

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE

G.E. DOTT.SSA MARIA LUDOVICA RUSSO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
R.G. N. 17/2020 + R.G. N. 439/2020

Promossa da:
FINO 2 SICURITISATION S.R.L.

C/

Udienza 19/01/2021

RELAZIONE TECNICA
LOTTO N.2

Napoli, 26/10/2021

L'Esperto Stimatore
Arch. Federica Ruocco



Via R. Morghen n. 92 - 80129 Napoli
Tel/fax: 081.198.10.514 - mobile: 339.14.83.006
e-mail: archfedericaruooco@libero.it
p.e.c.: federica.ruocco@archiworldpec.it
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:
Materia civile: n°12117

RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo, XIV Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli.

Premessa (comune ai due lotti)

Con provvedimento del **15/09/2020** (notificato a mezzo p.e.c. in data 18/09/2020, la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. Federica Ruocco, con studio tecnico alla Via R. Morghen n° 92 (Na, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n.10243 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. 12117, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n°**17/2020**, promossa da **Fino 2 Sicurisation s.r.l. c/**, avente quale oggetto di pignoramento la piena proprietà degli immobili siti in **Napoli**, rispettivamente alla **Via Saverio Altamura n.16**, scala "**M**", int. n.**382**, piano 4°-S1, contraddistinto al N.C.E.U. con sez. **AVV**, fg. **5**, part. **293**, sub **22**, cat. **A3** (abitazione di tipo economico - BENE N.1) e **Via Salvator Rosa n. 181**, piano terra, contraddistinto al N.C.E.U. con sez. **AVV**, fg. **8**, part. **65**, sub **5**, cat. **C/3** (laboratorio per arti e mestieri - BENE N.2).

Contestualmente, veniva nominato l'Avv. Loredana Basile, quale Custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento.

Il giorno **21/09/2020**, la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, mediante sottoscrizione con firma digitale dei quesiti posti dalla S.V.I. nel modulo di *Accettazione incarico e giuramento* e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche.

In data **30/09/2020**, l'Avv. L. Basile, a mezzo raccomandata a/r e p.e.c., comunicava alle parti la data degli accessi, fissati per il giorno 23/10/2020, alle ore 10,00, presso l'immobile sito in Via S. Rosa (BENE N.2 e per il giorno 27/10/2020, alle ore 10.00, presso l'immobile sito in Via S. Altamura (BENE N.1).

In data **23/10/2020**, la sottoscritta, unitamente al Custode ed alla propria collaboratrice tecnica, si recava presso l'indirizzo indicato negli atti della procedura per il BENE n.2, riscontrando corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'indirizzo ed i dati identificativi riportati agli atti della procedura.

All'accesso era presente il coniuge della debitrice, il Sig. (debitore nella procedura riunita R.G. n.439/2020), che dichiarava di **occupare** l'immobile per lo svolgimento della propria attività artigianale di "decorazioni"; lo stesso permetteva l'accesso al bene ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali (Cfr. *All. n.1 - Verbali di accesso*). Durante il sopralluogo, veniva effettuato un rilievo metrico e fotografico del cespite pignorato ed un rilievo fotografico del fabbricato in cui il bene ricade. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile (datata 22/12/1939), preventivamente acquisita dall'Esperto, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli Servizi Catastali, si riscontravano diverse difformità; in particolare l'immobile risultava fuso con più unità immobiliari adiacenti, di proprietà aliena, mediante l'apertura di varchi di passaggio realizzati nelle murature, presentando in tal modo, oltre all'ingresso originario dal cortile del fabbricato, anche

un secondo accesso dalla Via S. Rosa, mediante l'attraversamento del sub 1 (non oggetto di pignoramento, identificato dal civico n. 178 di detta via. In merito, si rappresenta che la scrivente ha effettuato le dovute indagini presso l'Ufficio del Catasto, di cui meglio al quesito n.6 (Cfr. All. 5 - *Dati catastali lotto 2*). Il Sig. forniva, altresì, il nominativo dell'Amministratore di Condominio e si riservava di comunicarne i contatti.

In data **27/09/2020**, dovendo verificare lo stato di occupazione accertato durante l'accesso per il sub 5 (BENE N.2, la scrivente provvedeva ad eseguire le opportune indagini presso la Camera di Commercio I. A. A. di Napoli, accertando che il cespite interessato, unitamente agli altri immobili o porzioni di essi ai quali risulta fuso, risulta essere di fatto sede legale della società "*Linea Continua s.r.l.*" con P. IVA 07159231211, come si evince anche dall'insegna presente all'ingresso del sopracitato subalterno 1.

In data **27/10/2020**, a seguito di apposita richiesta da parte del difensore dei debitori, Avv. F. Vecchiolla, l'accesso presso il BENE N.1 veniva rinviato al 27/11/2020 e, successivamente, a seguito alle direttive emanate dal Governo per il contenimento dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, al giorno 11/12/2020.

In data **02/11/2020** a seguito dell'accesso effettuato presso il BENE N.2, la scrivente provvedeva a depositare presso gli uffici di cancelleria apposita nota informativa relativa alla verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c., ed allo stato di occupazione accertato (Cfr. *atti*).

In data **11/12/2020**, così come regolarmente comunicato alle parti, a mezzo raccomandata a/r e p.e.c., dal Custode nominato Avv. Loredana Basile, la scrivente si recava, unitamente a quest'ultimo ed alla propria collaboratrice tecnica, presso l'immobile BENE N.1, sito in Napoli, alla Via Saverio Altamura n.16, scala "M", piano 4°-S1, destinato ad abitazione economica (cat. cat. A/3. In tal sede, veniva accertato che la toponomastica corretta del bene risulta essere la sopracitata "*Via S. Altamura n.16*" e non "*Via V. Gemito n.16*", come indicato nella visura catastale dell'immobile che, allo stato attuale, identifica tutt'altro fabbricato.

All'accesso era presente il Sig. , che dichiarava di **occupare** l'immobile unitamente alla moglie; lo stesso permetteva l'accesso sia all'appartamento, sia alla cantina di pertinenza ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali (cfr. All. n.1 - *Verbali di accesso*). Durante il sopralluogo, veniva effettuato un rilievo metrico e fotografico del cespite pignorato e dell'annessa cantina ed un rilievo fotografico del fabbricato in cui il bene ricade. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento (datata 02/05/1952, preventivamente acquisita dall'Esperto, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli Servizi Catastali, si riscontravano **alcune difformità nella distribuzione interna**. Inoltre, per quanto concerne **la cantina**, si precisa che quella mostrata dal Sig. , e che lo stesso dichiarava essere annessa al sub 22, **non risultava essere quella riportata nel grafico catastale**. In merito, la scrivente si riservava di effettuare le dovute indagini presso gli uffici competenti, tuttavia, sui luoghi, quella indicata nel grafico catastale riportava il n. 376, in luogo del n.382 (corrispondente all'interno dell'appartamento). Il Sig. forniva, infine, il nominativo dell'Amministratore di Condominio e si riservava di comunicarne i contatti. Preliminarmente all'accesso, in data 28/09/2020, dovendo verificare lo **stato**

di occupazione del sub 22, la scrivente provvedeva ad acquisire presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli, il certificato di residenza storica dei debitori, nonché il certificato di stato di famiglia degli stessi, confermando quanto poi accertato in sede di accesso ([Cfr. All. n.3 - Certificati](#)).

In data **14/12/2020**, la presente procedura veniva riunita alla procedura n.**439/2020**, promossa nei confronti del coniuge della debitrice S ed avente ad oggetto i medesimi immobili.

In data **18/12/2020**, a seguito dell'accesso effettuato presso il BENE N.1, la scrivente provvedeva, anche per tale bene, a depositare presso gli uffici di cancelleria apposita nota informativa, relativa alla verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c., ed lo stato di occupazione accertato.

In data **12/03/2021** la scrivente provvedeva a depositare presso gli uffici di cancelleria la relazione di stima relativa al bene destinato a laboratorio (BENE N.2), meglio identificato come LOTTO N.1, non rientrando quest'ultimo nella sospensione disposta fino al 30/06/2021 per le procedure esecutive aventi ad oggetto i beni destinati a "prima abitazione" dei debitori, ai sensi dell'art. 54 ter, comma 1, del decreto-legge 17/03/2020, n. 18 (introdotto dall'Allegato alla legge di conversione 24/04/2020, n. 27, come modificato dall'art. 4, c. 1°, del decreto-legge 28/10/2020, n. 137, convertito, con modificazioni nella legge 18/12/2020, n. 176, e come prorogato, nel termine d'efficacia, dall'art. 13, c. 14°, del decreto-legge 31/12/2020, n. 183, convertito, con modificazioni, nella legge 26/02/2021, n. 21).

Successivamente al **30/06/2021**, al termine della citata sospensione, le attività peritali riprendevano per il bene destinato ad abitazione (BENE N.1), meglio identificato nella presente relazione come LOTTO N.2 ed ulteriori indagini ed accertamenti venivano effettuati dalla sottoscritta, presso Pubblici Uffici ed, in particolare: presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1; il Comune di Napoli - Ufficio Servizi Demografici e Ufficio Tecnico; l'Istituto Autonomo Case Popolari di Napoli, l'Archivio Notarile di Napoli; l'Agenzia del Demanio della Provincia di Napoli; l'Ufficio Attività Produttive della Regione Campania, l'amministrazione condominiale, nonché presso l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, il portale www.quotazionimetroquadro.it ed agenzie immobiliari (operanti sul territorio di Napoli), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito.

In data **19/12/2021** la sottoscritta inviava copia del proprio elaborato tecnico alle parti, secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. c.p.c. redatta **unicamente per il BENE N.1 (LOTTO N.2)**, riportando, tuttavia, le risposte ai quesiti posti dalla S.V.I. per entrambi i beni, laddove le informazioni siano risultate comuni per la procedura.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate, la sottoscritta ha redatto, dunque, la presente relazione.

INDICE

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	7
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	7
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	16
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	18
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	19
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	20
QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.	19
QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	19
QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	20
QUESITO n. 10: Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	26
QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.	26
QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.....	27
QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	32
QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell’ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	32

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (verifica comune ai 2 lotti)

Come indicato nella nota informativa depositata dalla scrivente presso gli uffici di cancelleria in data **18/12/2020** per il BENE n.1 (Cfr. atti, si rappresenta quanto di seguito riportato).

In primo luogo, in merito alla documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita della procedura **R.G. n. 17/2020**, con riguardo agli immobili oggetto di esecuzione, siti in Napoli, rispettivamente alla Via Saverio Altamura n.16, scala "M", int. n.382, piano 4°-S1, N.C.E.U. sez. **AVV**, fg. **5**, part. **293**, sub **22**, cat. **A3** (abitazione di tipo economico - BENE N.1 ed alla Via Salvator Rosa n. 181, piano terra, N.C.E.U. sez. **AVV**, fg. **8**, part. **65**, sub **5**, cat. **C/3** (laboratorio per arti e mestieri - BENE N.2, si rappresenta che la stessa è sostituita dalla **certificazione** del Dott. **Antonio Trotta**, Notaio in Pavia, redatta in data 31/01/2020 e depositata in data 03/02/2020, contenente: le generalità anagrafiche della debitrice (Sig.ra nata a Marano di Napoli (Na) il 17/07/1950), l'ubicazione ed i dati catastali degli immobili pignorati (ancorché per il bene n.1 non venga indicata la via ed il numero civico e per il bene n.2, nella prima pagina, venga erroneamente indicato il sub 6, in luogo del corretto sub 5, riportato correttamente invece nella pagina successiva), la quota pignorata per ciascun bene (**1/1 piena proprietà**), la Conservatoria dei RR.II. consultata (Napoli 1) e le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), relative agli immobili oggetto di esecuzione. La stessa risale per il BENE N.1 sino all'**atto di compravendita** del Notaio **Nicola Di Giovine** del **19/02/1987**, rep. n.**11946**, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 25/02/1987 ai nn.4577/3482 e per il BENE N.2 sino all'**atto di compravendita** del Notaio **Carmelo Fisichella** del **01/02/1990**, rep. n.**77285**, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 07/02/1990 ai nn.2691/1821; detti atti, dunque, si configurano come atti ultraventennali *inter vivos* a carattere traslativo.

Dall'analisi di detta certificazione risulta garantita la continuità delle trascrizioni, tuttavia, in merito alla completezza, è d'uopo evidenziare che nella stessa viene riportato che la debitrice risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni mentre, **nell'estratto** per riassunto dal registro degli atti **di matrimonio con annotazioni a margine**, presente in atti e da una copia acquisita dalla scrivente in data 28/09/2020, **non è riportata alcuna annotazione**, ancorché detto matrimonio sia stato celebrato il **22/04/1972**, data alla quale il regime patrimoniale automaticamente applicato era quello della separazione dei beni (Cfr. All. n.3.1 - *Estratto di matrimonio*). Si evidenzia, altresì, che detta condizione di separazione viene dichiarata anche dalla debitrice, Sig.ra , negli atti di acquisto dei beni pignorati, avvenuti rispettivamente in data 19/02/1987 per il sub 22 (BENE N.1) (*All. n.4 – Atto in favore dell'esecutata ultraventennale lotto 2*) ed in data 01/02/1990 per il sub 5 (BENE N. 2), acquisiti dalla scrivente. **Detta circostanza risulta, tuttavia, superata da quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal medesimo Notaio per la procedura riunita n.439/2020**, di cui in premessa.

Per la verifica richiesta la scrivente ha provveduto:

- ad estrarre presso l'Ufficio Servizi Demografici di Napoli (*All. n.3 - Certificati*):
 - l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dei debitori;

- il certificato di residenza storico dei debitori;
- il certificato di stato di famiglia dei debitori;
- ad estrarre presso l' Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 1:
 - l'elenco delle formalità del sub 22 (BENE N.1) ([All. n.2 – Ispezione ipotecaria lotto 2](#));
 - l'elenco delle formalità del sub 5 (BENE N.2);
- ad acquisire presso l'Archivio Notarile di Napoli:
 - l'atto di **compravendita** ultraventennale in favore della debitrice del Notaio **Nicola Di Giovine** del **19/02/1987**, rep. n.**11946**, relativo al sub 22 ([All. n.4 – Atto in favore dell'esecutata ultraventennale lotto 2](#));
 - l'atto di **compravendita** ultraventennale in favore della debitrice del Notaio **Carmelo Fisichella** del **01/02/1990**, rep. n.**77285**, relativo al sub 5.

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente in atti, si evidenzia che la certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali dei beni, riportando, nella prima pagina, per **mero errore materiale il sub 6** in luogo del corretto sub 5 (per il BENE N.2), e non indica se siano quelli storici; dunque, al fine di espletare con completezza la verifica richiesta, la sottoscritta ha provveduto:

- ad estrarre presso l' Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizi Catastali (ex Territorio) ([All. n.5 – Dati catastali lotto 2](#)):
 - **la visura catastale storica del cespite sub 22** (risalente fino al **30/06/1987**, data dell'impianto di meccanizzazione);
 - **la planimetria catastale del cespite sub 22**, datata **02/05/1952** (data di costituzione del bene agli atti del catasto);
 - **la visura catastale storica del cespite sub 5** (risalente fino al **30/06/1987**, data dell'impianto di meccanizzazione);
 - **la planimetria catastale del cespite sub 5**, datata **22/12/1939** (data di costituzione del bene agli atti del catasto), rasterizzata a seguito di apposita richiesta della scrivente, in quanto inizialmente mancante in banca dati;
 - **gli estratti di mappa catastale terreni**, dai quali si evince che: il fabbricato, in cui ricade il bene sub 22, risulta riportato in mappa e che la particella di terreno sulla quale lo stesso risulta realizzato, è identificata al N.C.T. di Napoli con fg. **70** part. **361** e che il fabbricato, in cui ricade il bene sub 5, risulta riportato in mappa e che la particella di terreno sulla quale lo stesso risulta realizzato, è identificata al N.C.T. di Napoli con fg. **96** part. **712**;
 - **la visura catastale storica della part. 361**, che risulta essere un "*ente urbano*", dal 30/04/1962, data dell'impianto di meccanizzazione;
 - **la visura catastale storica della part. 712**, che risulta essere un "*ente urbano*", dal 30/04/1962, data dell'impianto di meccanizzazione.

Inoltre, avendo constatato per il BENE N.2 che lo stesso risulta fuso con altre unità immobiliari adiacenti non pignorate, la scrivente ha provveduto, altresì, ad interrogare:

- gli intestatari dei beni sub 1, sub 7 e sub 35 ed il relativo indirizzo.

In terzo luogo, come già sopraindicato, si rappresenta che il creditore procedente ha depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'esecutata (Cfr. All. n.3 - *Certificati e quesito n.14*). Dallo stesso si evince che la Sig.ra ha contratto matrimonio con il Sig. in data **22/04/1972** (data **antecedente** all'acquisto del bene pignorato BENE N.1, avvenuto in data **19/02/1987**) scegliendo il regime patrimoniale della **comunione** dei beni, in quanto a seguito della Legge del 19/05/75 n. 151 (Riforma del regime patrimoniale), non è stata apposta alcuna annotazione a margine. Ad ogni buon fine, la scrivente ha provveduto ad acquisire una copia aggiornata di detto estratto presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli (Cfr. All. n.3 - *Certificati*).

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Gli immobili oggetto della presente procedura constano in **n.2 immobili** in Napoli e, precisamente:

- **BENE N.1: "Abitazione economica" – cat. A/3**, ubicata al 4° piano del fabbricato sito in Via Saverio Altamura n. 16, scala "M", con annessa cantinola di pertinenza, identificata al N.C.E.U. di Napoli alla sez. **AVV**, fg. **5**, part. **293**, sub **22** (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali lotto 2*);
- **BENE N.2: "Laboratorio" – cat. C/3**, ubicato al piano terra, nel cortile del fabbricato di Via Salvator Rosa n. 181, identificato al N.C.E.U. di Napoli alla sez. **AVV**, fg. **8**, part. **65**, sub **5**.

Con riferimento unicamente al BENE n.1 (abitazione – LOTTO N.2) si evidenzia quanto segue.

Il cespite sub 22 risulta di proprietà, per la quota di 1/1, dei debitori, Sig.ra Marano di Napoli (Na) il 17/07/1950 e Sig. , nato a Napoli il 08/12/1947, per atto di **compravendita** del Notaio **Nicola Di Giovine** del **19/02/1987**, rep. n.**11946**, racc.n. 4909, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 25/02/1987 ai nn.4577/3482, ancorché si ribadisce che (erroneamente) in detto atto la debitrice dichiarò di essere in regime di separazione dei beni e nella relativa visura catastale venga indicata quale unica intestataria del bene (Cfr. All. n.4 - *Atto in favore dell'esecutata ultraventennale lotto 2 e All. n.5 - Dati Catastali lotto 2*).

Pertanto, in ordine al **diritto reale pignorato** del bene, si precisa che il corrispondente diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (quota pari ad **1/1 della proprietà corrisponde** a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto sopracitato).

Per quanto concerne i **confini** del BENE N. 1 (abitazione, lo stesso confina: a Nord con proprietà aliena e scala fabbricato, a Sud ed Est con cortile condominiale, ad Ovest con Via Saverio Altamura e proprietà aliena (Cfr. All. n.8 - *Rilievo planimetrico lotto 2 e All. n.5 - Dati catastali lotto 2*;

In ordine ad **eventuali difformità dei dati di identificazione catastale** riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli in atti al catasto, non sussistono difformità (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali lotto 2*).

In ordine ad **eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità**, si precisa che il bene oggetto di pignoramento BENE N.1 **non risulta** interessato da procedure.

In ordine al numero di lotti vendibili, in considerazione del particolare sviluppo planimetrico del bene pignorato BENE N.1, della quadratura, nonché dell'ubicazione, si ritiene che lo stesso risulti **vendibile in un unico lotto**.

Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento BENE N.1, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una sovrapposizione dei due grafici (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali lotto 2* e All. n.7 - *Grafici di inquadramento lotto 2*):



Figura n.1: Ortofoto

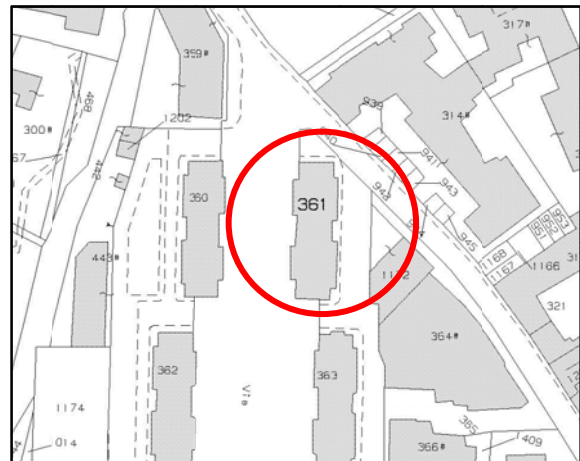


Figura n.2: Mappa SOGEI



Figura n.3: Sovrapposizione ortofoto - Mappa SOGEI

Dall'esame delle stesse si evince che il fabbricato è regolarmente immesso in mappa ed insiste sulla particella **361** del fg **70** del N.C.T. di Napoli. Tale particella risulta, dunque, un "ente urbano" dal 30/04/1962, data dell'impianto meccanografico (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali lotto 2*).

QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il bene oggetto della presente relazione consiste in un immobile destinato a "abitazione economica" (BENE N.1: sub 22 - cat. A/3), ubicata al piano 4° del fabbricato, sito in **Napoli**, alla **Via**

Saverio Altamura n.16, scala "M", int. 382, con annessa **cantina di pertinenza**, al piano seminterrato.

L'EDIFICIO ED IL COMPLESSO EDILIZIO

Il fabbricato in cui ricade il cespite oggetto di esproprio BENE N.1 (Cfr. All. n.9 - [Doc. fotografica lotto 2](#)):

- è uno degli edifici del complesso edilizio denominato "**Rione Gemito**", realizzato dall'I.A.C.P. Istituto Autonomo Case Popolari di Napoli, negli anni 1946-49 (Cfr. [quesito n.6 ed All. n.7 - Grafici di inquadramento lotto 2](#)) ed è contraddistinto come "scala M";
- è accessibile dal civ.16 della Via Saverio Altamura, mediante un ingresso pedonale ed uno carrabile e da un ingresso pedonale da Via San Giacomo dei Capri. In merito al suddetto indirizzo, si evidenzia che la toponomastica corretta del bene risulta essere la sopracitata "**Via S. Altamura n.16**" e non "**Via V. Gemito n.16**", come indicato nella visura catastale dell'immobile; detto ultimo indirizzo, difatti, allo stato attuale, identifica tutt'altro fabbricato; inoltre, si evidenzia che l'indirizzo del bene non viene proprio indicato, invece, nell'atto di pignoramento.



Figura n.4: Vista satellitare dell'area oggetto di perizia



Figure nn.5- 8 : Fabbricato sito in Via Saverio Altamura n. 16, Napoli

- è costituito da 6 livelli fuori terra (un piano rialzato e n.5 livelli in elevazione) ed un piano seminterrato;
- presenta ascensore;
- presenta servizio di portineria attivo e sussiste casa portiere, comune per le 144 unità abitative del complesso edilizio ed, un locale condominiale, comune alle 12 unità abitative della scala, come riferito dall'amministratore (Cfr. All. n.10 - Doc. Amministratore lotto 2);
- risulta riportato al N.C.T. di Napoli con foglio **70** part. **361**;
- presenta la possibilità di parcheggiare auto nello spazio condominiale;
- presenta facciate tinteggiate in stato di conservazione "normale" e per lo stesso non sono previsti lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria (ad eccezione dei viali comuni di percorrenza), che possono avere un'incidenza sul valore commerciale del cespite oggetto della presente valutazione, come dichiarato dall'amministratore (Cfr. quesito n.12 e All. n.10 - Doc. Amministratore lotto 2);
- presenta un'amministrazione condominiale ed un **Regolamento consortile delle parti comuni degli isolati 16-21** ed un **Regolamento per il parcheggio** delle autovetture; non sussiste un regolamento per singolo fabbricato (Cfr. All. n.10 - Doc. Amministratore lotto 2);

- ricade, nell'ambito della zonizzazione Tav. 6, del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, adottato con deliberazione del C.C. n.16 del 24/04/1982, e divenuto esecutivo con decreto Sindacale n. 7384/86, nella **zona "Ba" – "Edilizia d'impianto"**, regolamentata dall'art. **32** delle Norme Tecniche di Attuazione - parte I;
- non ricade in zona sottoposta a vincoli ambientali e archeologici;
- non ricade in zona sottoposta a vincoli idrogeologici (Cfr. All. n.7 - [Grafici di inquadramento lotto 2](#)).

Per quanto concerne le **parti comuni**, dalla lettura nell'art. 1 del sopracitato regolamento consortile, viene riportato che "(...) *le parti consortili comuni sono: il locale di portineria ed annesso alloggio, i cortili od i viali che danno accesso ai fabbricati, i marciapiedi e le aiuole che li circondano, i cancelli e le recinzioni, gli impianti di energia elettrica, a servizio dell'illuminazione dei viali comuni e delle aiuole, gli impianti di acqua potabile, la rete di fognatura, gli impianti citofonici esterni ed in generale tutti i manufatti c e sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune degli edifici, ivi compreso il servizio di portierato e pulizia (...)*" (Cfr. All. n.10 - [Doc. Amministratore lotto 2](#)).

Per completezza si evidenzia che ai sensi dell'art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/2012, possono intendersi comuni 1) *tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;* 2) *le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;* 3) *le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche* (Cfr. art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/ 2012).

L'IMMOBILE SUB 22

Il cespite oggetto di pignoramento BENE N.1 (abitazione - sub 22) (Cfr. All. n.8 - [Rilievo planimetrico lotto 2](#), All. n.9 – [Doc. fotografica lotto 2](#) e All. n.5 - [Dati catastali lotto 2](#)):

- è ubicato al 4° piano del sopradescritto fabbricato e ha accesso dalla porta posta a sinistra del pianerottolo, per chi vi sale;
- è riportato al N.C.E.U. di Napoli, alla sez. **AVV**, fg. **5**, part. **293**, sub **22**, cat. **A/3**, cl. **4**, cons. **4 vani**, sup. cat. **70 mq**, rend. **€ 599,09**;
- è costituito da: una cucina, ricavata in parte mediante la chiusura del balcone antistante, originariamente esistente, un soggiorno, un disimpegno ed un locale wc; per un totale di circa **61,45 mq** di superficie calpestabile interna;

- presenta un'altezza interna di 3,00 m;
- presenta una pavimentazione in parquet nei vari ambienti ed in gres nel bagno; pareti tinteggiate; infissi in alluminio, di colore bianco in cucina e di color legno negli altri ambienti; le porte interne sono in legno e vetro e la porta di ingresso è blindata;
- è dotato di impianto elettrico, idrico, gas e di riscaldamento;
- nel complesso, versa in uno **stato di conservazione "buono"**, e presenta finiture buone;
- al momento dell'accesso (effettuato dalla sottoscritta in data **11/12/2020**, congiuntamente al Custode), come già riportato in premessa, sui luoghi era presente il debitore, Sig. Tancredi Alfredo, che dichiarava di **occupare** unitamente alla moglie ([Cfr. All.1 – Verbali di accesso](#));
- presenta una **cantina di pertinenza** ubicata al piano seminterrato della medesima scala, di circa 12,00 mq, che si presenta pavimentata ma in scarso stato di conservazione; in merito si precisa che la cantina fatta visionare dal debitore (non identificata da nessun interno) e che lo stesso ha dichiarato essere di sua proprietà, **non corrisponde alla cantina riportata nel grafico catastale** ([Cfr. All.1 – Verbali di accesso](#)), tuttavia, quella corrispondente al grafico catastale, sui luoghi è indicata dal n. 376, in luogo del n.382 (corrispondente all'interno dell'abitazione);
- presenta un **posto auto** nello spazio condominiale;

Si riportano di seguito la planimetria dello stato dei luoghi, redatta a seguito del rilievo eseguito ed alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione dell'immobile sub 22 e dell'annessa cantina:

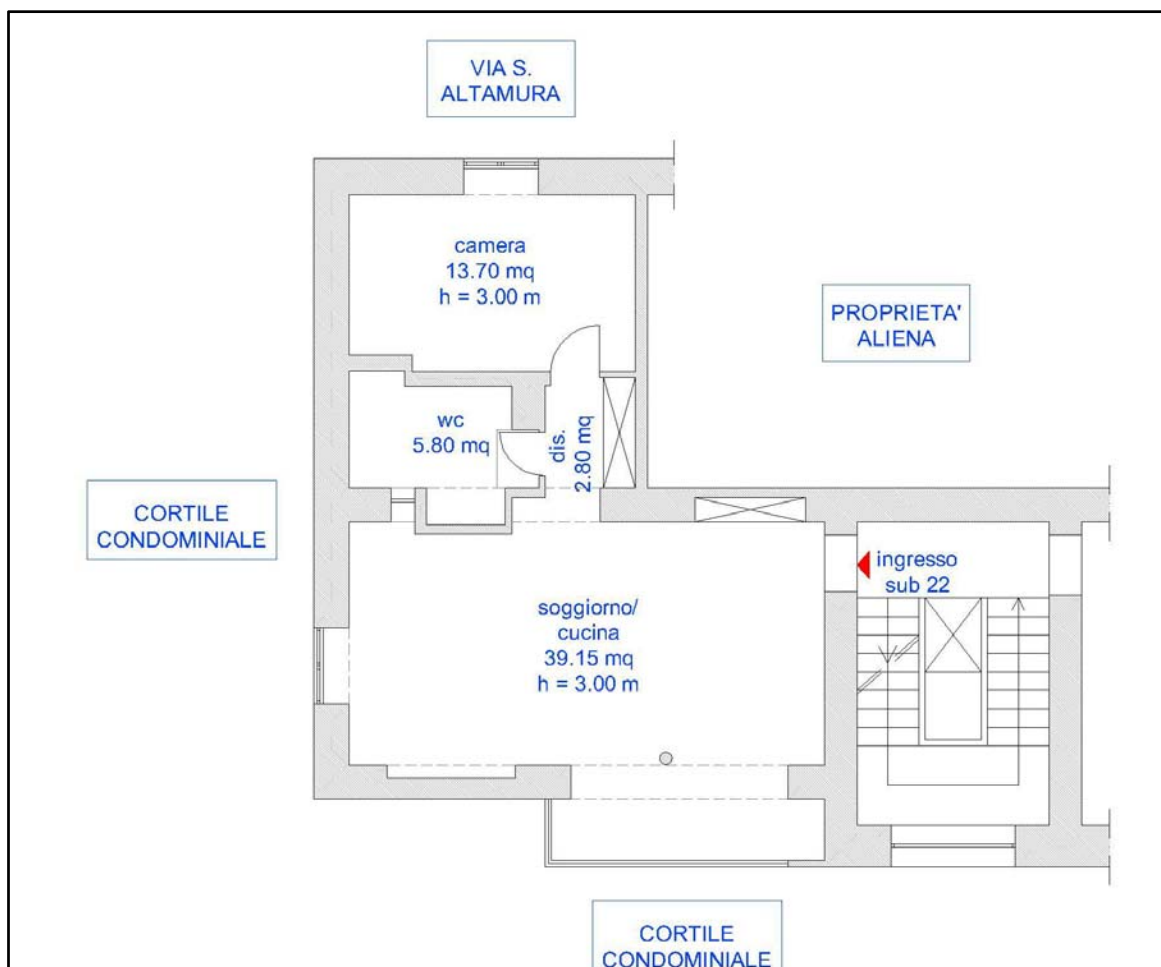


Foto n.9: Planimetria stato dei luoghi del **sub 22** del **11/12/2020**

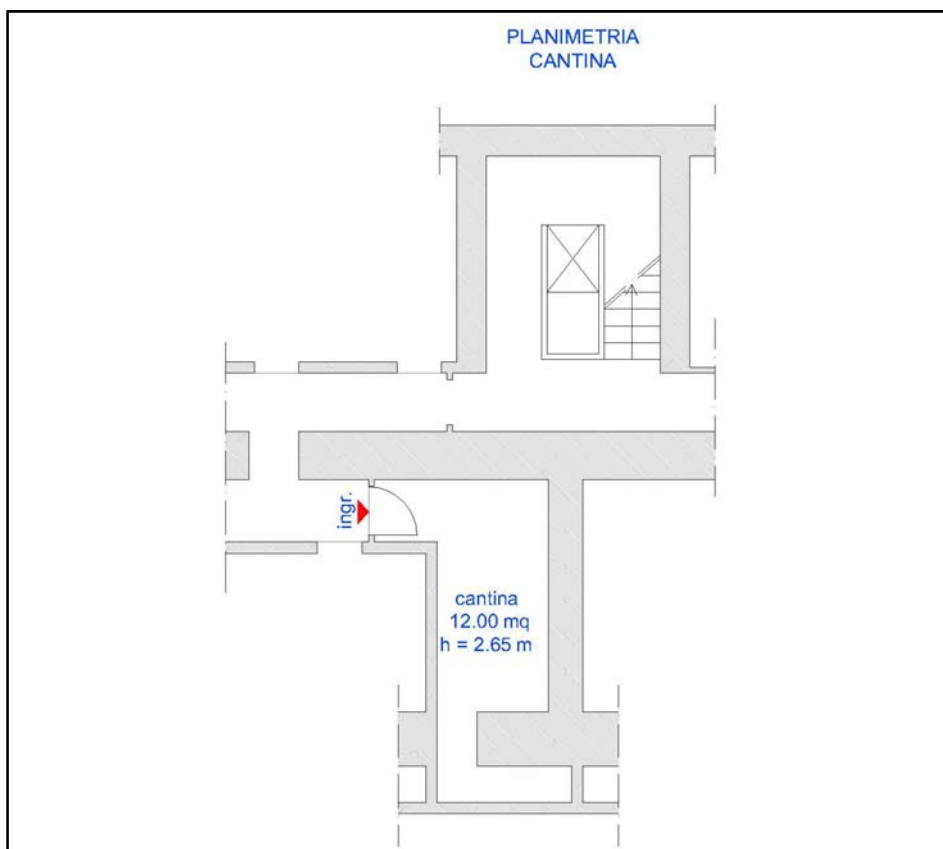
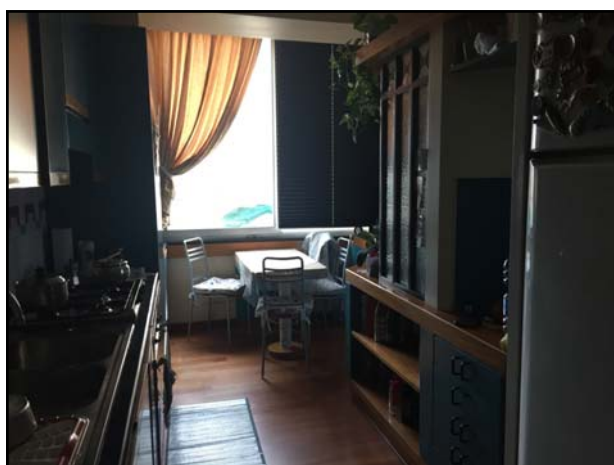


Foto n.10: Planimetria stato dei luoghi della cantina annessa al **sub 22** del 11/12/2020



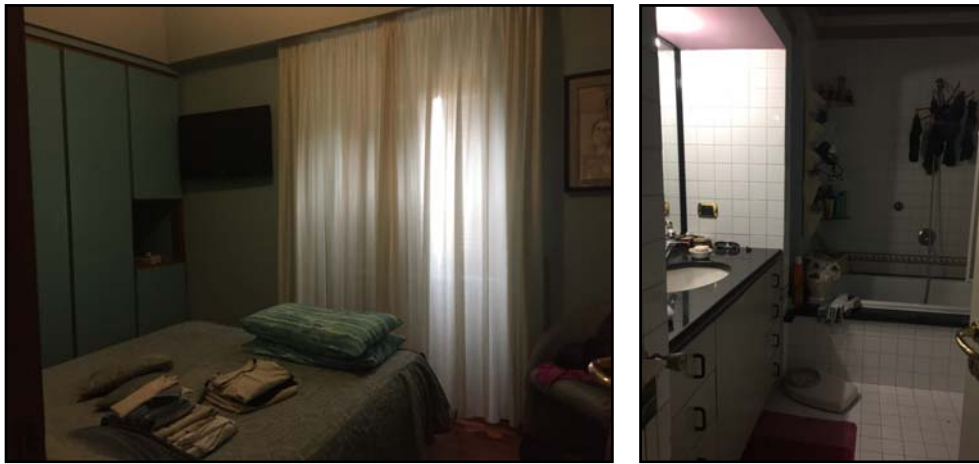


Foto nn.11-19: Immobile pignorato **sub 22**

- presenta una **totale difformità** con la **planimetria catastale** dell'immobile, risalente al **02/05/1952**, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - ex Agenzia del Territorio, per:
 - a) **una diversa distribuzione interna**, realizzata mediante l'eliminazione di alcuni tramezzi e lo spostamento del locale wc;
 - b) **l'ampliamento della cucina** sul balcone originariamente afferente.
 Inoltre, si ribadisce la difformità dell'ubicazione della **cantina** accertata sui luoghi, che **non risulta essere quella di cui al grafico catastale**.

Si riporta, idi seguito un confronto tra lo stato dei luoghi e la suddetta planimetria catastale (Cfr. [All. n.8.2 - Planimetria difformità lotto 2 e quesito n.3](#)):

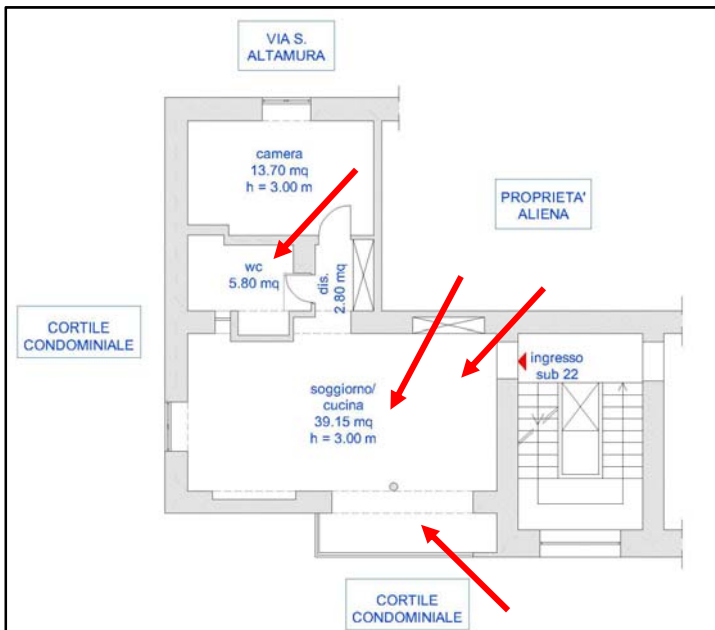


Foto n.20: Plan. stato dei luoghi appartamento del 11/12/2020

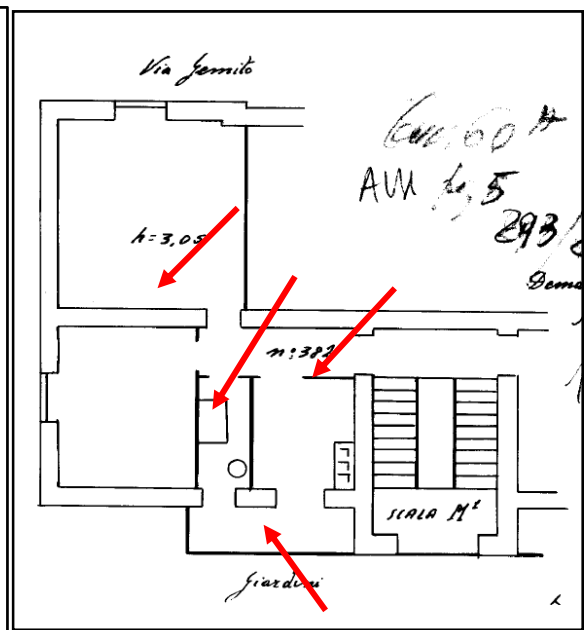


Foto n. 21: Plan catastale appartamento del 02/05/1952

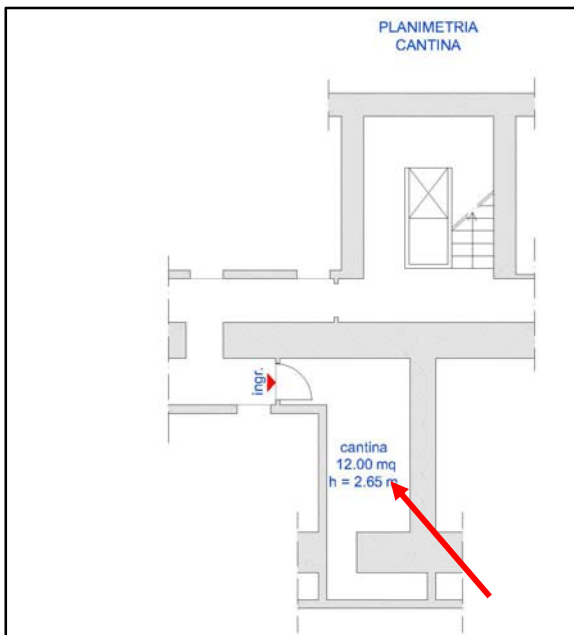


Foto n.22: Plan. stato dei luoghi cantina del 11/12/2020

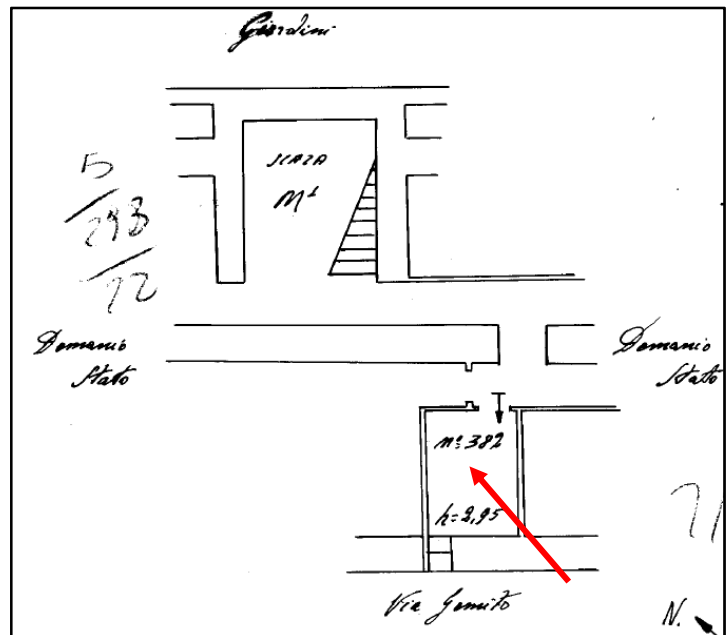


Foto n. 23: Plan catastale cantina del 02/05/1952

A seguito dei rilievi effettuati (Cfr. All. n.8 – [Rilievo planimetrico lotto 2](#)), è stato eseguito il calcolo della **superficie commerciale** dell'unità immobiliare pignorata BENE N.1 (LOTTO N.2). La stessa è data dalla somma della "superficie lorda" dell'abitazione (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti ed in misura ponderata di quelle esterne, fino alla misura massima di 50 cm, e di quelle esterne comuni) e della superficie "non residenziale" del balcone (oggi chiuso ma da ripristinare) e della cantina, per i quali è necessario moltiplicare appositi coefficienti tabellati (in accordo a quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa); la stessa risulta pari a:

$$\begin{aligned} \text{Sup. comm. sub 22} &= 68,30 \text{ mq} + (5,95 \text{ mq} \times 0,30) + (16,00 \text{ mq} \times 0,60) = \\ &= 68,30 \text{ mq} + 1,78 \text{ mq} + 9,60 \text{ mq} = \end{aligned}$$

Sup. comm. sub 22 = 81,42 mq

68,30 mq	= superficie "lorda" abitazione
5,95 mq	= superficie "lorda" balcone
16,00 mq	= superficie "lorda" cantina
0,30	= coefficiente di omogeneizzazione per balcone
0,60	= coefficiente di omogeneizzazione per cantina

Si evidenzia che nella suddetta calcolazione, non è stato preso in considerazione, ovviamente, l'ampliamento della cucina sul balcone, per il quale occorre eseguire il ripristino dello stato dei luoghi, di cui meglio in seguito (Cfr. quesito n.6).

Si rappresenta, altresì, che l'immobile sub **22 non risulta** dotato di **attestato di prestazione energetica** (Cfr. All. n.11 – *Inesistenza Ape*) e, per l'acquisizione dello stesso, si stima un costo pari a € **250,00**.

In merito ad eventuali dotazioni condominiali (casa portiere, posti auto comuni, giardini, ecc.), si rimanda a quanto già indicato nella descrizione dell'edificio (Cfr. All. n.9 – *Doc. fotografica* e All. n.10 - *Doc. Amministratore lotto 2*).

QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Presso l'Ufficio del Catasto di Napoli, è stato possibile acquisire, per il bene pignorato BENE N.1, l'**estratto catastale storico**, dalla data di immissione dei dati del cespite nella banca dati del Catasto, all'attualità, nonché la relativa **planimetria catastale**.

- Immobile ad uso **abitazione economica**

N.C.E.U. di Napoli, sez. **AVV**, fg. **5**, part. **293**, sub **22**, cat. **A/3**, cl. **4**, cons. **70 mq**, rend. € **599,09** (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali lotto 2*).

Unità immobiliare dal 25/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	AVV	5	293	22	6		A/3	4	4 vani	Totale: 70 m ² Totale escluse aree scoperte**: 68 m ²	Euro 599,09
Indirizzo				VIA VINCENZO GEMITO n. 16 piano: S1-4;							

Figura n.24: Stralcio visura catastale **sub 22**

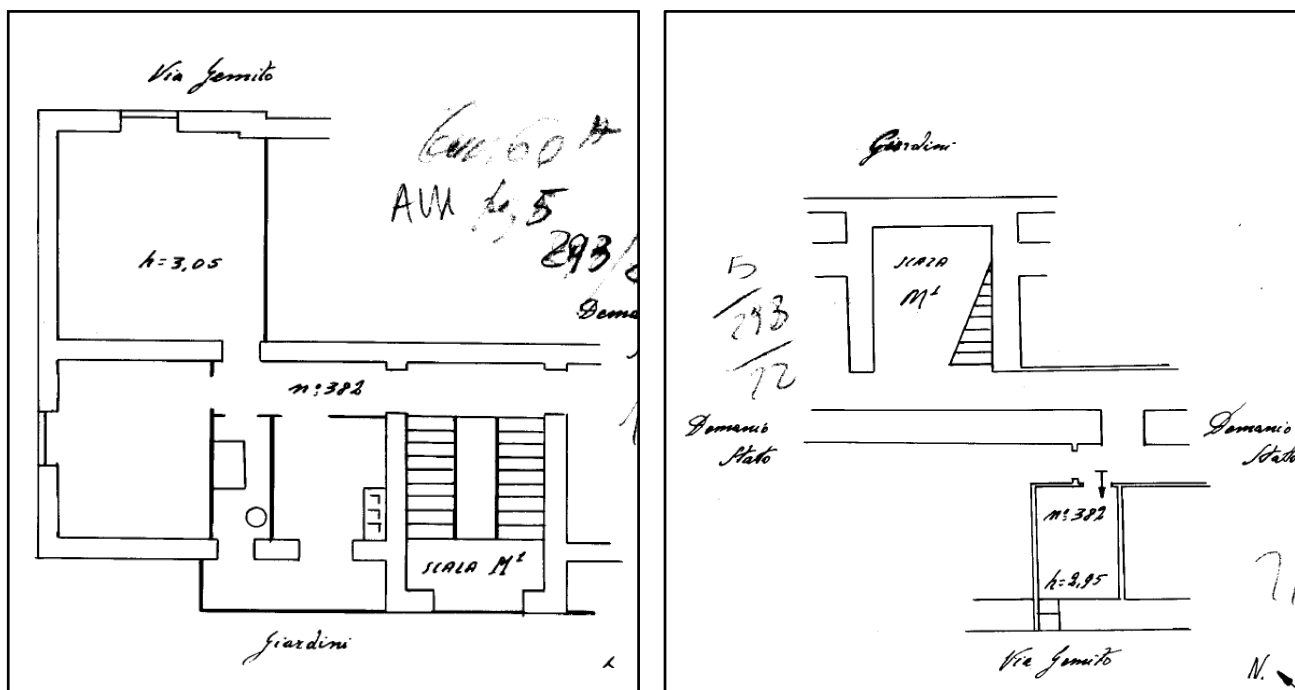


Figura n.25: Planimetria catastale sub 22 del 02/05/1952 appartamento e cantina

Si ribadisce che la suddetta planimetria catastale dell'appartamento **non è conforme** allo stato dei luoghi e **la cantina che il debitore ha dichiarato di essere di sua proprietà non è quella riportata nel grafico catastale** (Cfr. quesiti n.2 e n.6). In merito, si evidenzia che nell'atto di compravendita in favore dell'esecutata viene indicato che la cantina confina "(...) **con corridoio di accesso, cantinola n. 384, muri perimetrali (...)**" (All. n.4 – *Atto in favore dell'esecutata ultraventennale lotto 2*); detta descrizione, dunque, non risulta essere d'ausilio per l'identificazione del locale, a causa anche della mancanza dei numeri in prossimità di tutte le cantine, allo stato attuale; si evidenzia, tuttavia, che il bene corrispondente alla cantina del grafico catastale, sui luoghi risulta identificato dal n.376, in luogo del n.382, di cui all'interno dell'abitazione.

L'immobile **sub 22** risulta costituito in atti al Catasto dal **02/05/1952** con scheda n. **17101403** ed i dati dell'immobile risultano meccanizzati in visura dal 30/06/1987, data dell'impianto meccanografico.

In merito alla correttezza degli intestati riportati in visura, si evidenzia che il bene risulta intestato erroneamente solo alla debitrice Sig.ra Giaccio A. (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali lotto n.2*)

* * *

Il primo atto anteriore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento, avvenuta il **16/01/2020** (come indicato anche nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c. presente in atti), risulta essere l'**atto di compravendita** del Notaio **Nicola Di Giovine** del **19/02/1987**, rep. n.11946, racc. 4909, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 25/02/1987 ai nn.4577/3482 (Cfr. All. n.4 - *Atto in favore dell'esecutata ultraventennale lotto 2*).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, è stato possibile accertare quanto segue:

- in merito alla **storia catastale** del bene pignorato e ad eventuali variazioni intervenute nel tempo, si precisa che per lo stesso **non si sono verificate variazioni** (Cfr. All. n.5 - *Visure catastali lotto*

2). In particolare, l'attuale consistenza del bene, a meno dell'ampliamento della cucina sul balcone, da ripristinare, è rimasta invariata dal 02/05/1952, data di costituzione dello stesso; detto ampliamento, come anche le modifiche interne riscontrate durante l'accesso, difatti, non risultano autorizzati, né dichiarati all'Ufficio del Catasto (Cfr. quesito n.6). Per completezza, si evidenzia unicamente che in visura catastale viene indicata una consistenza catastale di **70,00 mq**, a fronte dei circa **80,00 mq** (comprensivi della cantina di pertinenza), calcolati a seguito del rilievo eseguito; tale circostanza può essere riconducibile con buona probabilità o alla discordanza accertata per la cantina o ad una diversa e/o errata calcolazione della superficie commerciale nel '52;

- per quanto riguarda l'identificazione al Catasto Terreni (C.T.), della particella di terreno sulla quale il fabbricato (in cui ricade il bene pignorato) è stato edificato, la stessa risulta essere la part.**361** del fg. **70** del Comune di Napoli ed il fabbricato risulta essere regolarmente riportato in mappa terreni; detta particella risulta meccanizzata al Catasto Fabbricati (C.F.) come "ente urbano" dal **30/04/1962** (Cfr. All. n.5 – *Dati catastali lotto 2*);
- in merito all'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto del **19/02/1987** in favore degli esecutati (Cfr. All. 4 - *Atto in favore dell'esecutata ultraventennale lotto 2*) con le risultanze catastali (Cfr. All. n.5 – *Dati catastali lotto 2*), **non si riscontrano difformità quanto a particella e subalterno**, come si evince anche dalla lettura della visura storica catastale, acquisita dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, ex Territorio.

I dati catastali hanno identificato univocamente il bene in questione dal 02/05/1952;

- in merito alla **quota pignorata**, come già indicato nel quesito n.1, la quota risulta corretta (**1/1 della proprietà**), ancorché come già evidenziato, la debitrice risulti coniugata **in comunione e non** in separazione dei beni (Cfr. All. 3.1 - *Estratto di matrimonio*);
- in merito alle **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dagli esecutati o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in **un momento successivo** rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, non sono state accertate variazioni; si evidenzia unicamente che la toponomastica corretta risulta essere "Via S. Altamura n.16" e non "Via V. Gemito n.16", come indicato nella visura catastale dell'immobile; detto indirizzo, difatti, allo stato attuale (forse diversamente dagli anni '50) identifica tutt'altro fabbricato.
- in merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella relativa planimetria catastale**, si ribadisce che **sono state riscontrate difformità per l'appartamento ed una totale discordanza nell'ubicazione della cantinola** (Cfr. quesito n.6).

QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla

vendita, nonché nella pubblicazione dell'avviso di vendita, l'Esperto Stimatore riporta di seguito un prospetto sintetico, per il bene pignorato BENE N.1, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti, intesi come **lotto unico (LOTTO N. 2)**.

LOTTO UNICO: Proprietà per la quota di **1/1** di **abitazione economica** in Napoli, alla Via Saverio Altamura n.16, piano 4°, con annessa **cantina** e possibilità di posto auto; è composto da una cucina, un soggiorno, un locale wc ed una camera da letto, per un totale di circa **60,00 mq** di superficie calpestabile interna e **80,00 mq** di superficie commerciale; presenta un'altezza interna di circa 3,00 m; confina: a Nord con proprietà aliena e scala fabbricato, a Sud ed Est con cortile condominiale, ad Ovest con Via Saverio Altamura e proprietà aliena; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. **AVV**, fg. **5**, part. **293**, sub **22**, cat. **A/3**, cl. **4**, cons. **4 vani**, sup. cat. **70 mq**, rend. **€ 599,09**. Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale (per una diversa calcolazione della superficie) e **non è conforme** alla planimetria catastale del 1952, per una diversa distribuzione interna, per la quale è possibile presentare un **Permesso di Costruire per Accertamento di Conformità e contestuale pratica al Genio Civile** e l'ampliamento della cucina sul balcone, per il quale, invece, occorre prevedere il **ripristino dello stato dei luoghi**; l'appartamento versa in stato di conservazione **"buono"** e risulta **occupato** dai debitori. Sussistono **oneri condominiali insoluti**. Il fabbricato, in cui il bene ricade, risulta essere realizzato dall'I.A.C.P. Istituto Autonomo Case Popolari di Napoli, negli anni 1946-49; ricade in zona **"Ba"** – **"Edilizia d'impianto"** del P.R.G. del Comune di Napoli.

PREZZO BASE euro **265.000,00 (prezzo a base d'asta)**

QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Dalla certificazione notarile presente agli atti e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (Ex Territorio) e l'Archivio Notarile di Napoli, è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (**16/01/2000 - 16/01/2020**) ed oltre ([Cfr. All. n.4 - Atto in favore dell'esecutata ultraventennale lotto 2:](#)

- in data **01/02/1990** con atto di **compravendita** del Notaio **Nicola Di Giovine** del **19/02/1987**, rep. n.**11946**, racc.n. 4909, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 25/02/1987 ai nn.4577/3482, la debitrice Sig.ra , nata a Marano di Napoli (Na) il 17/07/1950, acquistava dalla Sig.ra , nata a Napoli il 21/06/1942, il bene oggetto di esecuzione sub 22 (contraddistinto dall'interno 382) con annesso locale cantinato, dichiarando (erroneamente) di trovarsi in separazione dei beni, anziché in comunione dei beni, col Sig. A. Tancredi;
- in data **22/07/1979** per **successione mortis causa** n. 295 vol 2516 del 19/01/1980 della Sig.ra , la Sig.ra , nata a Napoli il 21/06/1942, ereditava il bene

oggetto di esecuzione, quale erede universale, nominata con testamento pubblico del 07/01/1978, per atto del Notaio **Olivieri** e successivo verbale del medesimo notaio del 10/10/1979;

- in data **20/02/1967** alla Sig.ra COLINET ESTER, l'immobile era pervenuto per atto di **assegnazione** del Notaio **Castaldo** da parte dell'amministrazione finanziaria.

Si rappresenta che in merito alla situazione degli intestatari del bene, gli stessi non risultano correttamente riportati, in quanto l'immobile risulta intestato unicamente alla debitrice (Cfr. All. n.5 - [Dati catastali lotto 2](#)).

QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Dalla lettura dell'atto in favore degli esecutati e dal sopralluogo effettuato, è stato possibile accertare che il bene oggetto di esecuzione ricade nel complesso edilizio denominato "**Rione Gemito**", realizzato dall'I.A.C.P., Istituto Autonomo Case Popolari di Napoli, negli anni 1946-49 (Cfr. All. n.7 - [Grafici di inquadramento lotto 2](#)); la scrivente, pertanto, ha provveduto a richiedere l'eventuale titolo urbanistico autorizzativo, la dichiarazione di agibilità ed eventuali pratiche edilizie presentate nel tempo per il bene in esame sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli sia presso l'Ente oggi preposto A.C.E.R., Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale; detti Enti, tuttavia, hanno dichiarato di **non aver rinvenuto alcuna documentazione** (Cfr. All. n.6 - [Doc. Uff. Tecnico e I.A.C.P. lotto 2](#)).

Alla luce di quanto sopra esposto, comunque, si ritiene che per l'immobile in questione sia garantita la legittimità e la commerciabilità e l'unico documento che comprova uno *status quo ante* del bene risulta essere la planimetria catastale del **1952**, rispetto alla quale sussistono le seguenti difformità per l'appartamento:

- a) **una diversa distribuzione interna**, realizzata mediante l'eliminazione di alcuni tramezzi e lo spostamento del locale wc;
- b) **l'ampliamento della cucina** sul balcone originariamente afferente.

Per quanto concerne la cantina, invece, si evidenzia **una totale discordanza nell'ubicazione della cantina annessa all'abitazione**.

Per un'immediata comprensione si riporta di seguito un confronto tra lo stato dei luoghi ed il grafico catastale.

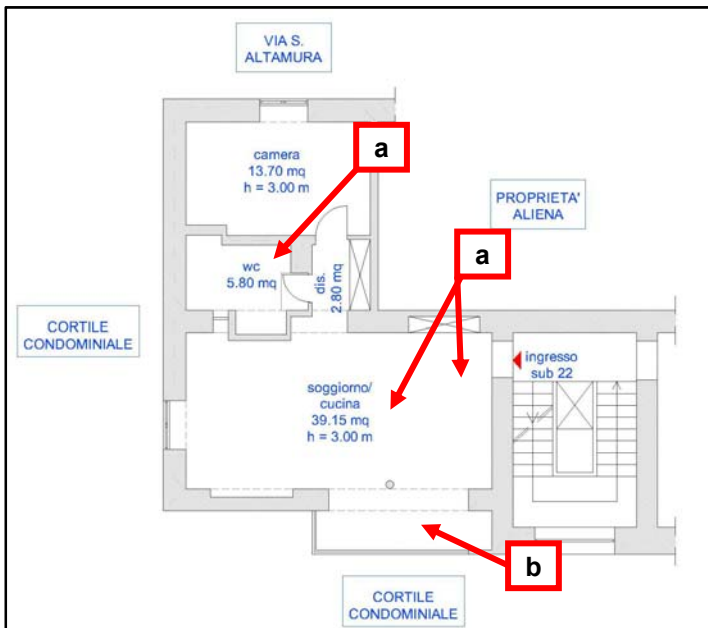


Foto n.26: Plan. stato dei luoghi appartamento del 11/12/2020

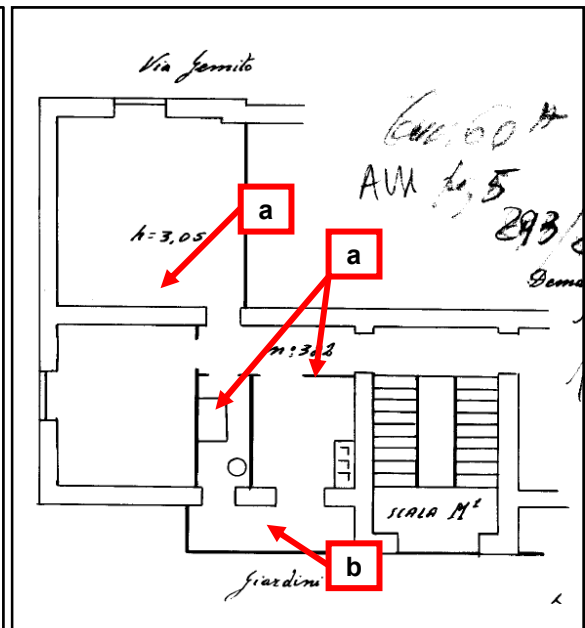


Foto n. 27: Plan catastale appartamento del 02/05/1952

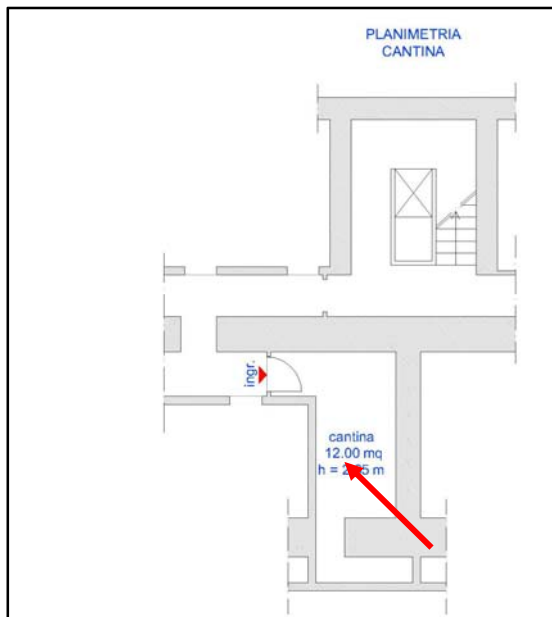


Foto n.28: Plan. stato dei luoghi cantina del 11/12/2020

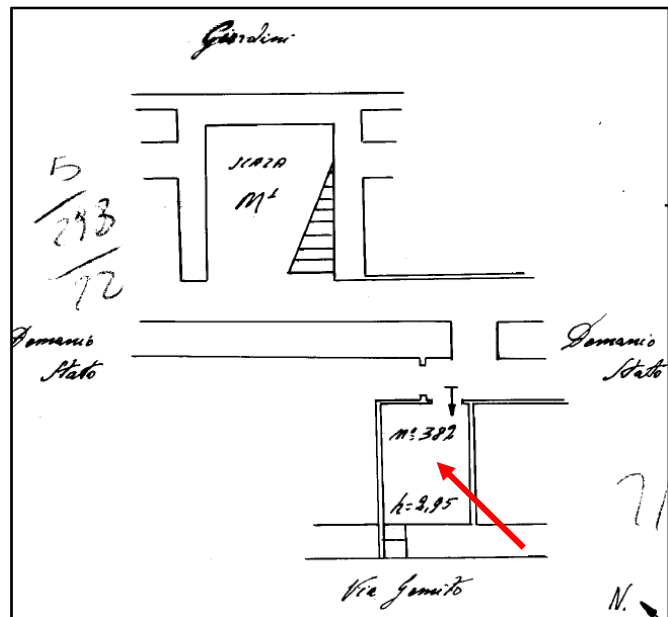


Foto n. 29: Plan catastale cantina del 02/05/1952

Si evidenzia, tuttavia, che la cantina di cui al grafico catastale riporta sui luoghi il n.376 e non il n.382 corrispondente all'interno dell'abitazione.

In merito alle suddette difformità, non è stato possibile accertarne l'epoca di realizzazione, tuttavia:

- l'intervento di cui al punto a), avendo interessato anche la muratura portante, risulta sanabile ai sensi dell'art 36 e 37 del DPR 380/2001, mediante:
 - un Permesso di Costruire per Accertamento di Conformità urbanistica ed edilizia per gli interventi realizzati in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata, ai sensi dell'art. 37

del D.P.R. n. 380/2001, da presentarsi presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, i cui costi ammontano a € 7.040,00;

- un'**Autorizzazione Sismica in Sanatoria**, da presentarsi presso l'Ufficio del Genio Civile di Napoli, trattandosi di opere eseguite anche su strutture portanti, i cui costi ammontano a € 2.200,00;
- per l'intervento di cui al **punto b)**, invece, occorre prevedere il **ripristino** dello stato dei luoghi, mediante la rimozione della veranda ed il ripristino della muratura di tompagnamento e dell'originario infisso, il cui costo ammonta a circa € 1.500,00.

Si riportano di seguito delle tabelle riepilogative per le suddette regolarizzazioni:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica	€ 1.500,00
2	Diritti di segreteria	€ 840,00
3	Contributo di costruzione (al doppio perché in sanatoria) Dati dalla somma dei: costi di costruzione pari a: 10% dell'importo lavori ipotizzato + oneri di urbanizzazione pari a: 13,91 €/mq x 0,20 x Vvp	€ 4.700,00
TOTALE A		€ 7.040,00

AUTORIZZAZIONE SISMICA IN SANATORIA		
1	Tecnici abilitati per redazione pratica (progettista e collaudatore)	€ 2.000,00
2	Contributi d'istruttoria (doppi) (100 € x 2) Delibera G.R. n. 316/28/06/2012 e Regolamento Regionale n.4/2010 (art.12, comma 3)	€ 200,00
TOTALE B		€ 2.200,00

RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI (veranda)		
1	Costo delle lavorazioni (le lavorazioni da eseguire possono essere inserite nel Permesso a Costruire) TOTALE C	€ 1.500,00

Si precisa che a tale importo sarà necessario aggiungere eventuali bolli e ammende, derivanti dall'autorizzazione sismica in sanatoria, non quantificabili prima dell'instaurazione della pratica.

Successivamente, occorrerà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale, mediante apposita **pratica Docfa**, da presentarsi presso il N.C.E.U. di Napoli; per tale pratica si stima un costo pari a:

DOCFA		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica e diritti	€ 500,00

In merito alla verifica di **censo, livello o uso civico** e/o se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato dei debitori sia di proprietà (per la quota 1/1), ovvero derivante dal titolo acquisito dalla scrivente, si evidenzia che il lotto pignorato non risulta gravato da alcuno dei suddetti pesi (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali lotto 2*).

In merito all'**importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione delle parti comuni del fabbricato**, si precisa che da informazioni assunte dall'Amministratore di condominio, per l'abitazione BENE N.1 (Cfr. All. n.10 - *Doc. Amministratore lotto 2*):

- la quota ordinaria ammonta a **€ 69,00** mensili (quale somma di € 59,00 per spese comuni, € 5,00 per fondo cassa e € 5,00 per posto auto); per un totale annuo di **€ 828,00**; sussistono, altresì, quote trimestrali per il consumo d'**acqua** comune che variano in base al consumo, che viene letto da una apposita ditta;
- non risultano quote ordinarie insolute per l'anno 2020;
- risultano quote ordinarie insolute per l'anno 2021 (a partire dal mese di giugno), pari a: **€ 473,44, comprensive di n 2 quote dell'acqua relative al 1° e al 2° trimestre 2021.**

Inoltre, come comunicato dall'amministratore, in merito ad eventuali lavori di ristrutturazione dell'edificio "(...) *non sono stati approvati per il fabbricato, ma è stato approvato un computo metrico per i lavori all'asfalto dei viali della gestione consortile (...)*".

Infine, si precisa che:

- per quanto riguarda **la destinazione urbanistica del terreno** sul quale insiste il fabbricato, in cui ricade il bene in questione BENE N.1, come già indicato nel quesito n.2, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, è stato accertato che lo stesso, identificato al C.T. dalla particella n.**361**, fg. **70**, nell'ambito del P.R.G. del Comune di Napoli (Cfr. All. n. 7 - *Grafici di inquadramento lotto 2*):
 - ricade, nell'ambito della zonizzazione Tav. 6, del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, adottato con deliberazione del C.C. n.16 del 24/04/1982, e divenuto esecutivo con decreto Sindacale n. 7384/86, nella **zona "Ba" – "Edilizia d'impianto"**, regolamentata dall'art. **32** delle Norme Tecniche di Attuazione - parte I;
 - non ricade in zona sottoposta a vincoli ambientali e archeologici;
 - non ricade in zona sottoposta a vincoli idrogeologici.
- ricade nell'ambito del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Napoli, nella "zona IV - *aree di intensa attività umana*"; rientrano in questa classe *"le aree interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione, per una fascia pari a 30 mt per lato dal ciglio stradale, e di linee ferroviarie, per una fascia pari a 60 mt per lato dalla mezzera del binario più esterno; le aree portuali e quelle con limitata presenza di piccole industrie"*.

QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In merito allo stato di possesso dell'immobile pignorato, si precisa che al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/12/2020, sui luoghi era presente il debitore Sig. che dichiarava di **abitare** l'immobile unitamente alla moglie esecutata, Sig.ra (Cfr. All. n.1 - *Verbali di accesso*), così come confermato dai certificati di residenza storica e di stato di famiglia acquisiti dalla scrivente presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli (Cfr. All. n.3 - *Certificati lotto 2*).

QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto pignorato**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che per il bene oggetto di esecuzione:

- a) sussiste la trascrizione n.25887/18573 del 09/11/2020 relativa all'**ulteriore pignoramento** diverso da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo lotto pignorato, per l'intero, **riunito alla presente procedura** (Cfr. All. n.2 - *Ispezione ipotecaria lotto 2*);
- b) dagli elenchi delle formalità, estratte dalla scrivente dalla banca dati della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, risultano dunque pendenti, altresì (Cfr. All. n.2 - *Ispezione ipotecaria lotto 2*):
 - la trascrizione del **16/01/2020** nn. 1004/759, relativa al presente **pignoramento**;
 - l'iscrizione della **ipoteca giudiziale** del **08/05/2018** ai nn. 12792/1778 derivante da decreto ingiuntivo per **€ 44.000,00** in favore di Fino 2 Securitisation s.r.l., con sede in Milano C.F. 09966400963 e contro la Sig.ra Giaccio Angelina (per scoperto conto corrente e superamento successivo affidamento);
- c) da informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale, non sussistono ulteriori giudizi in corso (Cfr. All. n.10 - *Doc. Amministratore lotto 2*);
- d) non sussiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale, i debitori risultano regolarmente coniugati (Cfr. All. n.3 - *Certificati*);
- e) non sussistono vincoli storico-artistici sui beni;
- f) non sussistono vincolo archeologico e vincolo geomorfologico secondo il P.R.G. di Napoli (Cfr. All. n.7 - *Grafici di Inquadramento lotto 2*);
- g) sussiste un'Amministrazione condominiale ed un **Regolamento consortile delle parti comuni degli isolati 16-21** ed un **Regolamento per il parcheggio** delle autovetture e non sussiste un regolamento per singolo fabbricato (Cfr. All. n.10 - *Doc. Amministratore lotto 2*);
- h) non sussistono **servitù** sul bene pignorato;
- i) non risultano provvedimenti di sequestro penale (Cfr. All. n.2 - *Ispezione ipotecaria lotto 2*);
- j) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri che potrebbero restare a carico dell'eventuale nuovo acquirente:
 - sussistono alla data odierna e con riferimento agli ultimi due anni solari, oneri condominiali **ordinari** insoluti pari a **€ 473,44** (da giugno 2021), comprensivi di n.2 quote trimestrali per il consumo d'**acqua** comune; in merito si evidenzia che suddetto importo potrà essere

suscettibile di variazione, in quanto da ricalcolare al momento dell'eventuale trasferimento dell'immobile;

- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene pari a **€ 8.900,00**;

k) in riferimento ad eventuali **vincoli ed oneri**, che saranno cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura, si rappresentano:

- i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al presente pignoramento pari a € 294,00;
- i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa all'ulteriore pignoramento pari a € 294,00;
- i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa all'ipoteca giudiziale pari a € 220,00.

Si precisa il costo delle cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni non sono mai detratte dal valore di mercato di un bene (Cfr. quesito n. 12).

QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalle indagini effettuate dalla scrivente sulla piattaforma web "Open Demanio", che, come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 inerente il "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, è stato possibile accertare che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma.

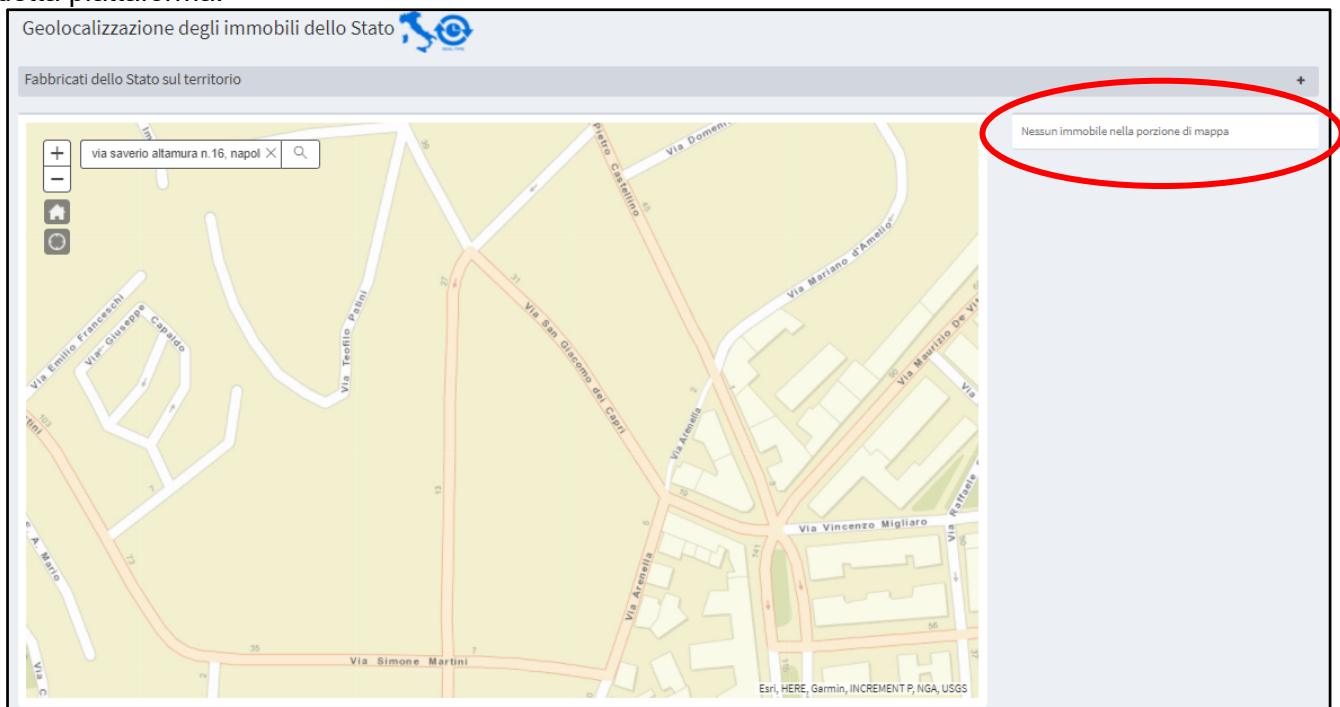


Figura n.30: Cartografia Open Demanio

Il fabbricato nel quale il bene è ubicato insiste sulla porzione di terreno identificata al N.C.T. del Comune di Napoli al fg. 70 part. 361 che risulta essere un "ente urbano" dal 30/04/1962 (data dell'impianto meccanografico (Cfr. All. n.5 - Dati catastali lotto 2).

Si riporta di seguito un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale, nonché una sovrapposizione tra i due elaborati :



Figura n.31: Ortofoto

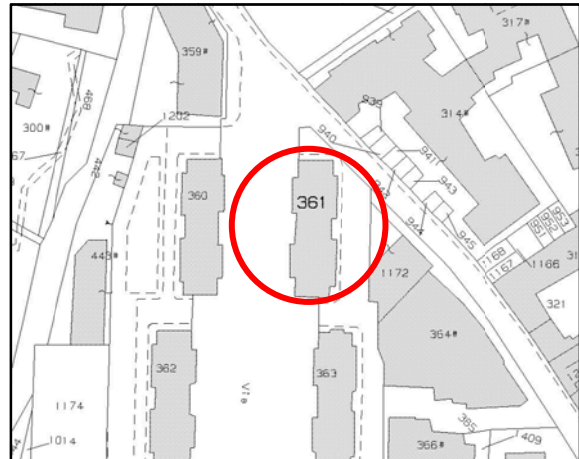


Figura n.32: Mappa SOGEI



Figura n.33: Sovrapposizione ortofoto - Mappa SOGEI

QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene pignorato BENE N.1 non risulta gravato da censo, livello o uso civico (Cfr. All. n. 5.1 - Visura catastale lotto 2).

Il diritto sul bene risulta di proprietà, per la quota 1/1, dei debitori Siga , **Angelina** Marano di Napoli (Na) il 17/07/1950 e Sig. , nato a Napoli il 08/12/1947, per **atto di compravendita** del Notaio **Nicola Di Giovine** del **19/02/1987**, rep. n. **11946**, racc. n. 4909, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 25/02/1987 ai nn.4577/3482, ancorché in detto atto la Sig.ra A. Giaccio abbia dichiarato erroneamente di essere in separazione dei beni (Cfr. All. n.4 - Atto in favore dell'esecutata ultraventennale lotto 2).

QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Per il bene pignorato BENE N.1, sussiste un'Amministrazione condominiale ed esistono spese fisse di manutenzione delle parti comuni pari a € 69,00 mensili, oltre a quote trimestrali per l'acqua comune, che variano a seconda del consumo, come dichiarato dall'amministratore (Cfr. All. n.10 - Doc. Amministratore lotto 2).

Sussistono **morosità** relative ad oneri **ordinari** pari a € 473,44 per l'anno 2021, comprensivi di n.2 quote trimestrali di acqua.

Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso, relativi al cespite pignorato, sussiste il presente **pignoramento** (al quale è stata riunita la procedura R.G. n. 439/2020), non sussistono ulteriori giudizi (Cfr. All. n.10 - Doc. Amministratore lotto 2).

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Tenuto conto che lo scopo della stima é quello di determinare il prezzo di mercato, al quale il bene potrà essere venduto, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la destinazione d'uso del bene, la categoria catastale, le caratteristiche intrinseche (tra cui n. piano, prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (tra cui stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze comuni) e quelle contestuali (quali qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem. 2021 (ultimo aggiornamento);
- il portale "www.quotazionimetroquadroe.it", anno 2020 (ultimo aggiornamento);
- nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

La stima sintetica è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili, comparse recentemente nei quotidiani napoletani, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio di Napoli, oltre ad aver interpellato imprese di costruzioni, anch'esse operanti sul territorio di Napoli, nonché avendo consultato le seguenti banche

dati (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari lotto 2):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem. 2021 (ultimo aggiornamento);
- il portale "www.quotazionimetroquadro.it", anno 2020 (ultimo aggiornamento);
- nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per il bene pignorato.

Stima analitica. Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "**A/3**" - "**abitazioni economiche**", la banca dati dell'O.M.I., per la particolare zona in cui lo stesso si trova, zona definita "**C29 – Semicentrale/VOMERO ALTO, VIA CASTELLINO, PARCO OMODEO, VIA FONTANA, VIA CAVALLINO, VIA GIGANTE, VIA SAN DOMENICO**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio di Napoli (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari lotto 2), riporta specifici indicatori, mentre la banca dati del portale www.quotazionimetroquadro.it riporta valori per immobili in condizioni ordinarie di mercato, da ponderare, quindi, mediante apposito coefficiente correttivo, in riferimento alla specifica categoria. Pertanto, il **canone** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di **80,00 mq**, libero ed in uno stato di conservazione normale può:

- per l'O.M.I - I semestre 2021 (ultimo aggiornamento), essere compreso tra a € 375,00 e € 560,00 mensili, ed in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, si aggira intorno a € 470,00 mensili;
- secondo il portale www.quotazionimetroquadro.it, aggirarsi intorno ai € 600,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, si aggira proprio intorno a € 600,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 535,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 6.420,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 4.494,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (Cfr. M. Orefice "*Estimo*" Utet Torino '83).

Tenuto conto della zona in cui l'immobile é situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 2,00 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 4.494,00 / 0,02 = € 224.700,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "**A/3**" - "**abitazioni di tipo economico**", per la quale la banca dati dell'OMI, per la

particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita "**C29 – Semicentrale/VOMERO ALTO, VIA CASTELLINO, PARCO OMODEO, VIA FONTANA, VIA CAVALLINO, VIA GIGANTE, VIA SAN DOMENICO**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, riporta specifici indicatori, mentre la banca dati del portale www.quotazionimetroquadro.it, riporta valori per immobili in condizioni ordinarie di mercato, da ponderare, quindi, mediante apposito coefficiente correttivo, in riferimento alla specifica categoria ([Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari lotto 2](#)). Pertanto, il **valore a metro quadro** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale pari a circa **80,00 mq**, può:

- secondo l'*OMI*, I semestre 2021, essere compreso tra 1.750,00 €/mq – 2.650,00 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale", può aggirarsi intorno a 2.200,00 €/mq;
- secondo il portale www.quotazionimetroquadro.it, anno 2020, aggirarsi intorno ai 2.790,00 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale", si aggira proprio intorno a 2.790,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di 2.500,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normali" e libero; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per un immobile in stato di conservazione "normale" e libero, è pari a:

$$V_{m2} = 2.500,00 \text{ €/mq} \times 80,00 \text{ mq} = \text{€ } 200.000,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile simile al bene in esame, ma in condizioni normali e libero, si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_{m \text{ norm}} = (\text{€ } 224.700,00 + \text{€ } 200.000,00) / 2 =$$

$$\text{€ } 212.350,00$$

valore di mercato di un immobile simile in condizioni "normali" e "libero"

Si precisa che il valore a metro quadro, dedotto dalle banche date ufficiali, relative a transazioni effettivamente avvenute, è stato comunque confrontato con i prezzi proposti negli annunci di compravendita delle Agenzie Immobiliari consultate dalla scrivente per la zona interessata; tuttavia, è da considerare che detti annunci mostrano prezzi di "vetrina" che normalmente vengono ridotti poi in fase di vendita anche di un 15-20% e che gli stessi riguardano immobili che, seppur apparentemente simili al cespite pignorato, possono presentare caratteristiche differenti (per es. immobili ricadenti in complessi edilizi differenti da quello in cui è situato il bene pignorato; immobili in uno stato di conservazione differente da quello oggetto di stima; immobili con diversa esposizione e panorama, immobili con diversi servizi forniti - ascensore, posto auto, guardiana, ecc.- o immobili, con una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione). Tuttavia,

apportando agli stessi gli opportuni decrementi, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali (Cfr. All. n.12 – Banca dati quotazioni immobiliari lotto 2).

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

- a) l'assenza di **contratti di locazione** opponibili alla procedura (0%);
- b) l'assenza di **diritti reali** e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (27/11/2019) (0%);
- c) lo stato di **occupazione** del bene (l'immobile risulta occupato dai debitori) (0%);
- d) lo stato di conservazione dell'abitazione che risulta essere "**buono**" (+ 20%);
- e) lo stato di conservazione del fabbricato che risulta essere nel complesso "**normale**" (0%);
- f) la presenza di **ascensore e portineria**;
- g) la possibilità di un **posto auto** nel complesso edilizio (voci "f" +"g"= + 15 %);
- h) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- i) la presenza di spese condominiali insolute (**€ 473,44**);
- j) la presenza di oneri per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie per il bene in questione (**€ 8,400.00**)
- k) la presenza di oneri per regolarizzazioni catastali per il bene in questione (**€ 500,00**);
si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a :

V_{m bene} = € 280.000,00

valore di mercato del lotto pignorato

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

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

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 5%** ovvero pari a:

V_{asta} = € 265.000,00

valore d'asta del lotto pignorato

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

LOTTO UNICO: ABITAZIONE + CANTINA VIA SAVERIO ALTAMURA N. 16 - 4° PIANO/S1 NAPOLI (NA)		
	superficie commerciale lotto	80,00 mq
	valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione " normale " e libero	€ 212.350,00
	valore a €/mq	ca 2.650,00 €/mq
a)	assenza di contratti di locazione	0%
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0%
c)	adeguamento per stato di occupazione	0%
d)	adeguamento per stato di manutenzione immobile " buono "	+ 20 %
e)	adeguamento per stato di manutenzione del fabbricato " normale "	0%
f)	presenza di ascensore e portineria	+ 15 %
g)	possibilità di un posto auto nel complesso edilizio	
h)	assenza vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0%
i)	spese condominiali insolute alla data odierna	€ 473,44
j)	oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica	€ 8.400,00
k)	oneri per la regolarizzazione catastale	€ 500,00
	valore di mercato del lotto pignorato a netto delle decurtazioni	€ 280.000,00
	valore a €/mq	ca 3.470,00 €/mq
l)	la disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;	- 5%
m)	prezzo base asta del lotto pignorato	€ 265.000,00
n)	cancellazione delle trascrizioni: pignoramento n.1 € 294,00 pignoramento n.2 € 294,00	€ 588,00
o)	attestazione di prestazione energetica	€ 250,00

Si precisa che i costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento sono da ritenersi, in aggiunta al prezzo di mercato stimato.

QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile sub 22 (BENE N.1 - LOTTO N.2) oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per la quota di proprietà pari a 1/1. Considerata la superficie ed il particolare sviluppo planimetrico dello stesso, se ne propone la vendita come unico lotto.

QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Al fine di ottemperare al presente quesito, l'Esperto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli ([Cfr. All. n.3 – Certificati](#)):

- l'estratto per riassunto dal registro degli atti di **matrimonio** dei debitori, Sig.ra Giaccio Angelina e Sig. Tancredi Alfredo, accertando che gli stessi risultano coniugati dal **22/04/1972** (data **antecedente** all'acquisto del bene pignorato, avvenuto in data **19/02/1987**) in **comunione** dei beni;
- il certificato di **residenza storica** anagrafica dei debitori, accertando che gli stessi alla data di trascrizione del pignoramento di cui al R.G. 17/2020, avvenuta il **16/01/2020**, **risiedevano** all'indirizzo al quale è ubicato il lotto pignorato BENE N.1;
- Il certificato di **stato di famiglia** anagrafica dei debitori, confermando lo stato di occupazione accertato in sede di accesso.

ALLEGATI:

Allegato n.1 **Verbali di accesso del 23/10/2020 e del 11/12/2020**

Allegato n.2 **Documentazione ipocatastale - lotto n.2**

- Elenco formalità immobile pignorato Sez **Avv**, fg **5** part. **293**, sub **22** (estratta il 27/09/2020)
- Elenco formalità immobile pignorato Sez **Avv**, fg **8**, part. **65**, sub **5** (estratta il 25/10/2021)
- Nota di trascrizione del 09/11/2020 nn. 25887/18573 (ulteriore pignoramento)

Allegato n.3 **Documentazione Uff. Servizi Demografici Comune di Napoli**

- Estratto di matrimonio debitori
- Certificato di residenza storica debitori
- Certificato di stato di famiglia debitori

- Allegato n.4** **Atto di trasferimento - lotto n.2**
- atto di **compravendita** del Notaio **Nicola Di Giovine** del **19/02/1987**, rep. n.**11946**, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in data 25/02/1987 ai nn.4577/3482
- Allegato n.5** **Dati catastali - lotto n.2**
- Visura storica immobile pignorato sub 22;
 - Planimetria catastale sub 22
 - Visura storica particella di terreno fg. 70 part 361
 - Estratto di mappa di terreno N.C.T. fg. 70 part.361
- Allegato n.6** **Documentazione Uff. Tecnico del Comune di Napoli e I.AC.P. - lotto n.2**
- Comunicazione prot. n. PG/2020/668970 del 12/10/2020 (inesistenza licenza e pratiche edilizie)
 - Comunicazione prot. n. PG/2020/679219 del 15/10/2020 (impossibilità ricerca eventuali pratiche edilizie)
 - Comunicazione prot. n. 0099218 13/11/2020
- Allegato n.7** **Grafici di inquadramento - lotto n.2**
- Stralcio aerofotogrammetrico dell'area oggetto d'interesse e stralcio mappa catastale
 - Vista Satellitare e sovrapposizione con mappa catastale
 - Stralcio del P.R.G. del Comune di Napoli:
 - tav. zonizzazione e art 32 delle Norme Tecniche d'Attuazione
 - stralcio Piano di Zonizzazione Acustica
 - Stralcio Zonizzazione Agenzia delle Entrate
- Allegato n.8** **Rilievo planimetrico dell'immobile pignorato e planimetria difformità - lotto n.2**
- Allegato n.9** **Documentazione fotografica e planimetrie con indicazione dei coni ottici - lotto n.2**
- Allegato n.10** **Documentazione amministratore di condominio - lotto n.2**
- Comunicazioni amministratore
 - Regolamento consortile delle parti comuni degli isolati 16-21
 - Regolamento per il parcheggio
- Allegato n.11** **Comunicazione Uff. Attività Produttive Regione Campania - lotto n.2**
- Comunicazione PG/2020/0458564 del 02/10/2020
- Allegato n.12** **Banca dati quotazioni immobiliari - lotto n.2**
- *OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*, I sem. 2021 (ultimo aggiornamento)

- portale www.quotazionimetroquadro.it, anno 2020
- annunci di vendita immobili simili

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di 34 pagine (1 facciata) oltre n.32 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Napoli, 26/10/2021

L'Esperto Stimatore

Arch. Federica Ruocco

