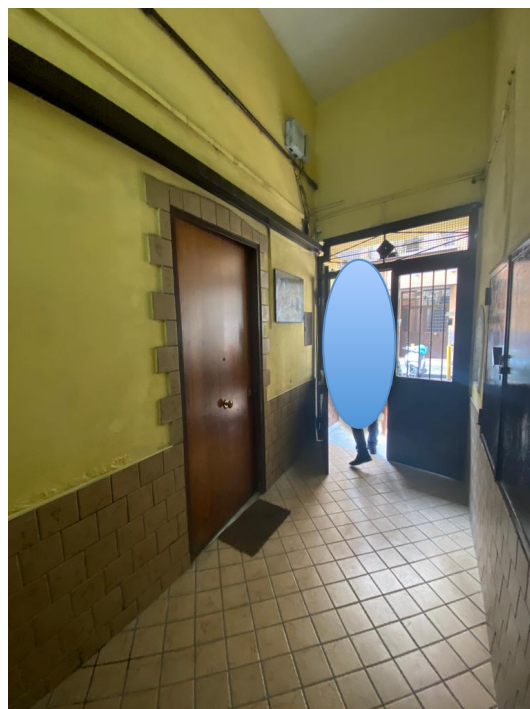


Foto 3_ambiente 1



Foto 4_ambiente 1



Foto 5_ambiente 2



Foto 7_cucina



Foto 8_bagno



Il bene pignorato non può essere comodamente diviso in natura, pertanto, si è proceduto alla formazione di un lotto unico.

Prospetto sintetico del lotto.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà del locale deposito sito nel comune di Napoli, al piano terra, del fabbricato ubicato in via Fontanelle al civico numero 137 (ex 138).

L'immobile è accatastato in categoria A/5 abitazione ultrapolare, ma la sua categoria di origine è C/2 magazzini e locali deposito.

L'immobile confina:

- A Nord con altra unità immobiliare di proprietà aliena;
- A Est con altra unità immobiliare di proprietà aliena p.lla 345;
- A Sud con via Fontanelle;
- A Ovest con l'androne del fabbricato

L'immobile risulta identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Napoli alla **Sezione STE, foglio 2, p.lla 178, sub 34**, z.c. 7, cat. A/5, cl. 5, consistenza 1,5 vani, sup. catastale 48 mq, rendita euro 59,65. Via Fontanelle 138 piano Terra;

L'immobile è composto da due vani cucina e bagno, la superficie netta misura 48,82 mq la superficie commerciale è di 54 mq.

L'immobile è difforme dalla planimetria catastale in ordine alla diversa distribuzione degli ambienti, chiusura della porta d'ingresso originaria posta su via Fontanelle e realizzazione della nuova porta d'ingresso con apertura di un vano nel muro a confine con l'androne del fabbricato.

L'origine del fabbricato a cui afferisce il bene pignorato è legittimo da un punto di vista urbanistico, mentre l'unità immobiliare è stata successivamente modificata in spregio alla normativa urbanistica vigente; le difformità riscontrate non possono essere sanate.

Il prezzo posto a base d'asta è di € 24.000,00

- C -

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

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.

L'area in cui ricade il bene pignorato secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente, ossia la Variante al P.R.G. approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11/06/2004, è classificata Zona A - insediamenti di interesse storico – art. 26. La classificazione tipologica è - Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art. 69 della Normativa Tecnica di Attuazione della variante al P.R.G.

L'area rientra inoltre nella perimetrazione delle aree di interesse archeologico disciplinate dall'art. 58 della Normativa Tecnica di Attuazione, nonché nella perimetrazione della carta del rischio frana PAI 2010, con classe di rischio elevato R3.

La destinazione d'uso del fabbricato e del bene pignorato è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico e con quella censita in catasto.

Quanto all'accertamento della regolarità urbanistica del fabbricato a cui afferisce il bene pignorato è, dunque, possibile alla luce della classificazione del P.R.G., trarre le seguenti considerazioni.

Anzitutto va rilevato che il fabbricato è di origine *preottocentesca*, edificato, dunque, in epoca remota rispetto al Regolamento Edilizio, approvato dal Commissario Straordinario del Comune con deliberazioni del 15 settembre 1935 n. 2372 e 10 ottobre 1935 n.2584, e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15 ottobre 1935 n. 93080 ed omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici – Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche – il 30 ottobre 1935 14616.

Pertanto è da ritenersi legittimo dal punto di vista urbanistico perché costruito prima del Regolamento Edilizio in vigore dal 1935, a partire dal quale divenne obbligatorio per tutti i lavori edili da eseguirsi sul territorio del comune di Napoli, munirsi della preventiva Licenza del Sindaco. Inoltre, essendo per l'appunto di origine "*preottocentesca*", non è dotato della dichiarazione di agibilità/abitabilità, perché all'epoca della sua costruzione, non era stato

ancora emanato il R.D. n. 1265 del 1934 che decretò l'obbligo di produrre il certificato di Abitabilità. Per lo stesso motivo non esiste la licenza edilizia, divenuta obbligatoria con la Legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942.

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata, lo scrivente ha formulato apposita istanza, inoltrandola allo Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli. Il responsabile del procedimento comunicava allo scrivente, l'inesistenza di pratiche edilizie agli atti degli archivi dello Sportello Unico dell'Edilizia Privata, aventi ad oggetto il bene pignorato (Cfr. All. 6 Certificazioni Edilizia Privata, Condono Antiabusivismo). Non avendo rinvenuto pratiche edilizie, lo scrivente ha esaminato i grafici e i dati agli atti dell'archivio catastale, nonché gli atti di trasferimento dell'immobile. A valle delle suddette indagini è emerso che la consistenza attuale del bene pignorato, deriva dal frazionamento della maggiore consistenza, dell'unità immobiliare identificata catastalmente alla sez. STE, foglio 2, particella 178, sub 2, z.c. 7, categoria C/2 (deposito), cl. 2, consistenza 81 mq, r.c. L. 1312. In origine, dunque, l'unità immobiliare era un deposito.

Dai risconti effettuati, l'immobile risulta affetto dalle seguenti difformità:

1. Frazionamento dell'originario sub 2;
2. Cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione;
3. Diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto alla planimetria catastale attuale del sub 34;
4. Spostamento della porta d'ingresso dell'immobile all'interno dell'androne del fabbricato, originariamente posta sulla facciata esterna prospiciente su via Fontanelle. Tale variazione ha determinato la modifica del prospetto su via Fontanelle, nonché l'apertura di un nuovo vano nel muro di spina.

Secondo le previsioni dell'art. 69 della normativa di attuazione Parte II del PRG in vigore, gli interventi e le modificazioni ammissibili per il fabbricato a cui afferisce l'immobile in oggetto, riguardano oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il consolidamento. In particolare si rileva che *<<è prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli*

interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito>>. L'immobile rientra, inoltre, nella perimetrazione delle aree d'interesse archeologico. Per tutti gli interventi realizzati in dette aree è necessario acquisire il preventivo parere archeologico, in particolare per gli interventi nella zona A, ove essi interessino le aree di pertinenza, i cantinati, i livelli di piano terra e il primo piano.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Condono ed Antiabusivismo del comune di Napoli, effettuata sulla base dei dati catastali dell'unità immobiliare e sui nominativi dei proprietari dell'immobile in oggetto che si sono susseguiti nel tempo, non risultano esistenti pratiche di condono edilizio né fascicoli di contenzioso amministrativo.

Sulla base dell'esame del disposto normativo, delle indagini eseguite presso gli uffici comunali e dei riscontri eseguiti nell'immobile, si può ragionevolmente affermare che lo stato dei luoghi è stato modificato in assenza dei necessari titoli edilizi autorizzativi e in contrasto alla normativa urbanistica vigente, pertanto l'unità immobiliare pignorata è irregolare dal punto di vista urbanistico.

A valle delle considerazioni espresse sin ora, ai fini della regolarizzazione edilizia del bene in oggetto, il frazionamento e la diversa distribuzione degli ambienti, rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria ex art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/2001, per cui potrebbe essere sanata ex art. 37 del D.P.R. 380/2001, ovvero con la presentazione di una mancata C.I.L.A. ex art. 6 bis. Comma 5, del D.P.R. 380/2001.

Si precisa che la richiesta di sanatoria del frazionamento dovrà essere presentata congiuntamente al titolare di diritti reali sull'unità immobiliare sub 35 e potrà essere rilasciata solo a condizione che la divisione dei vani interessati dal frazionamento, sia stata eseguita lungo la maglia strutturale. Circostanza che allo stato non è riscontrabile per l'irreperibilità della planimetria storica del sub 2 da cui deriva il bene pignorato (Cfr. All. 2 Documentazione catastale). Si evidenzia altresì che per il buon esito della pratica è necessario acquisire il nulla osta in materia archeologica rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il comune di Napoli.

Il cambio di destinazione d'uso, la modifica di prospetto e l'apertura del vano porta realizzato in una muratura strutturalmente collaborante, non possono essere sanati. L'aggiudicatario dovrà riportare l'immobile al suo uso legittimo, ossia quello di deposito e farsi carico del

ripristino dell'originario ingresso e della chiusura del vano porta nell'androne ripristinando in tal modo la continuità strutturale della muratura.

Gli interventi di ripristino prospettati, rientrano nella fattispecie degli "interventi di restauro e risanamento conservativo" di cui all'art. 3, comma 1 lettera c) del D.P.R. 380/2001, subordinati a SCIA ai sensi dell'art. 22 del medesimo D.P.R.. Trattandosi di ripristino di una parte strutturale l'intervento è altresì soggetto al nulla osta del Genio Civile.

I costi stimati per la regolarizzazione dell'immobile sono:

1. Costi delle opere di ripristino dello stato dei luoghi	€ 3.000,00
2. Onorario per attività tecniche	€ 3.500,00
3. Sanzione amministrativa C.I.L.A.	€ 1.000,00
4. Diritti di segreteria C.I.L.A.	€ 128,00
5. Sanzione Amministrativa S.C.I.A.	da € 516 a € 10329
6. Diritti di segreteria S.C.I.A.	€ 340,00
7. Onorario + diritti DOCFA (variazione catastale)	€ 300,00
8. Marca da bollo per nulla osta archeologico	€ 16,00
9. Diritti nulla osta Genio Civile	€ 100,00
TOTALE	€ 8.900,00

- D -

Verifica suolo demaniale, censo, livello e uso civico

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 che 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.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e non è gravato da censo, livello e uso civico.

- E -

Stato di possesso

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.

L'immobile pignorato è occupato dalla signora Zannini Filomena madre dell'esecutato. In sede di sopralluogo il signor Vigna ha dichiarato che la madre detiene l'immobile in comodato d'uso gratuito.

Lo scrivente ha presentato all'Agenzia delle Entrate, istanza di accesso agli atti al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati a nome del signor Vigna Luigi. All'esito della verifica l'Agenzia delle Entrate ha comunicato allo scrivente l'inesistenza di contratti registrati. (Cfr. All. 13 Comunicazione dell'AdE)

L'immobile pertanto può essere considerato libero.

F

Formalità, vincoli e oneri

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.

All'esito delle indagini eseguite, dopo aver riesaminato la certificazione notarile in atti, nonché i registri immobiliari, gli archivi catastali, il titolo di proprietà in capo all'esecutato, è possibile confermare che il bene pignorato, **non risulta gravato** formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, ad eccezione del **vincolo archeologico di cui all'art. 58, della NTA del PRG vigente**. Si rileva altresì che l'immobile rientra nella perimetrazione della carta del rischio frana PAI 2010, con classe di rischio elevato R3.

G –

Oneri condominiali

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. In sede di sopralluogo non è stato possibile accertare l'esistenza dell'amministrazione condominiale. Il debitore esecutato ha dichiarato che il bene pignorato non è parte di un condominio, dunque, non è soggetto al versamento di oneri condominiali per spese fisse di gestione o di manutenzione.

- H –

Vincoli ed oneri giuridici

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.

Sul bene pignorato non gravano vincoli ed oneri giuridici ad eccezione delle seguenti iscrizioni e trascrizioni che saranno cancellate dalla procedura esecutiva:

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare**, del 16/01/2023 ai nn. 1231/989, nascente da atto di pignoramento immobiliare notificato in data 24/12/2022, rep. n. 25383/2022, a favore di BANCO BPM SPA, C.F. 09722490969 con sede in Milano contro VIGNA Luigi, nato a Teano (CE) il 14/03/1951 C.F. VGNLGU51C14L083I gravante, sulla quota di 1/1 dell'unità immobiliare identificata alla Sez. STE - Foglio 2 - Particella 178 - Subalterno 34 – A/5 – 1,5 vani.
- **Iscrizione di ipoteca legale**, del 12/05/2011 ai nn. 13546/2118, per la somma di euro 117.113,52, (capitale euro 58.556,76) in virtù di atto amministrativo del 11/05/2011 rep. 287/7111 a favore di EQUITALIA POLIS S.P.A, contro VIGNA Luigi, nato a Teano (CE) il 14/03/1951 C.F. VGNLGU51C14L083I gravante, sulla quota di 1/1 dell'unità immobiliare identificata alla Sez. STE - Foglio 2 - Particella 178 - Subalterno 34 – A/5 – 1,5 vani
- **Iscrizione di ipoteca volontaria**, del 27/05/2008 ai nn. 19751/3728, nascente da atto rogato dal Notaio Sabina Aponte del 21/05/2008, per la somma di euro 140.000,00, (capitale euro 70.000,00) a favore BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A, con sede in Novara, contro VIGNA Luigi, nato a Teano (CE) il 14/03/1951 C.F. VGNLGU51C14L083I gravante, sulla quota di 1/1 dell'unità immobiliare identificata alla Sez. STE - Foglio 2 - Particella 178 - Subalterno 34 – A/5 – 1,5 vani.

- I -

Valutazione del bene

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.

Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto

Premessa

Come riportato nel corpo della relazione, il bene pignorato è accatastato in categoria A/5 (abitazione ultrapopolare), tuttavia dalle ricerche catastali eseguite dallo scrivente è emerso che lo stesso deriva dal frazionamento di una maggiore consistenza con categoria catastale C/2 (deposito). Il cambio di categoria non risulta autorizzato e non può essere sanato, pertanto ai fini della stima si è ritenuto opportuno valutare l'immobile nella sua originaria destinazione d'uso.

Scopo della stima

Posto che **il valore di un bene economico dipende dallo scopo** ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina **l'aspetto economico** del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è **determinare il più probabile valore di mercato all'attualità** che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il **valore di mercato** (V_m), rappresenta la *più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico*. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Criteri e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il **valore di mercato**. Quest'ultimo insieme al valore di costo rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato. Tale valore non è equivalente al valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati, e scelta la comparazione di mercato come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene

O= offerta del bene

V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato: metodo di stima per punti di merito.

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a mia disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un **metodo diretto**, o altrimenti detto **sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima**.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della *non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento*, per determinare il più probabile valore di mercato si adatterà il **metodo di stima per punti di merito**.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al **più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo**, e si fonda sull'**analisi delle caratteristiche** che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o metodo “additivo”
- Metodo “moltiplicativo” ovvero mediante “matrice normalizzata”.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L’impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- **Fase A** - *reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);*
- **Fase B** - *riconciliazione dei valori mediante l’analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.*

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

In questo ambito problematico ci aiutano le più recenti (dal 2006 in poi) leggi che hanno previsto l’indicazione, in alcuni casi, del prezzo-valore, la possibilità di detrarre dalle imposte relative alla vendita le spese di registrazione del compromesso, la prescrizione della regolarità catastale, l’esistenza o meno della certificazione degli impianti e l’indicazione della classe energetica in cui si colloca il bene oggetto di compravendita.

Questi dati, oltre all’indicazione dei riferimenti urbanistici già prevista da alcuni anni (dal 1985), fanno sì che quanto riportato in atto possa essere considerato (almeno in molti casi, ma non tutti, purtroppo) veritiero e fornitore di sufficienti indizi per poter procedere ad una buona comparazione.

Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico-estimativi sia generali sia specifici dell’immobile, essi sono:

- **Localizzazione** (ubicazione geografica e/o economica)
- **Tipologia immobiliare** (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.)
- **Tipologia edilizia** (caratteri dell’edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.)
- **Dimensione** (se u.i. piccole, medie o grandi)

- **Forma di mercato** (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta)
- **Caratteri della domanda e dell'offerta** (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.)
- **Livello del prezzo - ciclo immobiliare** (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione)

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

Le quotazioni tratte dalle **fonti indirette** riportate di seguito sono **quotazioni** ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono stati presi in considerazione:

1. I valori del II semestre 2022 della banca dati dell'**Osservatorio del mercato immobiliare**;
2. I valori tratti dal sito internet specializzato "**borsinoimmobiliare.it**" Valori correnti del mercato immobiliare di Napoli e Provincia", periodo di rilevazione II semestre 2023.

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Provincia: NAPOLI

Comune: Napoli

Fascia/zona: Semicentrale/OSPEDALE SAN GENNARO-FONTANELLE

Codice di zona: C30

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)

		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	370	750	L	1,6	3,1	L

Note: il valore di mercato è espresso in *euro/mq riferito alla superficie lorda*

Quotazioni indicate dal sito internet “*borsinoimmobiliare.it*” – Valori correnti del mercato immobiliare di Napoli e Provincia”

Per magazzini in buone condizioni valore min. 283 €/mq valora max 779 €/mq

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

Considerato che:

- il borsino è elaborato principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula;
- con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita sono cambiate le regole e le relative convenienze per l'acquisto tra privati degli immobili a destinazione abitativa e oggi di norma nel contratto di compravendita si dichiara il reale valore d'acquisto;

Il sottoscritto, per la stima dell'immobile in oggetto, ritiene che i valori delle fonti indirette possono essere presi a riferimento.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto

Al fine di determinare *il più probabile valore di mercato dell'immobile* oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo per punti di merito secondo il *procedimento additivo*;
- per il locale con destinazione d'uso deposito il **valore massimo** è di **779,00 €/mq comm.**;

I valori sono ovviamente più bassi del **prezzo di compravendita massimo** della zona fornito dalle fonti indirette perché fanno riferimento al **prezzo di compravendita massimo** relativo a dei beni simili ai beni oggetto di stima.

Metodo additivo

Per tale procedimento è fondamentale la determinazione delle caratteristiche del bene.

Nella letteratura scientifica di riferimento (Forte, De Rossi le, 1974; Orefice, 1995;

Realfonzo, 1994) le caratteristiche di un immobile possono essere articolate in:

1. Caratteristiche **posizionali estrinseche** - Qualificazione infrastrutturale: accessibilità; Qualificazione ambientale

Le **caratteristiche posizionali estrinseche** sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene da essa infatti consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p. 139). Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione – qualificazione infrastrutturale – dell'immobile nel mercato urbano;

2. Caratteristiche **posizionali intrinseche** – Panoramicità, orientamento, l'esposizione; Le **caratteristiche posizionali intrinseche** tengono conto della panoramicità, della luminosità e dell'esposizione del manufatto;

3. Caratteristiche **intrinseche o tecnologiche** – Qualità edilizia e tipologia, stato conservativo ed età;

Le **caratteristiche intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione;

4. Caratteristiche **produttive** – Stato di occupazione.

Le **caratteristiche produttive** considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale. In particolare, vista l'importanza di tali caratteristiche sul valore finale dell'immobile il riferimento principale, per l'attribuzione dei pesi di ciascuna caratteristica è quello elaborato nel testo fondamentale dell'estimo di Francesco Forte.

Nel testo l'autore propone un'incidenza massima e minima per ciascuna caratteristica:

Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)

<i>Caratteristiche</i>		<i>max</i>	<i>min</i>
posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>	35%	5%
posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>	25%	5%
intrinseche	<i>Ki</i>	30%	10%
produttive	<i>Ke</i>	10%	5%
Totale		100%	25%

In dettaglio: Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)

Caratteristiche immobiliare		Incidenza massima	Inciden za minima	Scart o
<i>Posizionali estrinseche</i>	<i>Kpi</i>			
Accessibilità		8	...	...
Servizi sociali		8	...	...
Inquinamento		7	...	...
Verde		7	...	...

Tipologia		5	...	...
Totale		35%	5%	30%
<i>Posizionali intrinseche</i>	<i>Kpe</i>			
Panoramicità		9	...	...
Orientamento		6	...	...
Luminosità		6	...	...
Soleggiamento		5		
Totale		25%	5%	20%
<i>Tecnologiche - intrinseche</i>	<i>Kti</i>			
Finiture		8	...	...
Impianti		8	...	...
Materiali		7	...	...
Estetica		7	...	...
Totale		30%	10%	20%
<i>Produttive</i>	<i>Kp</i>			
Disponibilità		4	...	...
Oneri di manutenzione		3	...	...
Imposizione fiscale		3	...	...
Totale		10%	5%	5%

La stima nel **procedimento di stima additivo** si fonda su tre passaggi:

1. **Reperimento di un prezzo di compravendita massimo** relativo ad un bene simile al bene oggetto di stima, si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore al massimo grado. Ne consegue che al bene simile venga attribuito un punteggio pari a 100.
2. **Analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima** in relazione al bene di riferimento e attribuzione di un punteggio
3. Formulazione del giudizio di stima: $Vm \text{ di stima} = Vmax * \Sigma Ki$
dove **Ki** è la **somma dei punti percentuali** attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione

Determinazione valore dell'immobile

Quindi, preso come valore di riferimento il valore massimo, **il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato:**

Superficie commerciale

(determinata come specificato nel paragrafo consistenza immobiliare)

54 mq comm

Vmax bene immobile di riferimento (euro/mq comm.)

779,00

Caratteristiche bene oggetto di stima		
posizionali estrinseche	Kpi	30 %
posizionali intrinseche	Kpe	20%
intrinseche	Ki	25%
produttive	Ke	10%
Coefficiente sintetico	Somma K	85%
Valore unitario (euro/mq comm.) [Vu]	$Vm = Vmax * som$ $ma K$	662,00 €/mq comm.
Valore immobile	$Vi = Vu * mq$	35.748,00 euro

	<i>comm.</i>	
--	--------------	--

Il sottoscritto ha quindi stimato che **il valore di mercato dell'immobile in oggetto** con stima effettuata nel mese di **dicembre 2023**, secondo i criteri e le metodologie esplicitate nei paragrafi precedenti, in **€ 35.748,00 per il locale deposito**.

1.1. Le correzioni di stima

Lo scrivente, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.pc., dopo aver determinato il valore di mercato dell'immobile staggito in euro in **€ 35.748,00 per il deposito** ed il valore precipuo al metro quadro commerciale pari a circa euro 662,00, (vedasi valore unitario indicato in tabella ottenuta con decurtazioni dal valore massimo della zona), dal più probabile valore di mercato come sopra calcolato ritiene congruo applicare le seguenti correzioni di stima:

- una riduzione in percentuale del **5%** del prezzo di stima per assenza della garanzia del bene venduto pari a **€ 1.787,40**.
- una riduzione in percentuale del **3%** del prezzo di stima per eventuali oneri condominiali insoluti pari a **€ 1.072,44**;
- una detrazione di **€ 8.900,00** per i costi di regolarizzazione urbanistica;

La riduzione del prezzo di stima per le correzioni applicate è pari a 11.759,84.

Pertanto il valore a base d'asta proposto del bene pignorato è in cifra tonda pari a **€ 24.000,00**.

- J -

Stima della quota indivisa

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 quesito non concerne il caso di specie perché l'immobile è stato pignorato per la quota dell'intera proprietà.

- K -

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.

Lo scrivente ha ricevuto copia dell'Estratto Per Riassunto da registro degli Atti di Matrimonio dalla custode. Dalla lettura del certificato, risulta che il signor Vigna Luigi ha contratto matrimonio con la signora Zizolfi Grazia il 20/01/1975. Nelle annotazioni è riportato che con atto del 01/02/2008 rep.900 a rogito del Notaio Mariavalentina Puca Giusti del distretto notarile di Napoli, T. Annunziata, Nola, gli sposi VIGNA LUIGI e ZIZOLFI GRAZIA hanno scelto il regime della separazione dei beni. Annotata il 19/02/2008

- L -

Pendenza di altre procedure esecutive

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

All'esito delle indagini eseguite, dopo aver riesaminato la certificazione notarile in atti, nonché i registri immobiliari, per l'immobile in oggetto non risultano altre procedure esecutive pendenti.

4. CONCLUSIONI

LOTTO UNICO

Locale deposito in Napoli (NA), Via Fontanelle n. 137 (ex 138), piano terra;

PREZZO BASE D'ASTA**Euro 24.000,00****(Euro ventiquattromila/00)**

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente al mandato conferitomi, invio la presente relazione invitando le parti a far pervenire eventuali note di osservazione all'elaborato peritale presso lo studio dello scrivente, sito in Pozzuoli (NA) alla Via Vecchia San Gennaro 29, o all'indirizzo PEC massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it.

Si attesta che copia della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio è stata inviata trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti. (Cfr. All. 14 Prova d'invio alle parti dell'elaborato peritale)

Napoli, 29 dicembre 2023

Arch. Massimo Augusto Pellegrino



5. ELENCO ALLEGATI

- All. 1 Titolo di proprietà.
- All. 2 Documentazione catastale.
- All. 2.1 Documentazione catastale
- All. 3 Titolo ultraventennale.
- All. 4 Ispezioni ipotecarie.
- All. 5 Certificato anagrafico e di stato civile.
- All. 6 Certificazioni ufficio Condono, Antiabusivismo e Edilizia Privata.
- All. 7 Verbale di sopralluogo.
- All. 8 Rilievo fotografico.
- All. 9 Planimetria dello stato dei luoghi
- All. 10 Planimetria indicazione difformità
- All. 11 Valori OMI e Borsino immobiliare.
- All. 12 Confronto stato dei luoghi e planimetria catastale
- All. 13 Comunicazione inesistenza contratti di locazione dell'AdE.
- All. 14 Prova di invio alle parti dell'elaborato peritale