

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

CAUSA: PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 189/2022

CREDITORE PROCEDENTE: "██"

DEBITORE ESECUTATO: "████████████████████"

AUTORITÀ GIUDIZIARIA: TRIBUNALE DI NAPOLI 14° SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SSA FEDERICA D'AURIA.

C.T.U.: DOTT. ING. LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 24205.



ASTE
GIUDIZIARIE®

-Premessa-

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con apposito ordinanza, ex art. 569 comma 1 c.p.c., del 27 gennaio 2023, l'Ill.mo G.E. la dott.ssa Mariarosaria STANZIONE nominava me sottoscritto ing. Luigi Di Micco, con studio in Casoria (NA) alla via Duca D'Aosta n. 64, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n. 24205, Esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 189/2022 del R.G.E. promossa dalla società "██" con sede in ██████████ (██████), alla via ██████████ n. ████████, C.F. e partita IVA ██████████, e per essa, quale procuratrice nominata ai fini dell'esecuzione delle attività di recupero, giudiziale e stragiudiziale "██" con sede in ████████, alla piazza ██████████ n. ████████, C.F. e partita IVA ██████████, in danno della sig.ra "████████████████████ nata a Napoli il ██████████ Codice Fiscale ██████████", invitandomi secondo nuovo rito, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., a prestare giuramento telematico e fissando, l'udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 13/09/2023 per la comparizione delle parti e per l'adozione dei conseguenti provvedimenti in ordine alla vendita del bene pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 30/01/2023 prestavo giuramento di rito, mediante la compilazione e sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico in cancelleria dell'apposito modello n. 2 di cui all'ordinanza di nomina, per la valutazione dell'immobile di cui all'atto di pignoramento e precisamente del seguente cespite:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

□ Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'immobile ad uso appartamento sito nel Comune di Napoli, al Corso Arnaldo Lucci civ. 175 (già catastalmente Via Stella civ. 99), Piano T (terra) censita in catasto alla:

- ✓ Sez. MER, Foglio 3, part.lla 109, sub 12, catg. A/5, classe 5, cons. 2vani, Sup. Cat. 50m², r.c. Euro 88,83.

Contestualmente alla nomina del sottoscritto veniva assegnata delega di custodia al Dott. Giovanni Esposito.

Successivamente all'assegnazione del mandato, per una serie di difficoltà connesse alla complessa natura dell'incarico, furono avanzate dallo scrivente due richieste di proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale, tutte formulate all'Ill.mo G.E. a mezzo di istanze telematiche e regolarmente autorizzate, poiché suffragate da validi motivi.

Nello specifico, in data 24 febbraio 2023 e in prosieguo in data 13 marzo 2023 dopo una serie di difficoltà connesse all'irreperibilità della debitrice eseguita, veniva eseguito accesso presso l'immobile pignorato costituito da un appartamento posto al piano terra contraddistinto con int. 3, di un vecchio fabbricato situato nel quartiere Mercato del territorio della città di Napoli, al Corso Arnaldo civ. 175, l'accesso veniva eseguito regolarmente e senza impedimento alcuno e il sottoscritto effettuava un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi e completate le operazioni di rilievo del bene staggito.

Successivamente all'accesso, le difficoltà insorte, nel reperimento prima dei titoli di provenienza, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, poiché non presenti in atti, necessari sia per poter rispondere allo specifico quesito del mandato sulla provenienza ultraventennale del bene staggito, sia per poter reperire le notizie circa i titoli abilitativi con i quali sarebbe stato realizzato l'intero fabbricato di cui esso fa parte, e successivamente, per il reperimento dei titoli abilitativi dell'immobile presso i competenti Uffici del Comune di Napoli, (Edilizia Privata – Ufficio Condono e Antiabusivismo), costringevano lo scrivente a dover presentare un'istanza di proroga per il deposito dell'elaborato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

peritale, proroga che veniva gentilmente concessa dalla S.V. Ill.ma, poiché basata su motivate difficoltà incontrate nel corso dell'espletamento del mandato con rinvio all'udienza per il deposito della relazione peritale per il giorno 21/02/2025.

L'esito dell'accesso eseguito presso l'immobile pignorato, evidenziava inoltre, uno stato dei luoghi in cui era palese una situazione di lavori eseguiti all'appartamento, avendo quindi la necessità di dover accertare la natura dei lavori eseguiti all'appartamento, ossia accertarne l'eventuale legittimità da un punto di vista delle relative autorizzazioni amministrative, avanzavo una serie di richieste di accesso agli atti ai competenti uffici del settore Edilizia Privata – Ufficio Condono e Antiabusivismo del Comune di Napoli.

Purtroppo però il coinvolgimento di più Uffici tecnici del Comune di Napoli (*le ordinanze dirigenziali sono archiviate presso il Settore Condono Edilizio ed antiabusivismo, mentre le DIA, SCIA, e/o autorizzazioni sono dislocate presso l'Ufficio Tecnico della Circoscrizione di quartiere competente per Territorio*), determinava un forte rallentamento delle attività di ricerca degli atti e solo dopo insistenti solleciti inviati a mezzo mail-pec al RUP (*responsabile unico del procedimento del Comune*), venivo finalmente convocato presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata, per prendere visione di un fascicolo inerente un contenzioso amministrativo per opere abusive realizzate nel fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato. Il fascicolo però, pur riferendosi ad abusi eseguiti su parti condominiali del fabbricato, risultava mancante di alcuni documenti (rapporto di verifica di opere abusive eseguite dal nucleo dei Vigili Urbani Ufficio antiabusivismo) necessari per poter individuare sia la tipologia di abuso sia l'esatta ubicazione dello stesso e se questo aveva interessato anche parte dell'appartamento pignorato, pertanto, atteso la mancata esibizione dei grafici, si reiterava al funzionario dell'Ufficio Tecnico la richiesta di esibizione del fascicolo completo, poiché necessaria per un confronto tra quanto realizzato e quanto autorizzato con il titolo abilitativo in parola.



ASTE
GIUDIZIARIE

Tuttavia, pur avendo fatto ulteriori solleciti per ottenere le informazioni e la documentazione richiesta, la lungaggine delle tempistiche di attesa degli uffici preposti al rilascio della documentazione richiesta, non mi consentiva, ancora una volta, di poter rispettare i termini di deposito dell'elaborato peritale, costringendo lo scrivente, a dover presentare un'ulteriore istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, proroga che anche in questo caso veniva gentilmente concessa dalla S.V. Ill.ma, con rinvio all'udienza per il deposito della relazione peritale per il giorno 20/02/2025.

ASTE
GIUDIZIARIE

-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-

Previo avviso ricevuto da parte del custode giudiziario il dott. Giovanni Esposito, il primo accesso fu fissato per la data del 24.02.2023 ma nonostante la raccomandata alla debitrice fosse di esito incerto, si decideva di effettuare in ogni caso l'accesso presso l'immobile pignorato. Nel giorno e all'ora stabilita, individuato l'immobile si procedeva all'accesso senza esito positivo per assenza della debitrice sui luoghi. Sopraggiungeva però, poco più tardi, il sig. [REDACTED] qualificatosi fratello della debitrice esecutata, il quale dichiarando di non avere con se le chiavi dell'appartamento per farlo visionare, dichiarava che si sarebbe fatto carico di avvisare la sorella e che avrebbe in ogni caso garantito l'accesso all'immobile per data da fissare. A questo punto il custode giudiziario prendeva atto delle dichiarazioni del sig. [REDACTED] e dopo avere redatto verbale, fissava il proseguo delle operazioni peritali per il giorno 13/03/2023.

ASTE
GIUDIZIARIE

In data 13.03.2023 alle ore 15,00, veniva eseguito come concordato, nuovo accesso presso l'immobile pignorato e precisamente in Napoli al Corso Arnaldo Lucci n. 175, presso l'appartamento sito al Piano terra del fabbricato contraddistinto con int. 3. L'accesso all'immobile pignorato era consentito dal predetto Sig. [REDACTED] fratello dell'esecutata, il quale prioritariamente, dichiarava che l'immobile è abitato da lui, unitamente alla sorella [REDACTED] (esecutata) e alla propria madre la sig.ra [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE

Acquisite le dichiarazioni del sig. [REDACTED], attesa anche la sua piena collaborazione, l'accesso veniva eseguito regolarmente e senza impedimento

ASTE
GIUDIZIARIE

alcuno, il custode giudiziario provvedeva ad immettere la procedura esecutiva nel possesso di diritto, precisando che la debitrice e/o coloro che vi abitano sarebbero rimaste nella mera detenzione dell'immobile pignorato, sino a diverso ordine del G.E. Il Sig. [REDACTED] si rendeva intanto disponibile a collaborare con la procedura per consentire i futuri accessi, dichiarando inoltre, a richiesta del custode giudiziario, che il fabbricato è privo di un'amministrazione condominiale.

Il sottoscritto, effettuava un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi, riservandomi la possibilità di effettuare eventuale ulteriore accesso lì dove sarebbe stato necessario.

Alle ore 16,00, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato, dichiaravo al custode giudiziario terminate le attività peritali, questo, alla presenza di tutte le parti intervenute chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (Cfr. All.to n. 1 – Copia dei Verbali di sopralluogo redatti in data 24.02.2023 e 13.03.2023 dal Custode Giudiziario).

1. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Allo scopo di rendere intelligibile il contenuto della presente relazione, quindi per comodità di consultazione, ho dato risposta ai quesiti ricevuti seguendo l'ordine secondo il quale sono stati posti.

- A -

Controllo preliminare sulla completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 c.p.c.)

- a. *In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo: se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se, la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se*



la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. L'esperto deve precisare inoltre se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) o l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. Infine l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Agli atti della procedura, è stata depositata in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 11/04/2022 ed il ventennio precedente.

Dall'esame della certificazione redatta dalla dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED] ([REDACTED]), depositato agli atti della procedura in data 21.04.2022, si è verificato che la documentazione presente in atti risulta completa ed idonea.

Dalle certificazioni ipo-catastali, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza in capo alla debitrice esecutata e che gli stessi dati catastali risultano tali dalla data di costituzione del 22/12/1939 e dal più recente impianto meccanografico del 30/06/1987.

Nello specifico è stato verificato che la certificazione notarile attestante le trascrizioni sia a favore che contro presenti sull'immobile oggetto di espropriazione, risale fino all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio.

Dall'esame della certificazione notarile si può dunque affermare che vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento, inoltre dall'esame dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott. [REDACTED], depositata



agli atti della procedura, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, si è accertato la **piena corrispondenza** tra i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. riportati nella relazione notarile e nella relativa copia della nota di trascrizione del pignoramento con quelli effettivi del bene staggito.

Nello specifico, risulta di proprietà della debitrice esecutata la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

proprietaria della quota pari a 1/1, il seguente bene:

- Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, sito nel fabbricato in Napoli sezione MER (*Mercato*) alla Via Stella n. 99 oggi Corso Arnaldo Lucci civ. 175, posto al piano T (terra) del fabbricato censito in N.C.E.U. alla Sezione MER, Foglio 3, P.IIa 109, sub 12, Zon. Cens. 13, Cat. A/5, classe 5, consistenza 2vani, Sup. Cat. 50m², R.C. Euro 88,83

dati che trovano piena corrispondenza nei documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. sia depositati in atti dal creditore precedente sia dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi del Agenzia del Territorio e della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1.

Sulla base dei documenti depositati agli atti della procedura, costituiti dalla **certificazione notarile sostitutiva ipo-catastale** a firma del notaio dott. [REDACTED], ma soprattutto, in via prudenziale, dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 11/04/2022 ed il ventennio precedente, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile pignorato:

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 48085/18935 del 29/12/2005** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. [REDACTED] da [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE

del 27/12/2005 repertorio n. 15601 racc. n. 8774 per la somma di Euro 200.000,00, a garanzia della restituzione di un capitale di Euro 100.000,00 durata di 30 anni, a favore della " [REDACTED] sede [REDACTED] ([REDACTED]) Codice fiscale [REDACTED] ", contro la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] " quale debitrice datore di ipoteca, gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, dell'immobile sito nel fabbricato in Napoli, al Corso Arnaldo Lucci n. 175, piano T (terra) riportato in catasto alla Sez. MER, foglio 3, p.lla 109, sub. 12, cat. A/5, classe 5, cons. 2vani (Cfr. All.to n. 2 – Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della " [REDACTED] " nn. 48085/18935 del 29/12/2005);

ASTE
GIUDIZIARIE

- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 10387/7821 del 11/04/2022** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 08/03/2022, repertorio n. 4081/2022 a favore della società " [REDACTED] " con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), alla via [REDACTED] n. [REDACTED], C.F. e partita IVA [REDACTED], contro " [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] " quale debitrice datore di ipoteca, gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, dell'immobile sito nel fabbricato in Napoli, al Corso Arnaldo Lucci n. 175, piano T (terra) riportato in catasto alla Sez. MER, foglio 3, p.lla 109, sub. 12, cat. A/5, classe 5, cons. 2vani (Cfr. All.to n. 3 – Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della società " [REDACTED] " nn. 10387/7821 del 11/04/2022).

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Considerato inoltre che ad oggi l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come riportate negli accertamenti ipotecari di cui alla certificazione notarile prodotta in atti risulta aggiornata fino alla data 21 aprile febbraio 2022, per una corretta completezza della documentazione di cui all'art.

ASTE
GIUDIZIARIE

567, 2° comma c.p.c. ho ritenuto opportuno effettuare ulteriori accertamenti eseguendo, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, una visura ipotecaria generale per soggetto con restrizione all'immobile pignorato sulla debitrice esecutata, al fine, di coprire il periodo intercorrente tra la data della trascrizione del pignoramento per cui si procede l'11/04/2022 e fino alla data del 10/02/2025 data dell'ispezione eseguita dal sottoscritto successiva a quella della trascrizione del pignoramento. Gli accertamenti eseguiti rispetto a quanto riportato nella Relazione Notarile prodotta in atti, **nel periodo esaminato dal 10/02/2025**, data delle ispezioni eseguite dal sottoscritto successive a quella della trascrizione del pignoramento, **a tutto il 27/12/2005**, data in cui la titolarità del bene si trasferisce alla debitrice esecutata per atto di acquisto per notaio dott. [REDACTED] da [REDACTED] ([REDACTED]) del 27/12/2005 repertorio n. 15600 racc. n. 8773, **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. *All.to n. 4 -Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 relativa al periodo dal 10.02.2025 al 27.12.2005 eseguita sulla debitrice esecutata relativamente al bene pignorato*).

Per coprire il ventennio, ulteriori accertamenti sono stati eseguiti sui soggetti dante causa della debitrice esecutata, relativamente al bene trasferito ed oggi oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello **ante ventennale**, eseguendo presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, una visura ipotecaria generale sui sig.ri "[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]" e "[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]". Nel periodo esaminato **dal 15/07/1991** data in cui il sig. "[REDACTED]" per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra "[REDACTED]" diventava titolare del bene oggi oggetto di pignoramento, per atto di acquisto per notaio



dott. [REDACTED] di [REDACTED] repertorio n. 195467 racc. 19145, a tutto il 27/12/2005, data in cui la titolarità del bene si trasferisce alla debitrice esecutata per atto di acquisto, relativamente al bene oggetto di espropriazione gli accertamenti non hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. *All.to n. 5 –Visura Ipotecaria telematica generale per immobile dell’Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 27/12/2005 al 15/07/1991 eseguita sui dante causa della debitrice esecutata*).



Non è stato rinvenuto da parte del sottoscritto agli atti, alcun estratto catastale storico relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, documento che però viene integrato dallo scrivente, unitamente alla presente relazione. Nello specifico si allega la Visura storica catastale in cui si evincono i passaggi nel periodo anteventennale, cioè sino alla data dell’atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del bene pervenuto alla debitrice esecutata.

In particolare l’unità immobiliare costituita da un appartamento per civile abitazione è pervenuta alla debitrice esecutata, in stato civile nubile per una quota pari a 1/1 di piena proprietà, per atto di compravendita del 27/12/2005 a firma del notaio dott. [REDACTED] da [REDACTED] ([REDACTED]) repertorio n. 15600 racc. n. 8773, di sigg. “[REDACTED] nato a [REDACTED] i [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]” e “[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]”, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale tra loro, titolari della piena proprietà dell’immobile oggi oggetto di pignoramento sito nel fabbricato in Napoli al Corso Arnaldo Lucci civ. 175 (già Via Stella Polare n. 99), piano T (terra), censito in N.C.E.U. alla Sez. MER, foglio 3, p.lla 109, sub. 12, cat. A/5, classe 5, cons. 2vani, R.C. Euro 88,83, dati catastali storici che corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza in capo alla debitrice esecutata, che risultano tali dalla data di costituzione dell’immobile scheda n. 2286631 del 22/12/1939 e

dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e correttamente indicati e riportati nella certificazione ipo-catastale prodotta in atti dal creditore procedente (Cfr. All.to n. 6 –Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato Napoli - Sezione MER, Foglio 3, P.lla 109, sub 12, Cat. A/5, cons. 2vani).

Dalla verifica della documentazione depositata in atti dal creditore procedente nonché dalle visure eseguite dallo scrivente presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli I, è stato accertato che l'immobile pignorato fu acquistato dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], oggi debitrice esecutata, in stato civile nubile, inoltre come si legge dall'*Estratto di Matrimonio*, depositato in atti dal creditore procedente, la debitrice esecutata ha contratto matrimonio con il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in data [REDACTED] cioè dopo l'acquisto da parte della debitrice esecutata dell'immobile oggi pignorato, scegliendo tra l'altro ai sensi dell'art. 162, secondo comma del codice civile, il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

Il bene oggetto di espropriazione risulta quindi appartenere di esclusiva proprietà della debitrice esecutata, ed è stato correttamente pignorato per l'intero essendo essa unica datrice ipotecaria.

- B -

Risposta ai specifici quesiti posti all'esperto

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati – Formazione dei lotti di vendita.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.



Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

*In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).*

Il bene oggetto di pignoramento, è costituito da un immobile ad uso appartamento, posto al piano T (terra), di un fabbricato plurifamiliare sito in Napoli, alla Corso Arnaldo Lucci civ. 175 (già Via Stella Polare n. 99).

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà della suddetta unità immobiliare, per la quota pari a 1/1.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare la debitrice esecutata in forza di atto di compravendita del 27/12/2005 a firma del notaio dott. [REDACTED] da [REDACTED] ([REDACTED]) repertorio n. 15600 racc. n. 8773, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli I ai nn. 48084/23201 del 29/12/2005 (Cfr. All.ti n. 7 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. [REDACTED] da [REDACTED] ([REDACTED]) del 27/12/2005, rep. 15600 racc. 8773, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli I ai nn. 48084/23201 del 29/12/2005 e relativa nota di trascrizione).

L'immobile pignorato, come riportato nella Visura Catastale Storica agli atti dell'Agazia del Territorio, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] proprietario per 1/1, alla Via Stella n. 99 (oggi Corso Arnaldo Lucci civ. 175), posto al piano T (terra), con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo (Cfr. All.to n. 6 - Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato):

❖ **Sezione MER, Foglio 3, P.lla 109, sub 12, Zon. Cens. 13, Cat. A/5, classe 5, consistenza 2vani, Sup. Cat. 50m², R.C. Euro 88,83**

lo stesso confina a:

- **nord** con altro appartamento stesso fabbricato;
- **sud** con Via S. Cosmo Interno Mercato Ricoli;



- est con altro appartamento stesso fabbricato;
- ovest con altro appartamento stesso fabbricato e corridoio comune di accesso.

Gli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento della presente procedura, risultano conformi a quelli attuali riportati nella Visura Catastale Storica agli atti dell'Agenzia del Territorio, reperita dal sottoscritto consentendo la sua univoca identificazione.

La planimetria attualmente depositata in Catasto rispecchia in modo adeguato l'originaria consistenza catastale dell'appartamento pignorato sia per quanto concerne la sagoma esterna sia per quanto concerne la superficie in pianta, tuttavia però l'odierno stato dei luoghi, mostra alcune difformità relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature e quindi degli spazi interni, nonché la chiusura con struttura verandata del balcone annesso all'appartamento prospiciente Via S. Cosmo Interno Mercato Ricoli.

Per una corretta identificazione del bene pignorato, non essendo stato depositato in atti della procedura, si è reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativa all'intera particella su cui insiste il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, riportato al foglio 143 p.lla 80 del Catasto Terreni del Comune di Napoli (Cfr.

All.to n. 8 - Estratto di mappa Catastale del Fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato - Foglio 143 p.lla 80 del Catasto Terreni del Comune di Napoli -). Si precisa che nel caso di immobili ricadenti sul territorio del Comune di Napoli, essendo lo stesso suddiviso in sezione, per reperire la relativa mappa censuaria bisogna far riferimento ai Mappali Terreni correlati, pertanto al foglio 3 p.lla 109 della Sezione Urbana MER (Mercato), corrisponde il Mappale Terreni correlato foglio 143 p.lla 80, la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa.

Per meglio comprendere l'esatta corrispondenza tra la p.lla 80 fol. 143 dell'estratto di mappa reperito presso l'UTE e il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, identificato al N.C.E.U. con p.lla 109 fogl. 3, si è proceduti ad effettuare una sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Cfr. *All.to n. 9 - Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale*). Uno



ASTE
GIUDIZIARIE®

stralcio fuori scala di detta sovrapposizione è altresì riportato nella figura che segue.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 1: Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale relativa all'immobile pignorato

Non si ha notizia di procedure di espropriazione per pubblica utilità gravanti (in tutto o in parte) sul bene oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare pignorata, costituisce un unico immobile composto da un appartamento, autonomamente utilizzabile, ed è possibile venderla solo in un unico lotto:

- ❖ **LOTTO UNICO** - Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, posto al piano T (terra), di un fabbricato plurifamiliare sito in Napoli, al Corso Arnaldo Lucci civ. 175 (già Via Stella n. 99), meglio contraddistinto in Catasto dei Fabbricati di detto Comune di Napoli con i seguenti estremi: **Sezione MER, Foglio 3, P.lla 109, sub 12, Zon. Cens. 13, Cat. A/5, classe 5, Consistenza 2vani, Sup. Cat. 50m², R.C. Euro 88,83**

lo stesso confina a:

- **nord** con altro appartamento stesso fabbricato;
- **sud** con Via S. Cosmo Interno Mercato Ricoli;
- **est** con altro appartamento stesso fabbricato;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ovest con altro appartamento stesso fabbricato e corridoio comune di accesso.

2. Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale degli stessi.

Descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere 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. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.



L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, è stato pignorato per l'intera proprietà pari a 1/1, ed è costituito da un appartamento, facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Napoli al Corso Arnaldo Lucci civ. 175 (già Via Stella n. 99), posto al piano T (terra), contraddistinto dall'int. 3. Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato fa parte di una vecchia palazzina plurifamiliare sita nel Comune di Napoli, quartiere "Mercato", accessibile dal

Corso Arnaldo Lucci civico 175, ed è georeferenziata alla "latitudine 40.850711" e "longitudine 14.272424".

Il quartiere Mercato insieme ai quartieri Pendino, Avvocata, Montecalvario, Porto e San Giuseppe, forma la seconda municipalità del comune di Napoli, confina a nord ed est con la Zona industriale e ad ovest con il quartiere Pendino. Come estensione, si posiziona al penultimo posto tra i quartieri della città, con una superficie di 0,39 Km², ospita circa 9.350 abitanti attestando una densità abitativa di quasi 24.000 abitanti su Km². L'intero quartiere rappresenta una zona di passaggio fra il centro storico della città di Napoli e la Zona industriale con una consistente presenza di palazzi privati e alberghi, caratterizzata dalla presenza della Stazione Centrale dei treni. Il quartiere fu soprannominato dai napoletani "Case Nuove" perché intorno al 1890 furono realizzate delle palazzine di edilizia popolare. L'intero vicinato è circondato da forti presenze storiche, come piazza del Mercato, la Basilica di Santa Maria del Carmine Maggiore, l'ospedale Santa Maria di Loreto Nuovo la Caserma di Cavalleria Borbonica di Luigi Vanvitelli e i ruderi della stazione Bayard, capolinea occidentale della prima ferrovia della penisola, la Napoli-Portici, sul corso Garibaldi. Accanto ad essa sorge la stazione di Napoli Porta Nolana.

La zona risulta ben collegata, i principali assi viari sono via Amerigo Vespucci, corso Arnaldo Lucci e via Galileo Ferraris, quest'ultima collega l'intero quartiere con l'uscita dell'autostrada A3. Il quartiere è servito dalla vicina stazione centrale di Napoli sita in piazza Garibaldi, fondamentale nodo autofiltranviario della città, dalla stazione Garibaldi della linea 1 e 2 della metropolitana e dalla stazione di Napoli Porta Nolana della Circumvesuviana ed è servita da numerose linee di bus cittadine (Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5).





Fotografia 1 – Inquadramento territoriale viario.



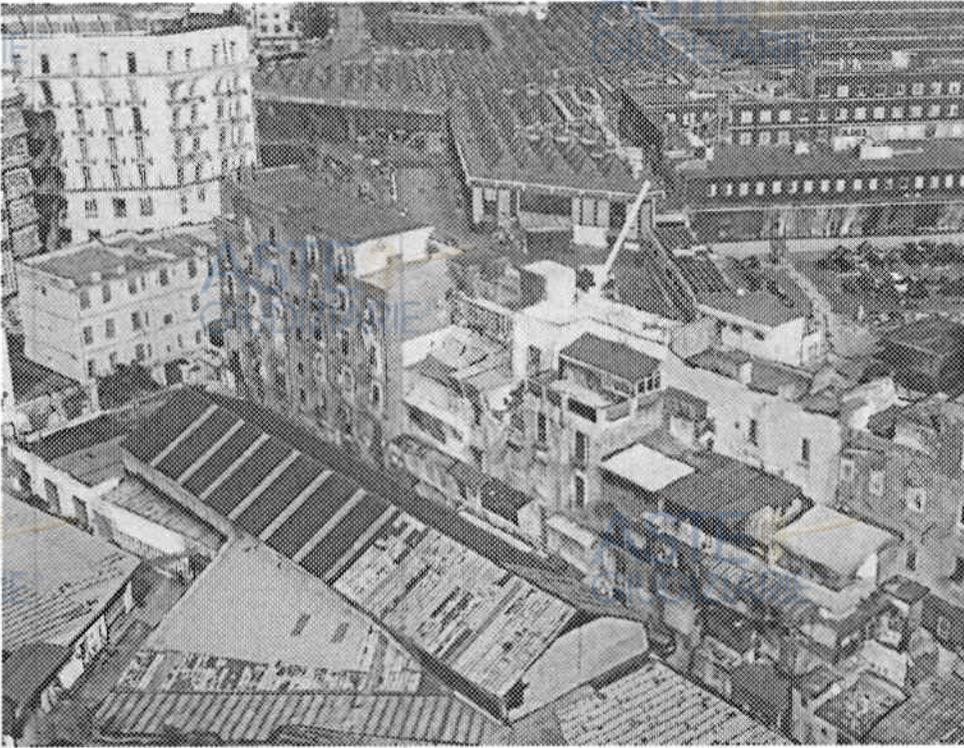
Fotografia 2 – Inquadramento territoriale lato Nord.



Firmato Da: Di MICCO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3ab7b9089509635636912443bad2fc

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Fotografia 3 – Inquadramento territoriale lato Sud.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Fotografia 4 – Inquadramento territoriale lato Est.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

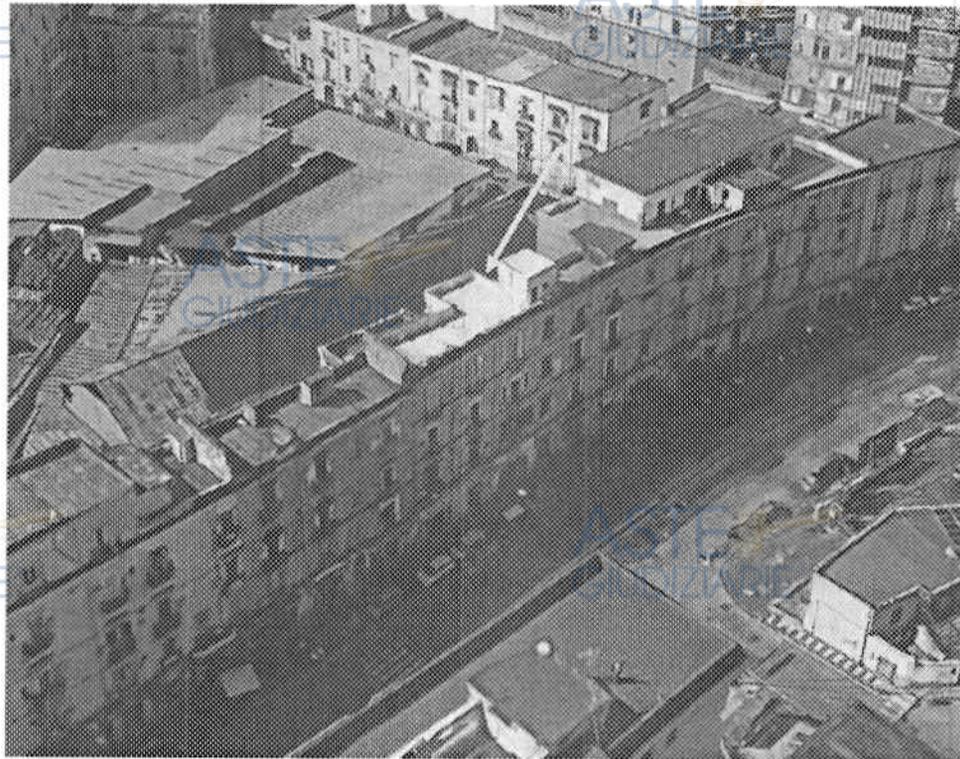
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Firmato Da: DI MICCO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3ab7b908950965b36912443bad2fc

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Fotografia 5 – Inquadramento territoriale lato Ovest.

L'appartamento pignorato è posto in un fabbricato urbano plurifamiliare realizzato agli inizi dell'800 con una forma pressoché regolare assimilabile ad un rettangolo.

I prospetti del fabbricato esposti ad Est e ad Ovest risultano addossati agli edifici adiacenti; il prospetto esposto a Nord affaccia sul Corso Arnaldo Lucci e presenta quattro livelli fuori terra, compreso il piano terra; il prospetto esposto a Sud affaccia su Via S. Cosmo Interno Mercato Ricoli e presenta cinque livelli fuori terra, compreso il piano terra.

L'immobile pignorato rispetto alla strada di Corso Arnaldo Lucci da cui ha accesso il fabbricato è posto al piano terra, mentre rispetto alla Via S. Cosmo Interno Mercato Ricoli su cui si affaccia con un balcone, l'appartamento risulta posto al piano primo. Tale condizione è data dal dislivello tra le due strade che fa parte del contesto territoriale in cui ricade il corpo di fabbrica.

La copertura dell'edificio è costituita da un solaio piano con rivestimento bituminoso; la scala condominiale è costituita da rampanti in muratura, composta da archi e volte portanti in muratura. La struttura portante dell'intero edificio è costituita da elementi verticali in pietra di tufo di diversi spessori, con



ASTE
GIUDIZIARIE®

orizzontamenti intermedi costituiti da solai in ferro e tavelloni, volte in muratura ad archi portanti, anch'essi in muratura.

Le pareti esterne del fabbricato sono rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura al quarzo in normale stato di conservazione. L'edificio è **sprovvisto di ascensore**. Gli immobili posti al piano terra prospicienti il Corso Arnaldo Lucci sono adibiti a negozio, tutti gli altri immobili del palazzo sono adibiti a civile abitazione. L'accesso al fabbricato avviene dal Corso Arnaldo Lucci civico 175 (già Via Stella n. 99) attraverso un varco pedonale, protetto esternamente da un cancello in ferro a due ante, munito di impianto citofonico collegato agli appartamenti, che immette nell'androne condominiale (Foto n. 6, n. 7 e n. 8).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 6 – Vista del fabbricato dal Corso Arnaldo Lucci.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 7 – Vista del fabbricato da Via S. Cosmo Interno Mercato Ricoli.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 8 – L'accesso al fabbricato avviene dal Corso Arnaldo Lucci civico 175 (già Via Stella n. 99) attraverso un varco pedonale, protetto esternamente da un cancello in ferro a due ante, munito di impianto citofonico collegato agli appartamenti, che immette nell'androne condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'androne conduce agli appartamenti posti al piano terra e alla scala condominiale; risulta interamente pavimentato con piastrelle in graniglia di marmo; il soffitto è costituito da una volta a botte in muratura, rivestita da intonaco civile ordinario e tinteggiati con pittura a tempera; le pareti risultano rivestite con lastre di marmo beige per un'altezza di circa un metro dal

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pavimento, mentre la restante parte sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile. Su una delle pareti sono installate le cassette postali degli appartamenti

(Foto n. 9 e n. 10).



Fotografia 9 – L'androne conduce agli appartamenti posti al piano terra e alla scala condominiale; risulta interamente pavimentato con piastrelle in graniglia di marmo; il soffitto è costituito da una volta a botte in muratura, rivestita da intonaco civile ordinario e tinteggiati con pittura a tempera.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 10 – Le pareti dell'androne, risultano rivestite con lastre di marmo beige per un'altezza di circa un metro dal pavimento, mentre la restante parte sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile. Su una delle pareti sono installate le cassette postali degli appartamenti.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

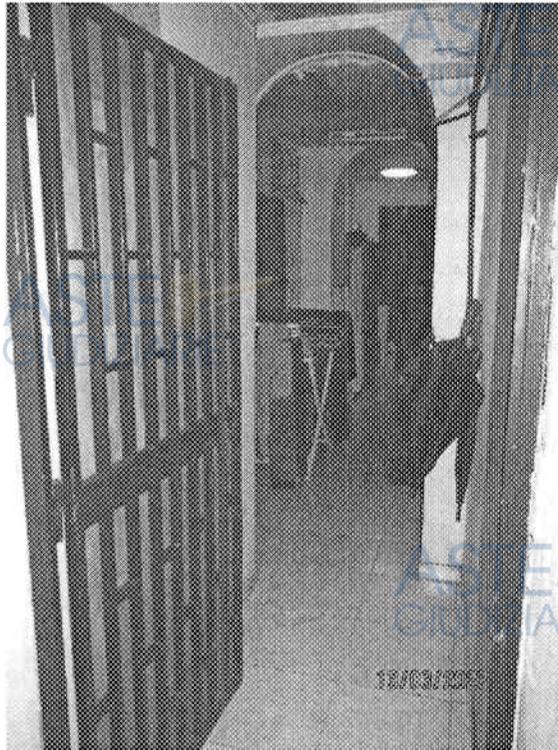
Il primo varco a sinistra per chi entra nell'androne, conduce in un corridoio comune da cui ha accesso l'immobile pignorato. Il corridoio comune, protetto all'ingresso da un cancelletto in ferro, consente l'accesso oltre all'immobile pignorato anche ad altre tre unità immobiliari; l'ambiente di passaggio, è interamente pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata, presenta le pareti e il soffitto intonacati con intonaco liscio rivestito da pittura lavabile (Foto n. 11, n. 12, n. 13 e n. 14).



Fotografia 11 – Il primo varco a sinistra per chi entra nell'androne, conduce in un corridoio comune da cui ha accesso l'immobile pignorato.



ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 12 – Il corridoio comune è protetto all'ingresso da un cancelletto in ferro.

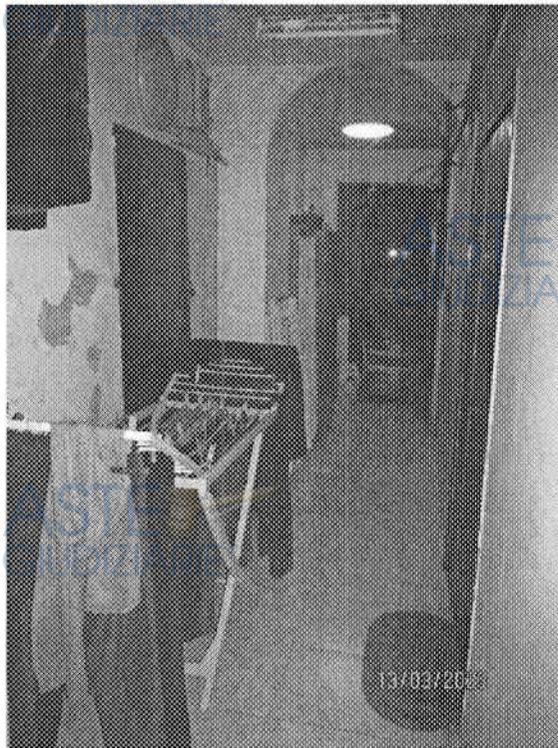
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 13 – Il corridoio comune consente l'accesso oltre all'immobile pignorato anche ad altre tre unità immobiliari.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 14 – l'ambiente di passaggio, è interamente pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata, presenta le pareti e il soffitto intonacati con intonaco liscio rivestito da pittura lavabile.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un appartamento ubicato al piano T (terra), ultima porta posta di fronte per chi entra nel corridoio comune posto a sinistra entrando nell'androne del fabbricato, composto nel suo insieme, da: Ingresso, Disimpegno, Cucina/Soggiorno, un Vano, due Bagni e un balcone, il tutto per una superficie utile calpestabile totale pari a mq. 37,00 ed una superficie commerciale pari a complessivi mq. 37,31¹.

Per rendere visibile la consistenza dell'unità immobiliare, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 10 –Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento -Lotto Unico- Napoli Sez. MER, fogl. 3, p.lla 109 sub 12, cat. A/5, cons. 2vani), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso, inoltre uno stralcio fuori scala di detta planimetria dello stato dei luoghi è altresì riportata nella figura che segue:

¹ Per il calcolo puntuale della superficie utile, convenzionale e commerciale dell'appartamento si rimanda al capitolo "Valutazione".

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

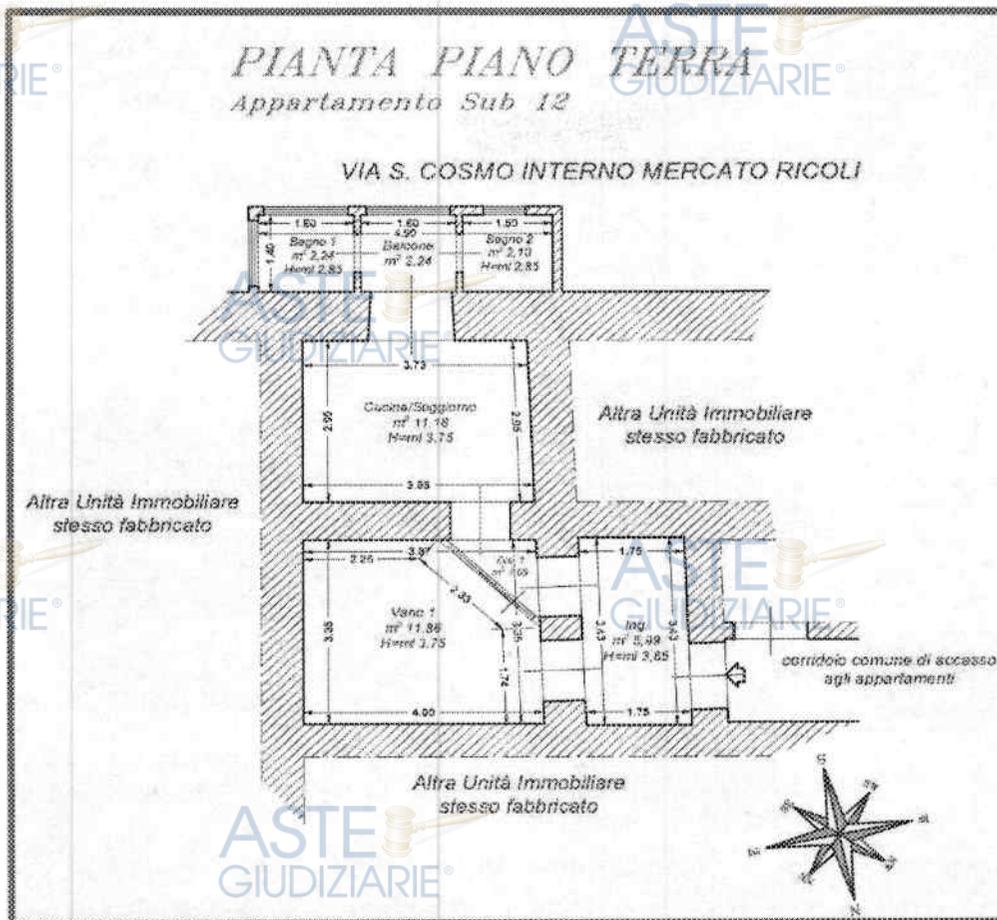


Figura 2: Grafico fuori scala del rilievo dello stato dei luoghi.

Ingresso: Vi si accede dall'ultimo portoncino in legno del piano terra, posto di fronte per chi entra nel corridoio comune quest'ultimo a sinistra per chi entra nel fabbricato dal Corso Arnaldo Lucci.

L'ambiente, privo di aperture verso l'esterno, comunica con il "Disimpegno", originariamente un ulteriore accesso metteva in comunicazione l'ingresso con l'adiacente "Vano 1" oggi risulta chiuso da una vetrata e da un mobiletto basso. L'ingresso occupa una superficie utile netta pari a mq. 5,99 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,65. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera

(Foto n. 15, n. 16, n. 17 e n. 18).





Fotografia 15 – Ingresso: Vi si accede dall'ultimo portoncino in legno del piano terra, posto di fronte per chi entra nel corridoio comune quest'ultimo a sinistra per chi entra nel fabbricato dal Corso Arnaldo Lucci.



Fotografia 16 – Ingresso: L'ambiente, privo di aperture verso l'esterno, comunica con il "Disimpegno", originariamente un ulteriore accesso metteva in comunicazione l'ingresso con l'adiacente "Vano 1" oggi risulta chiuso da una vetrata e da un mobiletto basso. L'ingresso occupa una superficie utile netta pari a mq. 5,99 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,65.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 17 – Ingresso: un ulteriore accesso metteva in comunicazione l'ingresso con l'adiacente "Vano 1" oggi risulta chiuso da una vetrata e da un mobiletto basso.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 18 – Ingresso: La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: DI MICCO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3ab7b9089509635b36912443bad2fc

ASTE
GIUDIZIARIE®

Disimpegno: Vi si accede "dall'Ingresso", comunica con la "Cucina/Soggiorno" e con il "Vano 1". Occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,09 e un'altezza di ml. 3,75. La pavimentazione è costituita con piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto interamente rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 19).



Fotografia 19 – **Disimpegno:** Vi si accede "dall'Ingresso", comunica con la "Cucina/Soggiorno" e con il "Vano 1". Occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,09 e un'altezza di ml. 3,75. La pavimentazione è costituita con piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto interamente rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera.

Vano 1: Vi si accede dal "Disimpegno" attraverso due porte scorrevoli costituite da una struttura in legno e vetri che funge anche da parete divisoria dell'ambiente. È adibito a camera da letto, occupa una superficie utile netta pari a mq. 11,88 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,75, l'ambiente è privo di finestre e/o aperture verso l'esterno, un ulteriore accesso che metteva in comunicazione l'ingresso con l'adiacente "Vano 1" oggi risulta chiuso da una vetrata. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura



ASTE
GIUDIZIARIE®

lavabile; il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 20, n. 21 e n. 22).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 20 – Vano 1: Vi si accede dal “Disimpegno” attraverso due porte scorrevoli costituite da una struttura in legno e vetri che funge anche da parete divisoria dell’ambiente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 21 – Vano 1: l'ambiente è privo di finestre e/o aperture verso l'esterno, un ulteriore accesso che metteva in comunicazione l'ingresso con l'adiacente “Vano 1” oggi risulta chiuso da una vetrata.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 22 – Vano 1: Risulta adibito come camera da letto, occupa una superficie utile netta pari a mq. 11,88 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,75. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cucina/Soggiorno: Vi si accede dal "Disimpegno", occupa una superficie utile netta pari a mq. 11,18 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,75. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, ad eccezione dell'angolo cottura che risulta rivestito con piastrelle in ceramica smaltata e della parte bassa che presenta lungo tutto il perimetro, un "lambris" costituito da piastrelle in porcellanato effetto marmo; il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di porta-balcone munita di una cancellata in ferro di protezione, con accesso sul balconcino esposto su Via S. Cosmo Interno Mercato Ricoli (Foto n. 23, n. 24, n. 25 e n. 26).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Fotografia 23 – Cucina/Soggiorno: Vi si accede dal “Disimpegno”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 11,18 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,75.



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

Fotografia 24 – Cucina/Soggiorno: La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica smaltata.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

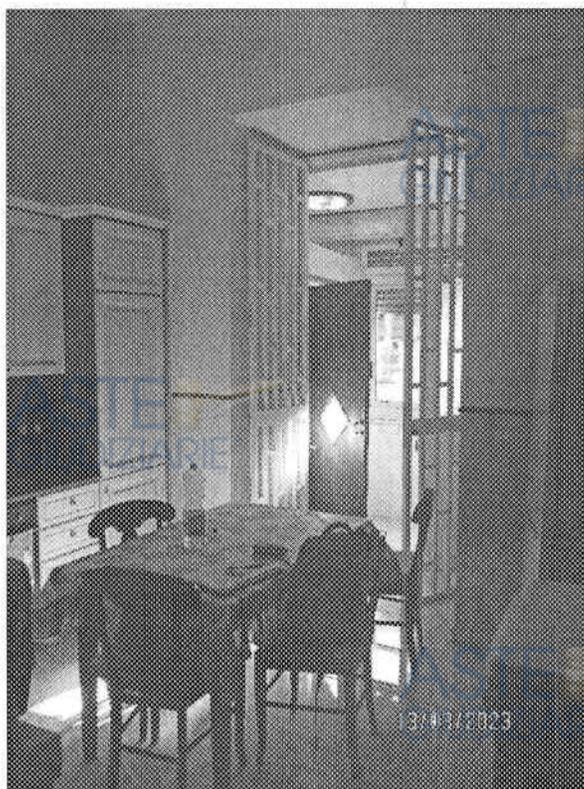
Firmato Da: DI MICCO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 6e3ab7b9089509635b36912443bad2fc

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 25 – Cucina/Soggiorno: le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, ad eccezione dell'angolo cottura che risulta rivestito con piastrelle in ceramica smaltata e della parte bassa che presenta lungo tutto il perimetro, un "lambri" costituito da piastrelle in porcellanato effetto marmo; il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera.

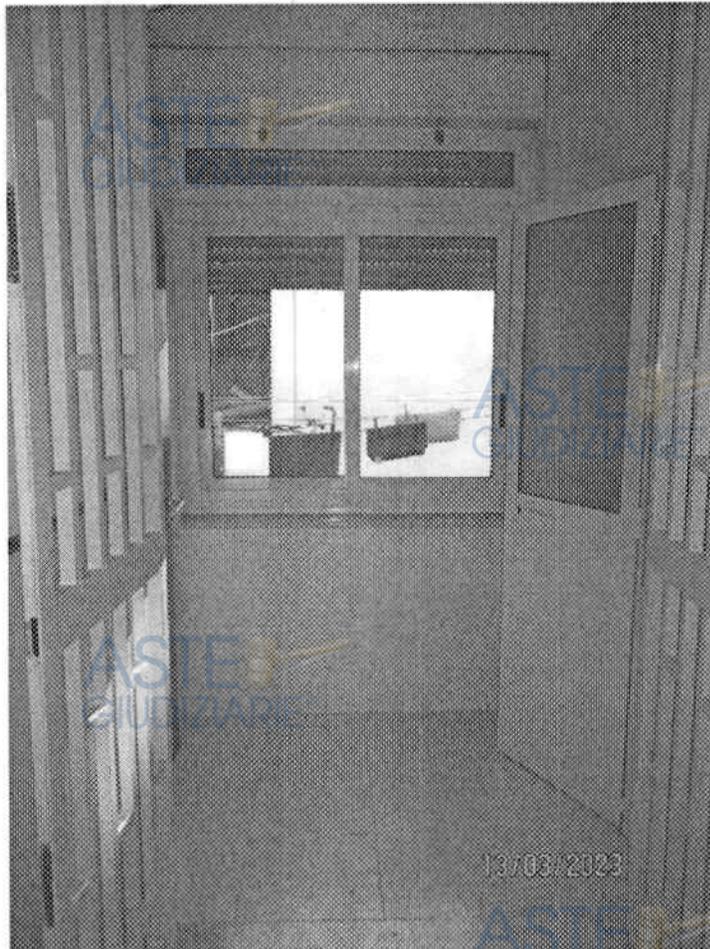
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 26 – Cucina/Soggiorno: L'ambiente è dotato di porta-balcone munita di una cancellata in ferro di protezione, con accesso sul balconcino esposto su Via S. Cosmo Interno Mercato Ricoli.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

Balcone: Vi si accede dalla "Cucina/Soggiorno", occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,24 ed è esposto a sud con affaccio diretto su Via S. Cosmo Interno Mercato Ricoli. Il "Balcone" risulta interamente verandato con una struttura in vetri e profili in alluminio, fissata sul parapetto perimetrale, ed è coperto da una struttura di pannelli sandwich coibentati, sullo stesso sono stati ricavati due piccoli W.C. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica smaltata, il lato interno del parapetto del balcone risulta rivestito da piastrelle in ceramica, mentre le pareti laterali sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile. Originariamente il balcone occupava una superficie utile netta pari a mq. 6,86, attualmente una parte di superficie risulta occupata abusivamente dal "Bagno 1" e dal "Bagno 2" (Foto n. 27 e n. 28)

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Fotografia 27 – Balcone: Vi si accede dalla "Cucina/Soggiorno", occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,24 ed è esposto a sud con affaccio diretto su Via S. Cosmo Interno Mercato Ricoli.

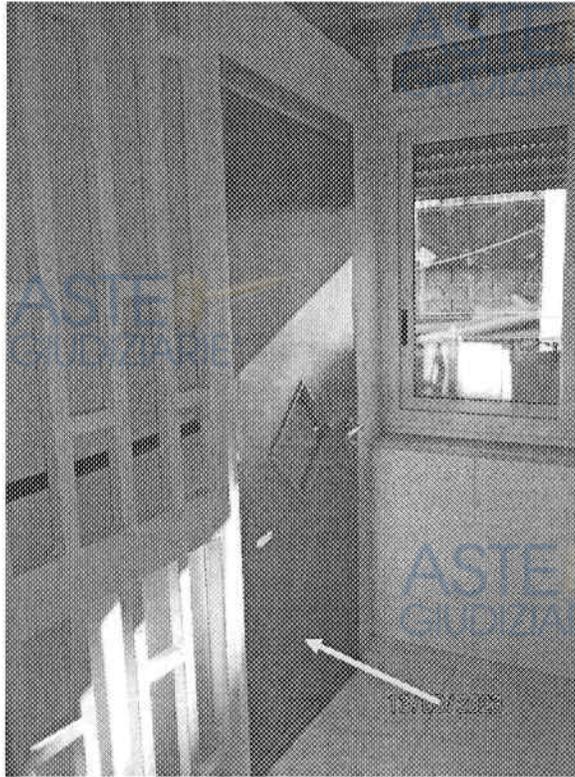
ASTE
GIUDIZIARIE



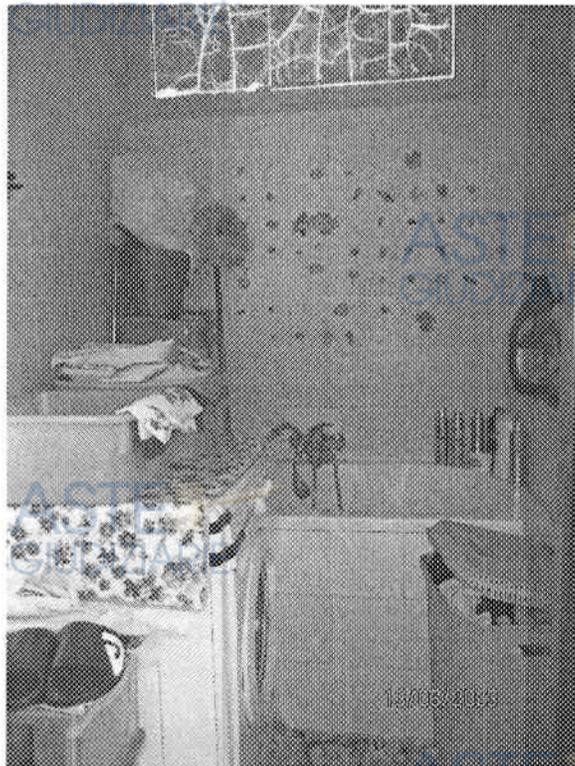
Fotografia 28 – Balcone: risulta interamente verandato con una struttura in vetri e profili in alluminio, fissata sul parapetto perimetrale, ed è coperto da una struttura di pannelli sandwich coibentati, sullo stesso sono stati ricavati due piccoli W.C. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica smaltata, il lato interno del parapetto del balcone risulta rivestito da piastrelle in ceramica, mentre le pareti laterali sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile.

Bagno 1²: vi si accede dal “Balcone”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,24 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 2,85. L’ambiente è dotato di una piccola vasca da bagno e di una lavatrice. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti in parte sono rivestite da piastrelle di ceramica smaltata, in parte sono rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è interamente intonacato e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è ben illuminato ed areato, dispone di due finestre con affaccio su Via S. Cosmo Interno Mercato Ricoli, di cui una a due ante esposta sud e una esposta ad est (Foto n. 29, n. 30, n. 31 e n. 32).

Occorre precisare che la realizzazione del “Bagno 1” rappresenta nella sua attuale consistenza opera abusiva, poiché realizzato in assenza di qualsiasi Titolo e/o Autorizzazione Edilizia Amministrativa. Nel calcolo della superficie commerciale e quindi nella determinazione del più probabile valore di mercato dell’immobile, l’ambiente non sarà preso in considerazione anzi, si prevederà una decurtazione economica che terrà conto del costo necessario per la sua demolizione e della conseguente ricollocazione di un nuovo W.C. da realizzarsi nell’ambito della superficie coperta dell’appartamento.

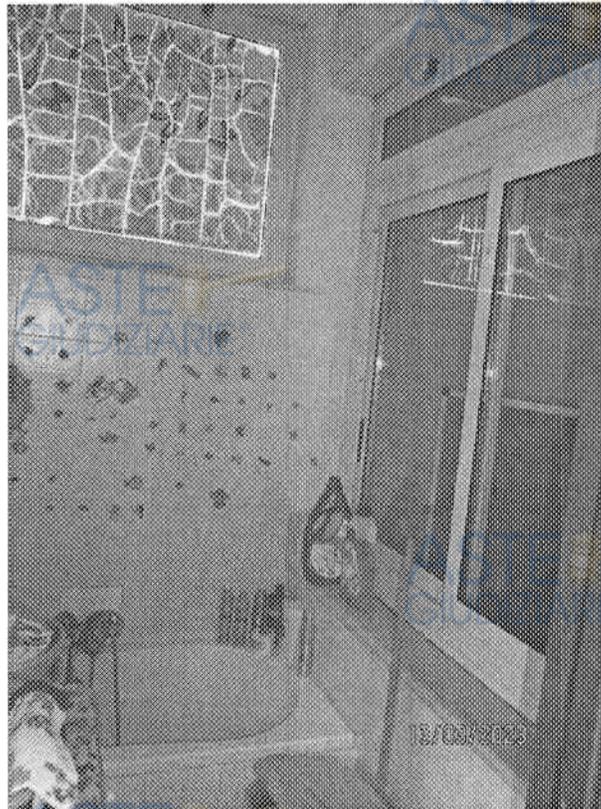
ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 29 – Bagno 1: vi si accede dal “Balcone”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,24 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,85.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 30 – Bagno 1: L'ambiente è dotato di una vasca da bagno e di una lavatrice. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti in parte sono rivestite da piastrelle di ceramica smaltata, in parte sono rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è interamente intonacato e tinteggiato con pittura a tempera.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 31 – Bagno 1: L'ambiente è ben illuminato ed areato, dispone di due finestre con affaccio su Via S. Cosmo Interno Mercato Ricoli, di cui una a due ante esposta sud e una esposta ad est.



Fotografia 32 – Bagno 1: Vista da Via S. Cosmo Interno Mercato Ricoli delle due finestre del bagno 1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno 2³: vi si accede dal "Balcone", occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,10 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,85. L'ambiente è dotato di tazza igienica, bidet, lavabo e piatto doccia. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite da piastrelle di ceramica smaltata; il soffitto è interamente intonacato e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente dispone di una finestra esposta a sud con affaccio su Via S. Cosmo Interno Mercato Ricoli (Foto n. 33, n. 34, n. 35 e n. 36).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 33 – Bagno 2: vi si accede dal "Balcone", occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,10 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,85. L'ambiente è dotato di tazza igienica, bidet, lavabo e piatto doccia.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

³ Anche nel caso del "Bagno 2" la sua realizzazione rappresenta, nella sua attuale consistenza, opera abusiva, poiché realizzata in assenza di qualsiasi Titolo e/o Autorizzazione Edilizia Amministrativa. Nel calcolo della superficie commerciale e quindi nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, anche in questo caso, l'ambiente non sarà preso in considerazione anzi, si prevederà una decurtazione economica che terrà conto del costo necessario per la sua demolizione.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 34 – Bagno 2: La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite da piastrelle con ceramica smaltata; il soffitto è interamente intonacato e tinteggiato con pittura a tempera.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 35 – Bagno 2: L'ambiente dispone di una finestra esposta a sud con affaccio su Via S. Cosmo Interno Mercato Ricoli.

Firmato Da: DI MICCO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3ab7b9080509635b36912443bad2fc

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

Fotografia 36 – Bagno 2: Vista da Via S. Cosmo Interno Mercato Ricoli della finestra del "Bagno 2".

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti finestre in alluminio con vetro temperato, una con serramento esterno in alluminio e due con tapparelle avvolgibili in pvc, mentre gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in un discreto stato di conservazione e manutenzione. L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, di impianto idrico, telefonico e citofonico; non è presente impianto di riscaldamento e raffrescamento degli ambienti; per quanto concerne l'impianto elettrico, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento e quindi nei limiti delle normative attuali.

Il grado di rifinitura degli ambienti può essere considerato discreto, la presenza di pavimentazione realizzata con piastrelle in ceramica smaltata, la discreta qualità dei pezzi igienici utilizzati per il bagno, in uno a discrete rifiniture di pareti e soffitti, rende la qualità dell'immobile pignorato di categoria buono e rientrante nel normale stato d'uso.

Per quanto attiene al fabbricato, del quale l'appartamento in esame costituisce unità immobiliare, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- struttura in muratura portante con orizzontamenti intermedi a solai costituiti da volte in muratura ad archi portanti di vari spessori, travi in legno e/o putrelle in ferro e tavelloni;
- tetto piano con rivestimento in guaina bituminosa;
- verticali con balconi a sbalzo;
- tamponamenti in muratura ordinaria;
- intonaci esterni ordinari a rifinitura liscia con pittura al quarzo il tutto in discreto stato di conservazione;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle ricerche eseguite presso il sistema informatico dipartimentale della Regione Campania è stato possibile accertare che l'immobile è sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica. Il costo per la predisposizione di siffatto Attestato, da parte di un tecnico abilitato in materia, è quantificabile in euro 600,00 circa al lordo dell'I.V.A., ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d'ambito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gli atti catastali reperiti sono in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di accertamento, ad eccezione della planimetria catastale che rispetto allo stato dei luoghi presenta alcune difformità relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature e quindi degli spazi interni. Si rimanda al capitolo 3. l'esatta descrizione delle difformità riscontrate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto concerne invece, *eventuali dotazioni condominiali* o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, l'immobile oggetto di pignoramento, fa parte di un fabbricato plurifamiliare. Dalla lettura approfondita degli atti di trasferimento, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, si è potuto accertare che il fabbricato di Corso Arnaldo Lucci civico 175, come dichiarato dallo stesso fratello della debitrice eseguita in sede di accesso che ci abita, nonché dai riscontri avuti da alcuni condomini del fabbricato intervistati sull'argomento, non è munito né di apposito Regolamento di Condominio interno né di Tabelle Millesimali né di Amministrazione Condominiale, per la disciplina delle parti comuni ci si rifà a quanto disposto

ASTE
GIUDIZIARIE®

dall'art. 1117 all'art 1139 del codice civile e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile. Per quanto concerne eventuali dotazioni condominiali, occorre precisare come precedentemente descritto, che l'intera struttura e quindi il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, **non è dotato** di alcun accessorio o beni comuni ad eccezione dell'androne coperto di accesso.

Per completezza, tuttavia, si evidenzia che per la disciplina delle parti comuni ci si rifà a quanto disposto dall'art. 1117 all'art 1139 del codice civile e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile.

3. Identificazione catastale del bene pignorato.

Procedere preliminarmente all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto procederà ad acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto produrrà l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione. Si procederà inoltre a ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A tal proposito, l'esperto elencherà tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto). L'esperto deve precisare inoltre: l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. Al riguardo, l'esperto: in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità predisporrà apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima, quantificando i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.



L'immobile pignorato, come riportato nella Visura Catastale Storica agli atti dell' Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] proprietario per 1/1, alla Via Stella n. 99 (oggi Corso Arnaldo Lucci civ. 175), posto al piano T (terra), con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- ❖ Sezione MER, Foglio 3, P.lla 109, sub 12, Zon. Cens. 13, Cat. A/5, classe 5, consistenza 2vani, Sup. Cat. 50m², R.C. Euro 88,83

lo stesso confina a:

- nord con altro appartamento stesso fabbricato;
- sud con Via S. Cosmo Interno Mercato Ricoli;
- est con altro appartamento stesso fabbricato;
- ovest con altro appartamento stesso fabbricato e corridoio comune di accesso.

Dal confronto eseguito tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione allegati agli atti della procedura, con le risultanze della documentazione catastale attuale reperita presso l'Agenzia del Territorio (Cfr. All.ti n. 6 – Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato) nonché dall'esito del sopralluogo effettuato in relazione a quanto rilevato e graficamente riprodotto dal sottoscritto dal rilievo dello stato dei luoghi del bene pignorato (Cfr. All.to n. 10 – Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato), ho potuto accertare che:

“sia gli identificativi catastali sia la descrizione del bene indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica alle risultanze catastali attuali del bene, consentendo la sua univoca identificazione”.

Dal confronto invece eseguito tra i dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e i dati catastali e la descrizione del bene contenuta nel titolo di trasferimento in capo alla debitrice eseguita, giusto atto di compravendita del 27/12/2005 a firma del notaio dott.



ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

da [REDACTED] ([REDACTED]) repertorio n. 15600 racc. n. 8773, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli I ai nn. 48084/23201 del 29/12/2005 (Cfr. All.ti n. 7 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott.

[REDACTED] da [REDACTED] ([REDACTED]) del 27/12/2005, rep. 15600 racc. 8773, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli I ai nn. 48084/23201 del 29/12/2005 e relativa nota di trascrizione), ho potuto accertare che:

sia gli identificativi catastali sia la descrizione del bene indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica sia nel titolo di trasferimento in capo alla debitrice esecutata sia nei titoli di provenienza anteriore al ventennio che precede la stessa, consentendo la univoca identificazione dell'attuale bene staggito.

Per quanto concerne la verifica della continuità storica catastale del bene pignorato e le eventuali variazioni intervenute nel tempo, dalla consultazione dei registri censuari del Catasto eseguita presso l'archivio generale dell'Agenzia del Territorio di Napoli, è emerso quanto segue (Cfr. All.to n. 6 -Visura Storica Catastale dell'immobile pignorato):

- ❖ alla data del 09/11/2015: si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. MER, fogl. 3, p.lla 109, sub. 12, Zona Cens. 13, Cat. A/5, Cl. 5, Cons. Cat. 2vani, Sup. Cat. 50m², Rend. Euro 88,83 Via Stella n. 99 Piano T;
- ❖ alla data del 27/12/2005: si registra il passaggio degli intestati a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/1, Atto del 27/12/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] ([REDACTED]) Repertorio n. 15600 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23201.1/2005 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 03/01/2006, dell'unità immobiliari oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. MER, fogl. 3, p.lla 109,

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

sub. 12, Zona Cens. 13, Cat. A/5, Cl. 5, Cons. Cat. 2vani, Sup. Cat. 50m², Rend. Euro 88,83 Via Stella n. 99 Piano T;

- ❖ alla data del **01/01/1992**: si registra variazione d'ufficio relativa a VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. MER, fogl. 3, p.lla 109, sub. 12, Zona Cens. 13, Cat. A/5, Cl. 5, Cons. Cat. 2vani, Rend. Euro 88,83 Via Stella n. 99 Piano T;



- ❖ alla data del **15/07/1991**: si registra il passaggio degli intestati a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/1 fino al 27/12/2005, Atto del 15/07/1991 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] ([REDACTED]) Repertorio n. 195467 - VENDITA RIC. 630094/04 Voltura n. 34250.1/1991 - Pratica n. NA0630146 in atti dal 14/10/2004, dell'unità immobiliari oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. MER, fogl. 3, p.lla 109, sub. 12, Zona Cens. 13, Cat. A/5, Cl. 5, Cons. Cat. 2vani, Rend. Euro 88,83 Via Stella n. 99 Piano T;

- ❖ alla data del **11/07/1983** Situazione dell'unità immobiliare antecedente all'impianto meccanografico: si registra il passaggio degli intestati a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/1 fino al 13/02/1975, Documento del 11/07/1983 Voltura in atti dal 03/08/1987 Repertorio n.: 28748 Rogante [REDACTED] Sede [REDACTED] ([REDACTED]) Registrazione UR Sede NAPOLI (NA) Volume A n. 13290 del 20/07/1983 (n. 21004/1983), dell'unità immobiliari oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. MER, fogl. 3, p.lla 109, sub. 12, Zona Cens. 13, Cat. A/5, Cl. 5, Cons. Cat. 2vani, Rend. L. 964 Via Stella n. 99 Piano T;

- ❖ alla data del **13/02/1975** Situazione dell'unità immobiliare antecedente all'impianto meccanografico: si registra il passaggio degli intestati a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/1 fino al 15/07/1991, Documento del 13/02/1975 Voltura in atti dal 30/11/1993 Rogante [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

██████████ Sede ██████████ (██████████) Registrazione Sede NAPOLI (NA) n. 739 del 27/02/1975 (n. 12314.1/1975), dell'unità immobiliari oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. MER, fogl. 3, p.lla 109, sub. 12, Zona Cens. 13, Cat. A/5, Cl. 5, Cons. Cat. 2vani, Rend. L. 964 Via Stella n. 99 Piano T;



- ❖ **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:** si registra gli intestati a ██████████ nato a ██████████ (██████████) il ██████████ **PROPRIETA' PER 1/1 fino al 11/07/1983**, Impianto meccanografico del 30/06/1987, dell'unità immobiliari oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. MER, fogl. 3, p.lla 109, sub. 12, Zona Cens. 13, Cat. A/5, Cl. 5, Cons. Cat. 2vani, Rend. L. 964 Via Stella n. 99 Piano T.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato Sez. Sez. MER, fogl. 3, p.lla 109, sub. 12, Cat. A/5, Cons. Cat. 2vani, sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento dell'immobile, partita 18703 del Mod. 58 di presentazione di unità immobiliare ai sensi del Decreto Legge 13/04/1939-XVII n. 652 di costituzione del 22/12/1939 scheda n. 2286631, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Non risultano altre variazioni significative.

In definitiva facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva.

Gli atti catastali reperiti, sono quindi in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

In particolare dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti

ASTE
GIUDIZIARIE

dell'Agazia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile risultano in linea di massima conformi, ad eccezione di alcune delle variazioni precedentemente descritte.

Le difformità precedentemente elencate diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti, nonché chiusura della balconata con struttura verandata e creazione di due piccoli w.c., non sono da ritenersi tali da inficiare l'idoneità degli atti catastali attuali né del grafico della planimetria catastale reperita agli atti dell'Agazia del Territorio.

Nell'ipotesi che il bene pignorato venga trasferito per effetto della presente procedura, le difformità riscontrate negli atti catastali, non costituiscono impedimento per la sua trasferibilità, le variazioni relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché la chiusura della balconata con struttura verandata e creazione di due piccoli w.c., quest'ultimo da eliminare mediante ripristino dello stato dei luoghi poiché come vedremo, opera in difformità alle norme edilizie non sanabili, rispetto a quanto riportato nella originaria planimetria catastale, pur essendo in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successiva modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agazia del Territorio, che prevede che vi sia esatta corrispondenza tra la Planimetria Catastale agli atti e il reale stato dei luoghi, non è applicabile alle procedure esecutive di espropriazioni immobiliari e quindi non è necessario procedere al momento, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento. L'eventuale procedura di aggiornamento degli atti catastali (nuova Planimetria Catastale con esatta rappresentazione grafica degli spazi interni all'appartamento), non costituendo allo stato impedimento per le normali operazioni di trasferimento del bene staggito, potrà essere effettuata tranquillamente dal futuro aggiudicatario dell'immobile.

Ad ogni modo, in risposta alla specifica domanda formulata nel seguente quesito, si precisa che qualora l'Ill.mo G.E. volesse procedere all'aggiornamento della



ASTE
GIUDIZIARIE

planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto, occorrerebbe preventivare una spesa di Euro 600,00 (il costo medio di mercato per l'implementazione di una pratica DOCFA da parte di un tecnico del settore, ivi inclusi i rilievi metrici, si aggira intorno a Euro 550,00 al lordo dell'I.V.A.; a questo bisogna aggiungere altri Euro 50,00 per tributi catastali).



4. Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; 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. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2: ecc.

In risposta al presente quesito, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche del bene pignorato, considerato inoltre come già detto che lo stesso costituisce un unico immobile composto da un "appartamento" autonomamente utilizzabile, si procederà alla formazione di un unico lotto e precisamente:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Napoli sezione Mercato, al Corso Arnaldo Lucci civ. 175, posto al piano T (terra), ultima porta posta di fronte per chi entra nel corridoio comune posto a sinistra entrando nell'androne del fabbricato, composto nel suo insieme, da: Ingresso, Disimpegno, Cucina/Soggiorno, un Vano, due Bagni e un balcone, il tutto per una superficie utile calpestabile totale pari a mq. 37,00 ed una superficie commerciale pari a complessivi mq. 37,31, avente altezza interna pari a ml. 3,75 gli ambienti e ml. 2,24 i servizi igienici.

L'appartamento, confina a: **nord** con altro appartamento stesso fabbricato; **sud** con Via S. Cosmo Interno Mercato Ricoli; **est** con altro appartamento stesso fabbricato; **ovest** con altro appartamento stesso fabbricato e corridoio comune di accesso.

È riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli Sezione MER, Foglio 3, P.lla 109, sub 12, Zon. Cens. 13, Cat. A/5, classe 5, consistenza 2vani, Sup. Cat. 50m², R.C. Euro 88,83; il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale ad eccezione di alcune difformità, è stato riscontrato che, l'appartamento nella sua attuale consistenza ha subito, sia una diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti, nonché

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

la chiusura della balconata con struttura verandata e creazione di due piccoli w.c. sulla stessa. Dalla lettura del titolo di provenienza più remoto emerge che, l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato fu edificato in data antecedente all'anno 1935 quindi antecedente all'entrata in vigore del R.D.L. n. 640 del 25.03.1935 come modificato dal R.D.L. n. 2105 del 22.11.1937 e dell'entrata in vigore della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942. Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi l'unità immobiliare pignorata è da ritenersi legittima nonché conforme alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, risulta possedere tutti i requisiti di normale commerciabilità.

L'appartamento nella sua attuale consistenza ha subito, una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti, nonché la chiusura della balconata con struttura verandata e creazione di due piccoli w.c. sulla stessa.

Le difformità riscontrate, ai fini Urbanistici, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità del bene in quanto, le difformità riscontrate all'immobile consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, risultano **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro; mentre le difformità riscontrata all'immobile relativamente invece alla presenza della veranda nonché alla realizzazione dei due w.c. **non essendo sanabili** bisognerà optare per il ripristino dello stato dei luoghi.

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona A (Insediamenti di interesse storico)** di cui all'art. 26 della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004
PREZZO BASE Euro 138.000,00 (centotrentotto mila/00).

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

Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e 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. 367 c.p.c. dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. 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.



ASTE
GIUDIZIARIE

In merito alla verifica e alla conferma della provenienza fino a quella **anteventennale** nonché di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, ho proceduto ad effettuare personalmente indagini presso gli Uffici del Catasto e presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, le risultanze di tali indagini hanno rilevato che l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, è pervenuto alla debitrice esecutata la sig.ra "██████████" nata a ██████████ il ██████████ *Codice Fiscale* ██████████", in stato civile nubile, con i seguenti atti:

ASTE
GIUDIZIARIE

- **alla sig.ra ██████████ nata a ██████████ il ██████████**, in stato civile nubile, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, l'immobile pervenne per atto di compravendita **del 27/12/2005** a firma del notaio dott. ██████████ ██████████ da ██████████ (██████) repertorio n. 15600 racc. n. 8773, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 48084/23201 del 29/12/2005, dai sig.ri "██████████ nato a ██████████ il ██████████ *Codice fiscale* ██████████" e "██████████ nata a ██████████ il ██████████ *Codice fiscale* ██████████", per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale tra loro, titolari della piena proprietà dell'immobile oggi oggetto di pignoramento sito nel fabbricato in Napoli al Corso Arnaldo Lucci civ. 175 (*già Via Stella Polare n. 99*), piano T (terra), censito in N.C.E.U. alla Sez. MER, foglio 3, p.lla 109, sub. 12, cat. A/5, classe 5, cons. 2vani (Cfr. All.ti n. 7 - *Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. ██████████ da ██████████ (██████) del ██████████ rep. 15600 racc. 8773, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 48084/23201 del 29/12/2005 e relativa nota di trascrizione*);
- **al sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████**, coniugato in regime di comunione legame dei beni con la sig.ra "██████████" nata a ██████████ il ██████████, per la quota in piena Proprietà per 1/1, l'immobile pervenne per atto di compravendita **del 15/07/1991** a firma del notaio dott. ██████████

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

██████ di ██████ repertorio n. 195467 racc. n. 19145, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 19510/13243 del 30/07/1991, dal sig. '██████████ nato a ██████ il ██████ Codice fiscale ██████████ titolare della piena proprietà dell'immobile oggi oggetto di pignoramento sito nel fabbricato in Napoli al Corso Arnaldo Lucci civ. 175 (già Via Stella Polare n. 99), piano T (terra), censito in N.C.E.U. alla Sez. MER, foglio 3, p.lla 109, sub. 12, cat. A/5, classe 5, cons. 2vani (Cfr. All.ti n. 11 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. ██████

ASTE
GIUDIZIARIE

██████ di ██████ repertorio n. 195467 racc. n. 19145, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 19510/13243 del 30/07/1991 e relativa nota di trascrizione);

- al sig. ████████████████████ nato a ██████ il ██████ coniugato in regime di separazione dei beni, per la quota in piena Proprietà per 1/1, l'immobile pervenne per atto di compravendita del 18/06/1991 a firma del notaio dott. ██████████ di ██████ repertorio n. 194489 racc. n. 19018, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 15758/10858 del 19/06/1991, dal sig. '██████████ nato a ██████ il ██████ Codice fiscale ██████████', coniugato in regime di comunione legale dei beni, titolare della piena proprietà dell'immobile oggi oggetto di pignoramento sito nel fabbricato in Napoli al Corso Arnaldo Lucci civ. 175 (già Via Stella Polare n. 99), piano T (terra), censito in N.C.E.U. alla Sez. MER, foglio 3, p.lla 109, sub. 12, cat. A/5, classe 5, cons. 2vani (Cfr. All.ti n. 12 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. ██████████ di ██████ repertorio n. 194489 racc. n. 19018, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 15758/10858 del 19/06/1991 e relativa nota di trascrizione);

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

- al sig. ████████████████████ nato a ██████ il ██████, in stato civile celibe, per la quota in piena Proprietà per 1/1, l'immobile pervenne per atto di compravendita del 11/07/1983 a firma del notaio dott. ██████████ di Napoli repertorio n. 28748 racc. n. 8704, trascritto presso Conservatoria

ASTE
GIUDIZIARIE

RR.II. di Napoli 1 ai nn. 17087/13380 del 21/07/1983, dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], in stato civile nubile,

titolare della piena proprietà dell'immobile oggi oggetto di pignoramento sito nel fabbricato in Napoli al Corso Arnaldo Lucci civ. 175 (già Via Stella Polare n. 99), piano T (terra), censito in N.C.E.U. alla Sez. MER, foglio 3, p.lla 109, sub. 12, cat. A/5, classe 5, cons. 2vani (Cfr. All.ti n. 13 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. [REDACTED] di [REDACTED]

repertorio n. 28748 racc. n. 8704, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 17087/13380 del 21/07/1983 e relativa nota di trascrizione);

• al sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in stato civile celibe, per la quota in piena Proprietà per 1/1, l'immobile pervenne per successione della Signora [REDACTED] o [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] deceduta in data [REDACTED], la cui successione denuncia n. 3062 volume 2263 devoluta per testamento, fu trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 9040/6547 il 14/06/1977. Il testamento risulta trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 3115/2314 del 20/03/1975, bene andato in successione la piena proprietà dell'immobile oggi oggetto di pignoramento sito nel fabbricato in Napoli al Corso Arnaldo Lucci civ. 175 (già Via Stella Polare n. 99), piano T (terra), censito in N.C.E.U. alla Sez. MER, foglio 3, p.lla 109, sub. 12, cat. A/5, classe 5, cons. 2vani (Cfr. All.ti n. 14 - Copia nota di trascrizione denuncia successione n. 3062 volume 2263 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 9040/6547 il 14/06/1977; Copia nota di trascrizione testamento trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 3115/2314 del 20/03/1975);

• al sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] in stato civile celibe, gli immobili di cui anche quello oggi oggetto di pignoramento, pervennero per successione di [REDACTED] morta il [REDACTED] denuncia n. 243 volume 941 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 29190/16899 il 10/11/1937, devoluta per legge ai



tre figli [REDACTED], [REDACTED] (Cfr. All.ti n. 15 - Copia nota di trascrizione denuncia n. 243 volume 941 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 29190/16899 il 10/11/1937). In data 23/04/1961 muore "[REDACTED] nato a [REDACTED] e la successione denuncia n. 400 volume 1647 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 46877/34560 il 15/12/1961, viene devoluta per legge alle germane [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] per la sua quota di spettanza pari ad 1/3 (Cfr. All.ti n. 16 - Copia nota di trascrizione denuncia n. 400 volume 1647 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 46877/34560 il 15/12/1961). In data [REDACTED] muore [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e la successione denuncia n. 3599 volume 1942 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 13157/9631 il 14/03/1969, viene devoluta per legge alla germana [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e per la sua quota di spettanza pari ad 1/2 (Cfr. All.ti n. 17 - Copia nota di trascrizione denuncia n. 3599 volume 1942 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 13157/9631 il 14/03/1969).



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

Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere, valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, in ogni altro caso se l'illecito sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, giusta l'art. 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 ovvero sia condonabile ai sensi del combinato disposto dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326 e successive, chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, 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; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213

c.p.c. L'esperto verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica.

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato, affaccia direttamente su Corso Arnaldo Lucci, un importante arteria viaria del quartiere "Mercato" della città di Napoli. L'area si presentava sino al XIX secolo rurale e poco urbanizzata; un ulteriore incremento di edifici industriali e per civile abitazione si ebbe tra il 1880 e il 1890 per opera del Risanamento sino al secondo dopoguerra del XX secolo; la zona è oggi popolarmente conosciuta come le Case Nuove.

Nello specifico, il carattere Urbanistico della zona e quindi dei fabbricati che vi insediano, compreso quello di cui è parte l'appartamento pignorato, risultano realizzati già verso la fine del XVIII secolo, infatti, la tipologia costruttiva è tipica degli edifici facenti parte dell'epoca della dominazione Spagnola e di quelli dell'800 Napoletano.

Nello specifico trattasi di casamenti la cui realizzazione risale ad un'epoca in cui le costruzioni venivano edificate senza specifica richiesta di licenza edilizia, infatti l'istituto della licenza edilizia fu disciplinato con legge prima dal R.D.L. n. 640 del 25.03.1935 (che all'art. 4 la rese obbligatoria nell'ambito dei centri abitati) e poi con il R.D.L. n. 2105 del 22.11.1937 (che con l'art. 6 estese il predetto obbligo a tutto il territorio comunale) poi superate con l'entrata in vigore della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942.

Infatti, fino a prima dell'emanazione del R.D.L. n. 640 del 25.03.1935 l'edificazione dei terreni in Italia doveva ritenersi sostanzialmente libera in quanto espressione dello *ius edificandum* connesso al diritto di proprietà sull'immobile.

È ormai noto che per le costruzioni da realizzare nel territorio del Comune di Napoli l'obbligo di richiedere la licenza edilizia è stato introdotto dall'art. 1 del Regolamento edilizio del Comune di Napoli approvato dal Commissario Straordinario del Comune con deliberazione del 15.09.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584 e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 come omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici –



Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche- del 30.10.1935 n. 14616 Div. VII.

Per individuare l'epoca di realizzazione dell'immobile pignorato, ho eseguito una serie di accurate indagini presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1, reperendo gli atti più remoti inerenti ai passaggi di proprietà e alla continuità storica catastale, relativa al bene pignorato.

Per determinare l'epoca di realizzazione del fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, facendo riferimento alla storia ultraventennale di provenienza, meglio documentata ed esaminata cronologicamente nel capitolo 5. che precede, si è potuto accertare che l'immobile pignorato pervenne, al più remoto dante causa dei debitori eseguiti, alla signora "██████████ nata a ██████████ ██████████", per successione di "██████████" morta il ██████████ denuncia n. 243 volume 941 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 29190/16899 il 10/11/1937 (Cfr. All.ti n. 15).

Ulteriore conferma documentale, che trattasi di fabbricato la cui realizzazione risale ad almeno un periodo antecedente al 15.09.1935, ci viene data dalla data di presentazione della Planimetria catastale dell'appartamento oggetto di espropriazione, prima ed unica Planimetria catastale agli atti dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio 22.12.1939, con Decreto Legge 13/04/1939-XVII n. 652, fu istituito l'obbligo della denuncia di accatastamento per tutti gli immobili già presenti e da realizzare su tutto il territorio nazionale, da tale scheda planimetrica catastale, è riportato in maniera chiara sia ancora il "Talloncino di riscontro scheda n. 2286631" sia la data di presentazione della scheda per l'appunto 30.09.1939 (Cfr. All.to n. 6 - Planimetria Catastale dell'immobile pignorato).

Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi l'unità immobiliare pignorata è da ritenersi legittima nonché conforme alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della



realizzazione che a quelle attuali e pertanto, **risulta possedere tutti i requisiti di normale commerciabilità.**

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, è stato accertato che **non è stato mai richiesto il rilascio del permesso di agibilità e/o abitabilità, tenuto conto anche dell'epoca remota di realizzazione del fabbricato.**

Alla luce di quanto esposto dunque, l'immobile oggetto della presente procedura risulta:

- **antecedente al 1935**, anno di entrata in vigore del Regolamento Edilizio che prevede l'obbligo della Licenza Edilizia per i manufatti di nuova costruzione nel Comune di Napoli;
- **antecedente al 31 ottobre 1942**, data di entrata in vigore della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 "Legge Fondamentale Urbanistica", che introduceva l'adozione dei P.R.G. e l'obbligo della Licenza Edilizia per tutto i territori e comuni d'Italia;
- **antecedente al 1967**, anno di entrata in vigore della Legge n. 765 del 1967, nota anche come "Legge Ponte" che apporta una serie di modifiche alla Legge Urbanistica del 1942, determinanti per razionalizzare il sistema di strumenti e controlli, dandogli la configurazione tutt'ora vigente.

Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi l'unità immobiliare pignorata è **da ritenersi legittima** nonché conforme alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, **risulta possedere tutti i requisiti di normale commerciabilità.**

6.1. Verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Per quel che concerne invece la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente ad abusi o difformità eseguite successivamente ai titoli abilitativi rilasciati, dal confronto effettuato tra la planimetria catastale reperita agli atti dell'N.C.E.U. (Cfr. All.to n. 6) e il rilievo



planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 10), è stato riscontrato che l'appartamento nella sua attuale consistenza ha subito le seguenti opere in abuso:

- ❖ L'appartamento nella sua attuale consistenza ha subito, una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti;
- ❖ L'originaria balconata annessa all'appartamento posta sul prospetto sud, è stata completamente chiusa mediante una struttura in profili di alluminio e vetri. La veranda occupa l'intera superficie della balconata ed è utilizzata in parte come terrazzino ed in parte è stato occupato per la realizzazione di due piccoli w.c. ("Bagno 1 e Bagno 2" sul grafico del rilievo dello stato dei luoghi). La realizzazione della struttura verandata è stata realizzata con profili di alluminio e vetri camera agganciati sul parapetto dell'originario balcone, mentre i due w.c. sono stati realizzati mediante le chiusure d'ambito con paretine di blocchetti di laterizio, intonacate, piastrellate e fornite di impianto elettrico e idraulico, in uno a porte di accesso e finestre per l'aerazione.

Per meglio comprendere quanto descritto, di seguito viene riportato nella "fig. 3" la planimetria catastale di impianto originaria (unico atto tecnico ufficiale risalente all'edificazione dell'appartamento pignorato), reperita agli atti dell'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 6), che confrontata con l'attuale Planimetria del rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 10) "fig. 4, mostra in maniera chiara le modifiche, evidenziate in "giallo", apportate all'originario appartamento.



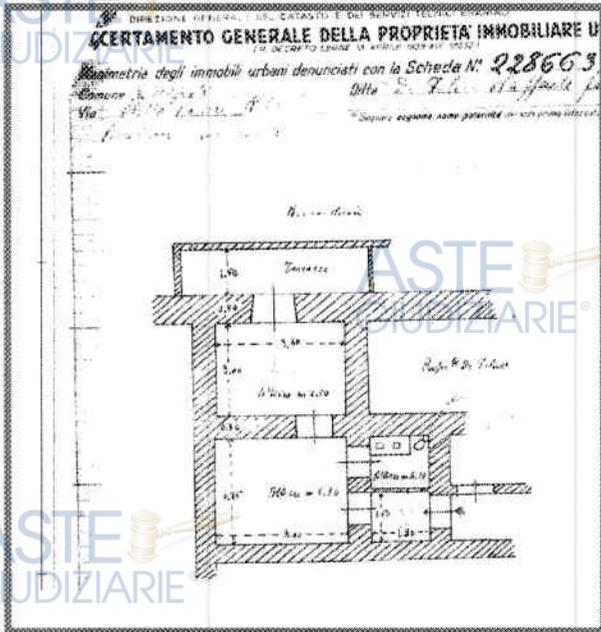


Figura 4

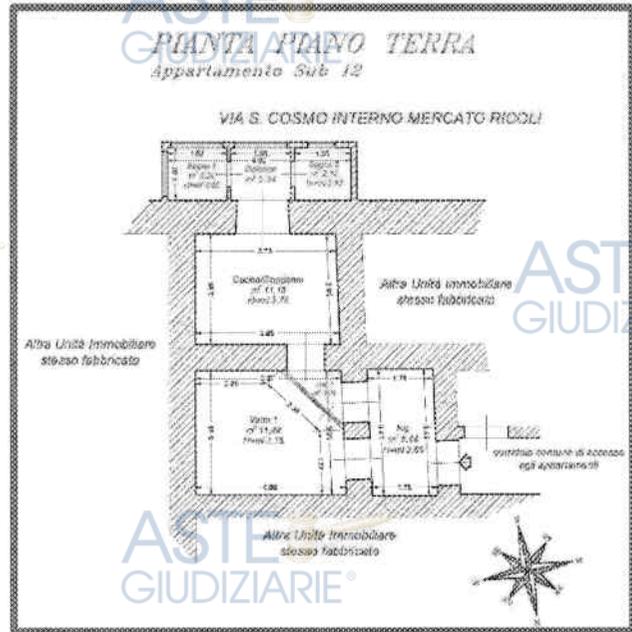


Figura 3

Per le difformità accertate, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo) non risultano agli atti, presentazioni di istanze di D.I.A. (denuncia di inizio attività), S.C.I.A (segnalazioni certificata di inizio attività) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio inerente sia alla Legge 47/85, sia alla Legge 724/94 e sia alle Legge 326/03 né alcun altro titolo abilitativo edilizio.

Nell'ipotesi che il bene pignorato, venga aggiudicato per effetto della presente procedura esecutiva, le difformità riscontrate, ai fini Urbanistici, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità del bene in quanto, non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, gli abusi e/o difformità edilizie riscontrate a seconda dei casi potranno così essere regolarizzate:

- Le difformità riscontrate all'immobile consistenti in **una diversa distribuzione degli spazi interni**, risultano **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza



o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità) previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro. Nel caso specifico siccome gli interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario futuro dell'immobile, in caso di aggiudicazione dello stesso, potrà ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Per il caso di specie, in via meramente prudenziale, si debba considerare l'importo massimo di **Euro 5.164,00**. A tali sanzioni vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Napoli che ammontano a 367,14 euro, oltre l'ammontare degli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per la sanatoria che complessivamente si possono stimare in circa Euro 1.000,00 circa e quindi per un totale complessivo di regolarizzazione pari a Euro 8.031,14, importo che in via prudenziale può essere arrotondato in **Euro 6.500,00c.t.**

- La difformità riscontrata all'immobile relativamente invece alla **presenza della veranda nonché alla realizzazione dei due w.c., non rientrando** nei benefici dell'applicabilità della facoltà di procedere alla legittimazione urbanistica in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, poiché la data delle ragioni di credito più vecchie per cui si procede **29/12/2005** (*mutuo fondiario concesso dalla banca "██████████" con atto pubblico per notaio dott. ██████████ da ██████████ del ██████████ repertorio n. 15601*



racc. n. 8774), risulta essere successiva alla data del **1 ottobre 2003⁴**, data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10.

Le opere abusive, non risultano sanabili neppure mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto l'incremento di volume e superficie residenziale costituiti dalla realizzazione della veranda e dei due w.c., sono abusi che non rientrano nei parametri minimi Urbanistici di Zona. Occorre precisare, che sia l'attuale e vigente scenario normativo Urbanistico, sia le attuali e vigenti Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Napoli, ivi compresa la destinazione della zona urbanistica ove è compreso l'immobile pignorato, **Zona "Zona A (Insediamenti di interesse storico)"**, non consente la sanabilità degli abusi realizzati sul bene staggito poiché non rientranti neanche nella casistica prevista dell'ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per cui non risulta proponibile neanche presentare eventuali istanze di accertamento di conformità in quanto fuori dai parametri urbanistici consentiti.

Le opere in parola vanno pertanto rimosse mediante il ripristino dello stato dei luoghi. Per tale difformità bisognerà optare per il ripristino dello stato dei luoghi consistente nella demolizione della veranda e dei due w.c. e della conseguente ricollocazione di un nuovo W.C. da realizzarsi nell'ambito della superficie coperta dell'appartamento.

Per quanto concerne i costi, occorre innanzitutto precisare che gli interventi da farsi per il ripristino dello stato dei luoghi affinché le opere abusive vengano eliminate nonché la conseguente ricollocazione di un nuovo W.C. da realizzarsi nell'ambito della superficie coperta dell'appartamento, si

⁴ La "conditio sine qua non" che immette l'aggiudicatario, nelle procedure esecutive, nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, impone che, sia le ragioni di credito sia la data degli abusi edilizi siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 1° ottobre 2003.



ASTE
GIUDIZIARIE®

annoverano nella sfera di quelle opere non quantificabili a "misura" bensì a "corpo" e ciò sia per la loro modesta entità sia per le difficoltà intrinseche in cui esse vanno effettuate. Infatti trattasi di piccole opere da attuarsi mediante manovalanza specializzata, in un immobile in cui bisognerà procedere con cautela in modo da salvaguardare quelle parti che non andranno demolite.

I costi dell'eventuale ripristino dello stato dei luoghi, compreso le opere connesse alla conseguente ricollocazione di un nuovo W.C. da realizzarsi nell'ambito della superficie coperta dell'appartamento, in uno alle spese tecniche ed assistenza amministrativa, secondo una stima forfettaria effettuata mediante i prezzi normalmente adoperati sulla piazza di Napoli possono essere tranquillamente stimati in Euro 15.000,00.

6.2. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la Zona A (Insediamenti di interesse storico) di cui all'art. 26 della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 (Cfr. All.ti n. 18 – Stralcio Tav. 7 Zonizzazione foglio 15 IV, Cartografia a colori di inquadramento Urbanistico, Normativa di riferimento).

La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra. Gli interventi previsti nella zona A -centro storico- sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione.

Nello specifico, in detta zona gli interventi consentiti sono disciplinati dall'art. 63 (Disciplina per l'attuazione degli interventi) che regola l'attività edilizia nella Zona A costituita da insediamenti di interesse storico con Unità Edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco come identificata nella tavola 6 il cui piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8. In dette parti,

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico.

Al fine di regolare gli interventi diretti, il piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda altresì sul principio della corrispondenza tra tipologie classificate, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili.

La presente disciplina è distintamente riferita:

- a) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base;
- b) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali;
- c) alle unità di spazio aperto costituite dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie nonché dai residui dell'originaria morfologia.

In riferimento ai suddetti raggruppamenti, la disciplina è altresì articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125.

Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante -DIA, (autorizzazione o concessione) permesso di costruire corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) manutenzione straordinaria,



restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione. Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.

Nella zona A di cui al comma 1 il recupero abitativo dei sottotetti è consentito alle condizioni e con le limitazioni di cui alla LR n.15/2000 con l'esclusione delle unità edilizie di cui agli artt. da 102 a 113. Nei casi relativi alle unità edilizie di base di cui agli artt. da 64 a 101 gli interventi non devono risultare in contrasto con le rispettive norme di attuazione. Ai soli fini del conseguimento dell'abitabilità dei sottotetti sono ammessi: l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentita, esclusivamente al fine di conseguire le altezze minime necessarie, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso; l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 12% della superficie di sottotetto e di 2,5 mq per ciascuna bucatura; i suddetti limiti massimi si intendono comprensivi di eventuali bucatore esistenti conservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia.

L'inserimento di ascensori nei cortili o nelle chiostrine è sempre consentito se non in contrasto con la disciplina delle singole unità edilizie. Sono sempre consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge.

Nello specifico il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, risulta classificato nella fascia delle **“Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco”** assoggettati alla specifica disciplina dall'art. 79 di tali Norme di Attuazione parte II.

1. Per unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende:

- l'unità edilizia di base ottocentesca originaria caratterizzata da una struttura compatta del corpo di fabbrica, connotata da sequenza diretta portone-scala, con



Firmato Da: DI MICCO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3ab7b9089509635b36912443bad2fc

o senza androne, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o da piccoli cortili interni, ma con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti in epoca ottocentesca con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionali, strutturale e compositiva secondo modelli ottocenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti i tipi pre-ottocenteschi.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, ai diversi connotati della sequenza portone-scala, al rapporto con il contesto urbano di appartenenza, l'unità ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 80, 81 e 82:

- blocco ottocentesco elementare;
- blocco ottocentesco di sedime collinare;
- elemento di schiera ottocentesco.

3. Per tutte le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 80, 81 e 82.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati, mediante:

- a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, oppure il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi preottocenteschi in quanto residui, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegue il recupero;



b) la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri e simili oppure il recupero dei collegamenti pre-ottocenteschi in quanto residui;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo 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; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino presistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o il restauro filologico di parti crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con gli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.



ASTE
GIUDIZIARIE

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque senza modificazione della posizione o delle quote, nonché con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti preottocenteschi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 80, 81 e 82, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nell'unità edilizia, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, rimanendo consentito che unità abitative risultanti dal

ASTE
GIUDIZIARIE

frazionamento siano servite da una scala, tra le originarie, diversa da quella che afferiva all'insieme delle maglie oggetto di frazionamento; i frazionamenti devono avvenire in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e non introdurre ripartizioni di elementi architettonici e decorativi caratteristici del tipo, leggibili quali residui di assetti precedenti propri dell'unità edilizia;

b) l'inserimento di collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura necessaria all'utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato, se il solaio interessato è in legno, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatara, né sui prospetti esterni, né su porzioni di prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto c) è incrementato fino al 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;



d) la riconfigurazione dei volumi di superfetazioni in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie sopalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera c);

e) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, posizionati in relazione al tipo, sia in muratura o in ferro e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto d); è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al precedente punto d);

f) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.



ASTE
GIUDIZIARIE

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 80, 81 e 82:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;

le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espianto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dallo spazio aperto pertinenziale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, rientra nel perimetro del *centro edificato*, individuato con delibera CC n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971.

Per quanto concerne la Zonizzazione acustica di appartenenza, l'immobile pignorato rientra nella Zona IV, aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali, uffici, attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie.



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



L'attuale destinazione d'uso dell'unità immobiliare pignorata è "Residenziale" e risulta conforme sia con quanto previsto nella zona di appartenenza Zona "A –Insediamenti di interesse storico" dell'attuale strumento urbanistico (P.R.G.) che prevede una destinazione d'uso degli immobili prevalentemente residenziale, che con quanto riportato nella originaria costituzione e denuncia di accatastamento dell'immobile, con scheda 2286631 del 22/12/2023 con categoria catastale A/5 residenziale, rimasta tale dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

L'attuale destinazione d'uso dunque, dell'immobile pignorato ma anche dell'intero fabbricato di cui è parte è "Residenziale" ed è **compatibilità sia con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.**

Per l'immobile pignorato, trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, **non occorre il certificato di destinazione urbanistica**, come invece, previsto per i terreni.

7. Stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta



e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di pignoramento allo stato attuale risulta nella disponibilità della debitrice eseguita la sig.ra [REDACTED] che vi abita unitamente al fratello il Sig. [REDACTED] e alla propria madre la sig.ra [REDACTED] (Cfr. All.to n. 1 – Copia dei Verbali di sopralluogo redatti in data 24.02.2023 e 13.03.2023 dal Custode Giudiziario).

Tuttavia per puro tuziorismo, ho ritenuto opportuno effettuare delle verifiche, presso il sistema informatico dell'anagrafe tributaria dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Napoli 1, Ufficio atti privati, le quali hanno rilevato che non risultano contratti di locazione ad uso abitativo, a nome della debitrice eseguita. Un'ulteriore verifica è stata eseguita anche restringendo la ricerca al solo immobile per dati catastali ed indirizzo, nell'anagrafe Tributaria non risultano mai stati depositati contratti di locazione per l'immobile oggetto di espropriazione.

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale); b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale); c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, verificare se sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento). In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Sulla base dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott. [REDACTED] Notaio in [REDACTED] ([REDACTED]), depositata agli atti delle procedure, da un attento esame degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle



ASTE
GIUDIZIARIE

visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 11.04.2022 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, è stato possibile accertare che per il bene sottoposto ad esecuzione immobiliare:

ASTE
GIUDIZIARIE

- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziali civili che interessano in parte o tutto il bene oggetto di espropriazione ad eccezione di quelli espressamente richiamati nella presente procedura e per i quali sono intervenuti i creditori chirografari;

ASTE
GIUDIZIARIE

- **non pendono** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e pertanto non vi sono pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene;
- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziali civili che interessano in parte o tutto il bene oggetto di espropriazione;
- **non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- **non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi;
- **non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere a favore di terzi o di Enti;
- **non si ha notizia** di provvedimenti di sequestro penale.

ASTE
GIUDIZIARIE

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata e Dipartimento Pianificazione Urbanistica), nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che l'immobile pignorato:

- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli storici ovvero vincoli ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939 ("*Tutela delle cose di interesse artistico o storico*"), della L. 1409 del 30/09/1963 (relativa ai beni archivistici: la si indica per

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

completezza), del D.lgs. 490 del 29/10/1999 (“*Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali*”);

- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **non presenta** pesi o limitazioni d’uso.
- **non presenta** contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso.
- **non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l’attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Napoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli.

Inoltre l’area su cui sorge l’intero fabbricato pignorato:

- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (*Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*), come modificato e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006;
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico.
- **rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia (*Cfr. All.to n. 19 – Stralcio Zonizzazione Vincolo Archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia Scala 1:2000*). In tali aree la disciplina è la seguente:

1. Sono delimitate nella tavola 14 le aree di interesse archeologico. Per gli interventi che ricadono in detta perimetrazione, con le specificazioni di cui al successivo comma 2, è necessario acquisire il parere preventivo della soprintendenza archeologica della provincia di Napoli e Caserta. Tale parere è richiesto anche per gli interventi di cui al successivo comma 3;
2. Il parere di cui al precedente comma è richiesto:
 - per gli interventi nella zona A, ove essi interessino le aree di pertinenza, i cantinati, i livelli di piano terra e il primo piano;
 - per gli interventi nella zona A, negli isolati dei teatri greco-romani delimitati da vico Storto Purgatorio ad Arco, via Pisanelli, via L.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Armani, via D. Capozzi, via Consolazione, via S. Giovanni in Porta, vico Giganti, via Tribunali, per i quali detto parere va richiesto in relazione alle aree di pertinenza e a tutti i livelli di impalcato;

- per gli interventi nella zona A, ove essi interessino gli edifici di recente formazione, per i quali detto parere è richiesto in relazione alle sole operazioni di scavo in aree di pertinenza, nei cantinati, e nei livelli di piano terra;
- per gli interventi nella zona B;
- per gli interventi previsti negli edifici e nei manufatti rurali esistenti, con l'esclusione di quelli relativi ai piani superiori al primo nelle zone e sottozone E, Fa, Fb;
- per gli interventi previsti nelle sottozone Ea, Eb, Fa1, Fa2;
- per gli interventi previsti negli articoli 14 e 17.

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. Il parere di cui al comma 1 è richiesto altresì per gli interventi in tutte le aree inedificate della zona A.

- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia;
- **rientra** nelle zone classificate come area stabile, come risulta dalla tavola n. 12 generale dei vincoli geomorfologici del territorio del Comune di Napoli.
- **non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- **non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà della suddetta unità immobiliare, per la quota pari a 1/1.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare la debitrice esecutata in forza dell'atto di compravendita a firma del notaio dott. [REDACTED] da [REDACTED] [REDACTED] repertorio n. 15600 racc. n. 8773, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 48084/23201 del 29/12/2005.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda invece eventuali vicoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, l'unità immobiliare pignorata **non** è gravata da alcun vincolo specifico condominiale né vincoli di destinazione ovvero

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

limitazioni all'utilizzo specifico a cui è destinato, fatta eccezione di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso, così come pervenute alla debitrice esecutata che, riportate negli atti traslativi più antichi, qui si intendono per interamente trascritte.

In ordine invece, alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate ex art. 586 c.p.c. e dunque non opponibili all'acquirente, dall'esame delle certificazioni notarili attestante le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento depositato agli atti della procedura, nonché sulla scorta delle visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, risultano le seguenti formalità:

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 48085/18935 del 29/12/2005** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. [REDACTED] da [REDACTED] ([REDACTED]) del [REDACTED] repertorio n. 15601 racc. n. 8774 per la somma di Euro 200.000,00, a garanzia della restituzione di un capitale di Euro 100.000,00 durata di 30 anni, a favore della [REDACTED] ([REDACTED]) **Codice fiscale [REDACTED]**, gravante sull'immobile pignorato ed oggetto di espropriazione;
- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 10387/7821 del 11/04/2022** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 08/03/2022, repertorio n. 4081/2022 a favore della società "[REDACTED]" con sede in [REDACTED], alla via [REDACTED], C.F. e partita IVA [REDACTED], gravante sull'immobile pignorato ed oggetto di espropriazione.

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



ASTE
GIUDIZIARIE

L'esperto deve procedere alla verifica 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.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Dipartimento Pianificazione Urbanistica), della Regione Campania Ufficio difesa del suolo, nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che l'immobile pignorato **non ricade** su suolo demaniale.

10. Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

Verificare che 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.

Sulla base degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 11/04/2022 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, nonché dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Dipartimento Pianificazione Urbanistica) e l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, si è potuto accertare che l'immobile pignorato **non** è gravato da censo, livello o uso civico pertanto, la debitrice esecutata detiene tale bene in diritto di proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Dagli accertamenti eseguiti sul posto, nonché dalle dichiarazioni rese dal fratello della debitrice esecutata, che ha concesso l'accesso all'immobile pignorato, nonché da informazioni attinte direttamente in loco presso altri condomini del fabbricato dal sottoscritto intervistati nel corso degli accessi, è stato possibile verificare che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata non ha un'amministrazione Condominiale, pertanto non è stato possibile poter verificare se vi siano oneri di natura condominiale a carico dell'immobile staggito.

12. Valutazione dei beni.

Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando 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. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Si procederà preliminarmente, alla determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato, considerando un **UNICO LOTTO** costituito dall'appartamento, corrispondentemente al valore del bene considerato come in piena proprietà e per l'intero, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero, applicando due differenti metodi: il valore da attribuire all'immobile sarà pari alla media aritmetica tra i valori ottenuti con ciascuno dei due metodi e al risultato finale saranno applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche dell'immobile valutato.

Nella fattispecie, al valore commerciale di stima determinato secondo i criteri di cui sopra, verranno apportate le opportune decurtazioni, indicandole



singolarmente ed analiticamente, onde consentire il professionista delegato alla vendita di poterle porre distintamente come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1.

Nello specifico, al valore di mercato così ottenuto, si applicherà un ulteriore riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene, quest'ultima decurtazione, imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 del decreto-legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015.

Infine, il valore di mercato ottenuto, verrà ulteriormente corretto applicando, le dovute riduzioni per l'eventuale stato di possesso, eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per eventuali oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti la vendita ex art. 63 disp. Art. c.c., nonché per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, nello specifico, per quest'ultimo caso, come ampiamente detto nei capitoli che precedono, l'immobile pignorato nella sua attuale consistenza presenta alcune difformità, nell'ipotesi quindi che il bene venga trasferito per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario dovrà effettuare alcune attività ed opere tese alla regolarizzazione Urbanistica del bene. A tal proposito al valore commerciale finale del bene, calcolato con i criteri di stima adottati, saranno detratti gli oneri necessari per la sua regolarizzazione Urbanistica come meglio indicati e calcolati nel capitolo 6.1 che prece.

Valutare un bene significa stabilire in termini di prezzo il suo valore. Dare valore ad un bene immobile non può prescindere dal motivo per il quale la formulazione di valore viene compiuta. Appare evidente che nel dare il valore ad una abitazione per fissare il prezzo in una compravendita, asta pubblica e similari o per calcolare l'IMU o in caso di successione ereditaria usiamo criteri profondamente diversi.

Sarebbe inverosimile, infatti, stabilire come prezzo di vendita di un immobile quello catastale. Possiamo dire che, in questo caso, l'estimo abbandona la precisione scientifica del processo di formulazione del giudizio ed abbraccia il metodo euristico, tipico delle discipline finalizzate. Il principio viene



comunemente definito come: “dipendenza del valore di stima in base allo scopo per il quale viene redatta”. Il valore della stima dipende dal suo scopo, tuttavia, qualsiasi sia questo fine, il metodo utilizzato è sempre e universalmente riconosciuto come identico per tutti i periti, cioè quello basato sulla comparazione dei dati raccolti. Il principio viene definito “la comparazione dei dati come unico metodo estimativo”. In altre parole, per arrivare a stabilire il prezzo occorre rilevare il maggior numero di prezzi di transazione di beni con scopi simili a quello oggetto di stima. Una volta scelto tra questi, quello “più simile” tra i “simili”, il suo valore sarà quello prescelto.

Formulare un prezzo inteso come rapporto tra il bene e la moneta, è uno dei fondamenti dell’attività estimativa. Pertanto, possiamo definire un altro principio dell’estimo “il prezzo è il fondamento di ogni giudizio di stima”. Nel caso di beni immobili la formulazione non avviene in maniera reale, bensì ipoteticamente (ogni giudizio è solo basato su ipotesi). In altre parole, il prezzo è un valore di scambio di un bene, il giudizio di stima è invece solo una potenzialità di scambio. La stima è nient’altro che una previsione di prezzo, ma presupposto fondamentale perché la previsione abbia valore è che gli elementi di base utilizzati per la formulazione del giudizio di stima permangano pressoché uguali nel tempo. Altro principio è che “le condizioni di stima devono essere quelle ordinarie”. Occorre riferirsi, infatti, alle condizioni ordinarie, cioè alla condizione media, la quale è sempre una condizione “ideale” determinata matematicamente e difficilmente riscontrabile in un soggetto reale.

Analizzando i criteri di stima, i quali servono, invece a scegliere il procedimento per mezzo del quale determinare il valore di un immobile, ci accorgiamo subito che essi purché molteplici si basano tutti principalmente su due fondamentali classificazioni, necessarie per indirizzare il perito estimatore verso quel criterio di stima più adatto allo scopo per il quale si appresta ad operare.

La classificazione tra i criteri di stima va fatta tra valore di costo e valore di mercato.



ASTE
GIUDIZIARIE

Il valore di costo è dato da tutte le voci di spesa che intervengono nella sua produzione. Nella valutazione del valore di costo ogni voce che concorre alla formulazione del valore finale discende da listini prezzi precisi o comunque da tabelle. Si può adottare il valore di costo per quei beni che presentano la capacità ad essere prodotti e pertanto il suo utilizzo si ha solo nel caso di preventivazione della convenienza economica a edificare o meno un immobile.

Al valore di mercato si perviene, invece per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del medesimo bene. Occorre costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare ad un prezzo, il più probabile valore di mercato. Adotteremo il valore di mercato per quei beni che presentano la capacità ad essere direttamente scambiati per l'utilità che essi possono dispiegare e pertanto il suo utilizzo si avrà nel caso di compravendita, **asta pubblica** divisione o successione, e similari.

Nel valutare, qui di seguito l'appetibilità commerciale dell'immobile, sia per fini locativi sia per acquisto, si è tenuto conto non solo delle condizioni di manutenzione in cui esso si trova, ma anche e soprattutto della zona in cui è ubicato, rimanendo in un raggio di ricerca non superiore ai 500 metri rispetto all'immobile in esame.

Lo stabile di cui è parte l'immobile pignorato, si colloca nel quartiere Mercato del comune di Napoli, nelle immediate vicinanze della stazione centrale di Napoli, dalla metropolitana, dalla circumvesuviana e dallo svincolo dell'autostrada A1 (Napoli-Milano) e A3 (Napoli-Salerno), dalle fermate di bus e tram del servizio di trasporto pubblico cittadino e dalle fermate di servizio di trasporto interregionale su gomma. Inoltre, anche a piedi risulta facile raggiungere il Centro Storico di Napoli. L'immobile si colloca quindi, rispetto alla zona di appartenenza, in una microzona di particolare interesse, vicino al centro della città, caratterizzata da una forte presenza di infrastrutture sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primaria che di tipo secondaria, con un'alta concentrazione di attività commerciali, uffici pubblici e privati di diverso

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

genere, scuole e chiese, con un'alta densità abitativa. Le FS Sistemi Urbani sta collaborando con EAV, la società che gestisce la linea ferroviaria locale, per sviluppare un progetto di potenziamento dell'hub di scambio intermodale. Un progetto che si affianca a un piano di rigenerazione urbana delle aree ferroviarie dismesse che prevede l'inserimento di nuove funzioni sia pubbliche che private al fine di conferire alle aree una nuova destinazione d'uso. Tra le possibili destinazioni d'uso vi sono quelle turistico-ricettive, spazi per uffici, aree commerciali, residenziali e logistiche per la distribuzione di ultimo miglio.

L'intera area, rappresenta una zona di passaggio fra il centro storico della città e la zona industriale ma soprattutto, la riqualificazione totale di Piazza Garibaldi connessa alla realizzazione delle nuove infrastrutture della Stazione Centrale di Napoli, ha fatto sì che l'intera area diventasse oggi il punto di arrivo e di partenza di tutto il flusso turistico presente nel capoluogo campano, con la conseguenza che quasi gran parte degli appartamenti presenti in zona, sono stati convertiti in "bed and breakfast" o affittacamere, interi fabbricati sono stati convertiti in piccoli alberghi e quasi la totalità dei locali a piano terra sono stati adibiti a ristoranti o punti di ristoro "take away", bar o quant'altro a vocazione turistico ricettivo.

L'immobile pignorato si colloca, quindi, rispetto alla zona di appartenenza, in una microzona di particolare interesse per la vicinanza al centro della città e per la forte presenza di infrastrutture sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primaria che di tipo secondaria, con presenza di attività commerciali, uffici pubblici e privati di diverso genere, scuole e chiese.

Data la particolarità della zona in cui insiste l'immobile pignorato nonché la sua specifica destinazione d'uso, la tipologia e gli accessori, il grado di recettività del mercato risulta essere buono.

Senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce la base dell'estimo, per il giudizio di stima dell'immobile in esame ho proceduto ad effettuare, prioritariamente, le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quello da stimare, ad indagare sulle condizioni del bene, ad



individuare la sua capacità di vendita ed infine a considerare quei fattori predominanti, sia nel bene da stimare che nel comprensorio in cui il bene stesso è situato, in modo tale che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.

Il procedimento seguito, pertanto, è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare l'immobile, nella fattispecie:

- la superficie;
- il numero dei vani;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la distanza dal centro cittadino;
- la posizione urbanistica e l'esposizione.

Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale.

Nel caso in esame la stima è riferita ad un immobile ad uso residenziale, **posto al piano terra** di un fabbricato condominiale **privo di ascensore**, con affaccio sul Corso Arnaldo Lucci sul versante nord e su via S. Cosmo Interno Mercato

Ricoli sul versante sud. Il Fabbricato come meglio mostrano le foto allegate, tenuto in un discreto stato di conservazione e manutenzione; va evidenziato che l'immobile pignorato, per ubicazione di zona, incontrerà facile commerciabilità in sede di vendita all'asta, soprattutto per il potenziale economico e la forte redditività che lo stesso potrà produrre con il passare degli anni. Poiché nel caso in esame la stima è riferita ad un immobile ad uso residenziale, ubicato nel quartiere Mercato, con una presenza di alta densità abitativa, con caratteristiche specifiche delle zone residenziali, con abitazioni civili di tipo plurifamiliari, attività commerciali e di servizio, strutture scolastiche e di pubblica sicurezza, costituita da fabbricati che testimoniano lo stile dell'edilizia residenziale popolare ma di buona qualità, da un mercato immobiliare il cui grado di recettività risulta essere abbastanza buono, ho ritenuto equo determinare il suo valore adottando i due diversi metodi di stima di seguito elencati:



- 1 – Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato;
- 2 – Stima mediante la capitalizzazione del “reddito ordinario”.

-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI-**STIMA SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO**

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, ho prioritariamente adottato la “*stima sintetica comparativa in base al valore di mercato*” assumendo, quale parametro tecnico, il metro quadrato riferito alla “*superficie commerciale*” dell'immobile. Tale parametro è di uso comune nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima in quanto “*la superficie commerciale*” si considera sia in commercio, propriamente detto, sia in sede fiscale, e comprende, oltre alla superficie utile netta, anche quella occupata da tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, dall'intero spessore dei muri perimetrali esterni e dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.

Tale metodo di misurazione, che corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed alle regole fiscali, si rifà a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e alla norma UNI 10750 che riportano i criteri di computo della “superficie commerciale”, esse si basano sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitino il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Per il calcolo della “*superficie commerciale*”, secondo uno studio effettuato e riportato nelle più accreditate bibliografie in materia di estimo, basta aggiungere alla superficie utile netta, denominata anche “*superficie convenzionale*”, un'incidenza pari al 16,96% in più. Tale incidenza percentuale tiene conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i pilastri portanti, i vani delle condutture, la superficie dei vani porta e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Poiché non tutte le superfici oggetto di valutazione possono essere considerate alla stessa stregua in quanto una superficie di un locale coperto si differenzia per la sua utilità da una superficie scoperta o semicoperta quale può essere un

balcone, si sono applicati i cosiddetti *coefficienti di destinazione* stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che variano secondo l'utilità e le caratteristiche che la superficie da valutare assume.

Nel caso specifico, occorre precisare che la presenza del "Bagno 1" e del "Bagno 2" rappresentano nella loro attuale consistenza opere abusive, poiché realizzate in assenza di qualsiasi Titolo e/o Autorizzazione Edilizia Amministrativa. Nel calcolo della superficie commerciale e quindi nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, gli ambienti non saranno presi in considerazione anzi, poiché bisognerà ripristinare lo stato quo ante mediante la loro eliminazione con ripristino dell'originaria consistenza del balcone su cui sono stati realizzati, si prevederà una decurtazione economica che terrà conto del costo necessario per la loro demolizione e della conseguente ricollocazione di un nuovo W.C. da realizzarsi nell'ambito della superficie coperta dell'appartamento.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, si procederà al calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione.

Per quanto attiene invece alla determinazione del "*valore medio di mercato*" posto alla base di una "*stima sintetica comparativa*", le indagini di mercato sono state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi.

Nella tabella che segue, sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zone centrali, come quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale (Cfr. All.to n. 20 -Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona).

Dall'analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato pari ad €/mq, **2.122,00 c.t.**⁵

⁵ In cifra tonda.



IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ.
	Vico Soprammuro	€ 75.000,00	Mq. 42,00	€ 1.876,00c.t.
	Via Padre Ludovico di Casoria	€ 110.000,00	Mq. 55,00	€ 2.000,00c.t.
	Via Nolana	€ 130.000,00	Mq. 50,00	€ 2.600,00c.t.
	Via Giacomo Savarese	€ 60.000,00	Mq. 45,00	€ 1.333,00c.t.
	Via Carlo Celano	€ 115.000,00	Mq. 41,00	€ 2.805,00c.t.
		MEDIA DEI VALORI €/MQ. 2.122,00c.t.		

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato confrontato con il valore medio di mercato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 21 -Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) il quale per il 1° semestre 2024⁶, per immobili simili a quello oggetto di stima, quindi con destinazione "Residenziale" di tipologia "Abitazioni Civili", posti in zona Semicentrale/Corso Garibaldi – Vasto - Stazione – Codice di zona C23 del Comune di Napoli (fascia in cui è compresa Corso Arnaldo Lucci), prevede un valore di mercato variabile da un massimo di 2.800,00 €/mq. ad un minimo di 1.850,00 €/mq. con un valore medio pari a €/mq. 2.325,00.

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori di mercato precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile "valore medio di mercato" di immobili simili a quello in esame e pari a €uro/mq. 1.926,00c.t.:

$$\diamond \text{ Euro/mq } (2.122,00 + 2.325,00) : 2 = \text{Euro/mq. } 2.224,00\text{c.t.}$$

I valori di mercato precedentemente ricavati, altro non sono che valori medi che non tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto della presente stima, è per tale ragione quindi, che per ottenere un congruo valore di mercato, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato, per una serie di coefficienti correttivi (in aumento o in diminuzione) detti coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie

⁶ Si precisa che è stato preso il 1° semestre 2024 poiché unico dato allo stato disponibile in banca dati in quanto, il 2° semestre dell'anno 2024 sarà disponibile non prima di tre mesi successivo al 1° semestre dell'anno 2025.



ASTE
GIUDIZIARIE®

precedentemente ricavate. I coefficienti da adottare nel caso specifico sono riferiti:

- **all'ubicazione**, che tiene conto della presenza di servizi di prima necessità nel circondario in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **all'età e stato di manutenzione e conservazione dell'immobile**, che tiene conto dello stato conservativo generale e dell'età dell'intera struttura in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **alle caratteristiche funzionali**, che tiene conto della funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio. Un'unità immobiliare con le stanze adeguatamente illuminate, nelle quali la superficie finestrata sia almeno 1/8 della superficie a pavimento, è ovviamente più vivibile. I parametri che generano tale caratteristica sono dati dai seguenti fattori: illuminazione degli ambienti, ventilazione, insolazione, dimensione ambienti, disposizione ambienti ed infine qualità dei servizi;
- **alle caratteristiche dimensionali**, la valutazione di questo aspetto si basa sul fatto che più un'immobile è grande e più sarà difficilmente vendibile. Ovviamente questo si riflette sul valore dell'immobile. Le superfici normalmente esaminate fanno riferimento a tagli dimensionali medi di alloggi così riassumibili: sotto i mq. 40,00 coeff. 1,15, tra i 41,00 e i mq. 60,00 coeff. 1,10, tra i 61,00 e i mq. 80,00 coeff. 1,05, tra i 81,00 e i mq. 100,00 coeff. 1,00, tra i 101,00 e i mq. 120,00 coeff. 0,95, tra i 121,00 e i mq. 150,00 coeff. 0,90, tra i 151,00 e i mq. 180,00 coeff. 0,85, oltre mq. 180,00 coeff. 0,80;
- **alle caratteristiche posizionali**, le varianti posizionali di un immobile sono intuitive e basate su due aspetti fondamentali: il piano sia esso che si tratti di edificio con ascensore sia esso che si tratti di edificio senza ascensore (nel caso di specie trattasi di fabbricato con ascensore). Per la scelta del coefficiente di adeguamento relativo al piano bisogna fare riferimento alla

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tabella che segue che tiene conto del numero di livelli del fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima:

Coefficienti di altezza di piano: Edifici senza ascensore

PIANO	Edificio a 2 Piani	Edificio a 3 Piani	Edificio a 4 Piani	Edificio a 5 Piani	Edificio a 6 Piani
Interrato	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73
Seminterrato	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Terreno	0,95	0,95	0,97	0,97	0,98
Rialzato	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Primo	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Secondo	-	1,00	0,95	0,96	0,98
Terzo	-	-	0,90	0,93	0,96
Quarto	-	-	-	0,90	0,93
Quinto	-	-	-	-	0,90



- **all'esposizione**, si distingueranno gli immobili che avranno esposizione verso il cortile interno, verso una via principale e verso una via secondaria. La combinazione di una, due o tutte e tre le esposizioni genererà il coefficiente globale di esposizione. Nella tabella che segue sono riportati i tre coefficienti adoperati per la relativa esposizione:

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ESPOSIZIONE

- Immobile esposto verso il cortile Comune interno 0,90
- Immobile esposto verso via principale 1,10
- Immobile Esposto verso via secondaria 1,00

- **alle caratteristiche di conservazione**, che tiene conto dello stato di rifiniture interne dell'immobile da valutare quali: pavimenti, pitture, porte interne ed esterne, grado di isolamento termico, impianti igienico sanitari, impianti elettrici; se l'immobile risulta allo stato grezzo, i valori si differenziano tenendo conto della realizzazione o meno degli impianti igienico sanitari, impianti elettrici (con 0,65, senza 0,60).

STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEL LOTTO**LOTTO UNICO****APPARTAMENTO – SEZ. MER - FOGLIO 3 - PARTICELLA 109 - SUB 12 - CAT. A/5**
NAPOLI – CORSO ARNALDO LUCCI CIV. 175 (GIÀ VIA STELLA POLARE N. 99), PIANO TERRA

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie del bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

Calcolo della superficie convenzionale coperta⁷:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
VANI PRINCIPALI			
Ingresso	5,99 mq.	1,00	5,99 mq.
Disimpegno	1,09 mq.	1,00	1,09 mq.
Vano 1	11,88 mq.	1,00	11,88 mq.
Cucina/Soggiorno	11,18 mq.	1,00	11,18 mq.
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 30,14

Aggiungendo alla "superficie convenzionale coperta dell'immobile" l'incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di Mq. 35,25 derivante da:

$$\text{Mq. } 30,14_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 35,25_{(\text{superficie commerciale})}$$

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Balcone	Mq. 6,86	0,30	Mq. 2,06
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq. 2,06

CALCOLO DELLA "SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE":

$$\text{Mq. } 35,25_{(\text{superficie commerciale coperta})} + \text{mq. } 2,06_{(\text{superficie convenzionale scoperta o semiscoperta})} =$$

Mq. 37,31 Superficie commerciale totale dell'appartamento.**Elenco caratteristiche e coefficienti adottati⁸**

⁷ La superficie commerciale è stata determinata con i criteri dettati dalle direttive UNI 10750 e dal D.P.R. n. 138/98. Per comodità di lettura, si è evitato di riportare nella relativa tabella le misure in maniera ordinata dei singoli ambienti scegliendo di indicare direttamente le singole superfici in quanto facilmente controllabili dal grafico allegato opportunamente quotato.

⁸ In grassetto sono stati indicati i coefficienti relativi all'immobile oggetto della perizia.



Ubicazione	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	centrale	(1,10)
Vetustà	recente	(1,10)	tra 10/30anni	(1,00)	Oltre 30anni	(0,95)
Caratteristiche funzionali	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)
Caratteristiche dimensionali ⁹	sotto i mq. 40,00					(1,50)
Caratteristiche posizionali	Terra					(0,97)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Cortile comune	(0,95)	Via secondaria	(1,00)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	pessime	(0,90)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 1,839.

Moltiplicando il “valore medio di mercato” per la “superficie commerciale” dell’immobile oggetto di stima, per il “coefficiente globale di differenziazione”

otterremo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima che è pari a:

$$\diamond \text{ Mq. } 37,31_{(\text{Superficie commerciale})} \times \text{€}/\text{mq. } 2.224,00 \times 1,839 = \text{€. } 152.600,00_{\text{c.t.}} =$$

Valore di mercato dell’immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO

-Calcolo del valore locativo dell’immobile-

Si basa sul postulato dell’estimo immobiliare che “un bene immobile vale in ragione di ciò che rende”, e si esplica nella capitalizzazione del reddito effettivamente corrisposto o conseguibile dall’immobile.

La capitalizzazione di un reddito è la somma di tutte le annualità ottenibili da un bene, definibili appunto come reddito, dal momento attuale all’infinito. Per il calcolo del valore locativo dell’immobile oggetto di stima, necessario per determinarne il reddito ordinario, si è ritenuto utile adottare i dati forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc. Gli elementi economici che costituiscono la Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare vengono approvati,

⁹ La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale dell’appartamento pari a: mq. 30,14+mq. 2,06 = mq. 32,20.



ASTE
GIUDIZIARIE

con cadenza semestrale dalla commissione interna di validazione appositamente costituita presso ciascun ufficio periferico, presieduta dal Dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio e composta dal responsabile della Struttura Tecnico Estimale, dal referente dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimatorio. Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di "superficie convenzionale" dell'immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

ASTE
GIUDIZIARIE

La superficie cosiddetta "convenzionale" prevede l'intera superficie utile calpestabile dei vani principali nonché la superficie, opportunamente ragguagliata, di pertinenze esclusive di ornamento come balconi, terrazze, giardini, corti ecc., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare come posti-auto coperti e/o scoperti, box auto, cantine, soffitte o utilizzazioni similari.

ASTE
GIUDIZIARIE

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 21, ho evinto che per immobili simili a quella oggetto di stima, quindi, con "Residenziale" di tipologia "Abitazioni Civili", posti in zona Semicentrale/Corso Garibaldi – Vasto - Stazione – Codice di zona C23 del Comune di Napoli (fascia in cui è compresa Corso Arnaldo Lucci), il valore locativo va da un minimo di Euro/mq. x mese 5,90, ad un massimo di Euro/mq. x mese 8,80, nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall'OMI pari ad Euro/mq. x mese 7,35.

ASTE
GIUDIZIARIE

Bisogna dire però, che il reddito di cui sopra è un reddito lordo e non un utile netto, poiché quando si percepisce il canone non si realizza effettivamente la somma ricavata, ma da essa andranno inequivocabilmente detratte tutte le spese che gravano sull'alloggio che sono a carico della proprietà. Il reddito lordo diminuito, pertanto, di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare e a carico della proprietà è definito come "reddito netto".

ASTE
GIUDIZIARIE

Le spese sono statisticamente oscillanti, in base alla pressione fiscale del periodo, tra il 22% e il 35% del cespite conformemente alla tipologia immobiliare e alla città dove l'immobile è situato, escludendo, però, da tale percentuale, le imposte individuali (IRPEF e IRPEG) a carico del "soggetto proprietario" dovute

ASTE
GIUDIZIARIE

all'aumento d'imponibile per il reddito lordo percepito. Per eseguire una valutazione precisa è consigliabile calcolare sempre direttamente le spese suddividendole per "categorie". Analizziamo, quindi, le diverse spese normalmente a carico della proprietà.

- **Spese di "manutenzione straordinaria"**: sono le spese da sostenere per mantenere in efficienza funzionale il fabbricato e quindi, le spese di riparazione degli impianti tecnologici o la loro sostituzione in caso di obsolescenza o assenza. Le spese di manutenzione straordinaria sono sempre a carico del proprietario. La manutenzione ordinaria generalmente invece, è a carico dei locatari, quindi, la spesa non incide sul reddito. La percentuale d'incidenza delle spese di manutenzione straordinaria è pari al 3% (cinque per cento) del reddito lordo.
- **Spese di "reintegrazione"**: è la quota annua che il proprietario dovrebbe accantonare per ricostruire il valore capitale dell'unità residenziale, la percentuale d'incidenza è di circa dello 0,5% (cinque per mille) del reddito lordo.
- **Spese di "improduttività"** (un tempo definite "sfitto e inesigibilità"): è la quota di rischio che grava a carico della proprietà per eventuali periodi in cui l'alloggio non produce reddito, cioè è senza locatario (sfitto) o per coprire eventuali somme non più recuperabili e dovute all'incauta locazione a inquilini morosi, la cui condizione patrimoniale ed economica non consente o non rende comunque conveniente - il recupero giudiziale delle somme dovute (inesigibilità). La percentuale d'incidenza della quota dovuta alla possibile improduttività è del 2% (due per cento) del reddito lordo.
- **Spese "assicurative"**: è il costo dei premi annui pagati per le polizze gravanti sull'unità residenziale. Il numero e il tipo di contratti assicurativi da stipulare, sulla base dei quali, poi, determinare il costo di queste spese, deve essere fissato in modo da coprire la più ampia rosa di rischi possibili. Possiamo affermare che per avere una copertura completa la percentuale d'incidenza della quota assicurativa è del 0,7% (sette per mille) del reddito lordo.



• **Spese per “servizi”:** sono le spese relative a servizi condominiali o, comunque, per la manutenzione minima dell'edificio quali spese di portierato e/o vigilanza, pulizia scale ed esterni, illuminazione ecc. Nella maggior parte dei casi queste spese sono a carico dell'inquilino e, pertanto, non sono da detrarre dal reddito lordo, tuttavia, possono esserci periodi in cui gravano solo sulla proprietà (nei periodi in cui l'alloggio è ad esempio sfitto) oppure possono esserci spese che gravano esclusivamente sulla proprietà. Le spese per servizi, poste le premesse, hanno delle incidenze relativamente basse e pari allo 0,3% (tre per mille) del reddito lordo.

• **Spese di “amministrazione”:** a carico del proprietario gravano sicuramente le spese relative alla quota spettante all'amministratore per il suo compenso professionale mentre, le altre spese: di gestione degli impianti e della cosa comune, vanno pagate dal locatario il quale gode effettivamente del bene. La quota è fissata da tabelle emanate dalle varie associazioni di categoria, le quali variano nel modo di quantificare il compenso, basandosi su parametri differenti e su diversi modi di stabilire il compenso fisso. Sino alla costituzione dell'ordine degli amministratori di condominio non è, quindi, possibile parlare di compensi tabellari come per le altre categorie professionali (anche se, oggi, la tariffa non è obbligatoria). La percentuale d'incidenza delle spese di amministrazione, basandosi su valutazioni statistiche comparate tra le varie tabelle di categoria esistenti, si può comunque fissare nel 2% del reddito lordo.

• **Spese per l'Imposta Municipale Unificata (IMU):** l'imposta, apparentemente locale giacché in realtà una quota è destinata allo stato centrale, sostituisce l'ICI e l'IRPEF o IRPEG (sulle rendite catastali). L'aliquota dell'IMU seconda casa, poiché si suppone che la casa in locazione non possa normalmente essere la prima, varia tra il 7,6 e il 10,6 per mille del valore catastale, il quale a sua volta si ottiene dalla rendita catastale moltiplicata per 168. Considerato, quindi, che circa l'80% dei Comuni applicano l'aliquota massima; considerato che il valore catastale ancorché rivalutato del 68% rappresenta sempre un valore normalmente al di sotto del



15-20% del valore reale di mercato (anche se tuttavia tale differenziale tende ad assottigliarsi per la crisi che ormai colpisce il mercato immobiliare da anni); considerato infine che la rendita media di un immobile è del 3,85% del valore reale di mercato; possiamo dire che l'IMU grava sul reddito lordo per una quota di circa il 10,60% del medesimo.

- **Spese per l'Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG):** il reddito percepito dal proprietario, sia esso una persona fisica o sia una persona giuridica, sarà soggetto anche a un'imposta sui redditi da questo soggetto incamerati e che andranno a fare cumulo sull'imponibile della dichiarazione annua dei redditi. Se la locazione è riferita a immobili diversi dall'uso abitativo (per stabilirlo fa fede il contratto e non la destinazione d'uso catastale o edilizia) l'aliquota è di difficile determinazione poiché dipende dal cumulo dei redditi del proprietario, in quanto l'imposta è progressiva per scaglioni, in ogni caso possiamo dire che tale imposta grava sul reddito lordo per una quota di circa il 12,50%.

Applicando quindi le detrazioni precedentemente esaminate così come riportate in alcune tra le più accreditate bibliografie in materia di stima (Corso di Estimo - CLAPE - ██████████; Manuale operativo degli standard di stima immobiliare di ██████████) avremo:

Detrazioni per il passaggio da reddito lordo a netto	
-Spese di "manutenzione straordinaria"	3%
-Spese di "reintegrazione"	0,5%
-Spese di "improduttività"	2%
-Spese "assicurative"	0,7%
-Spese per "servizi"	0,3%
-Spese di "amministrazione"	2%
-Spese per l'Imposta Municipale Unificata (IMU)	10,60%
-Spese per l'Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG)	12,50%
TOT.	31,60

Pertanto, il reddito annuo netto è dato da:

$$✓ \text{ reddito annuo netto} = \text{reddito lordo} * (1 - 0,3160) = \text{reddito lordo} * 0,684$$

Altro importante elemento che concorre per la determinazione del valore di Stima, in base alla capitalizzazione del reddito ordinario, è il tasso di



capitalizzazione, assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile. Tale tasso, è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti capitalistici fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima.

Il tasso visto nella formula dell'attualizzazione di un reddito annuo, non è sempre il medesimo, soprattutto quando si parla di tempi lunghissimi. In Italia si è passati da tassi legali del 20% a tassi del 2,5% nel giro di un solo decennio. Diciamo allora che statisticamente, il tasso di interesse nel suo andamento fluttuante nel tempo si tiene su valori medi che oscillano tra il 2% e il 6%. Si può determinare il suo più probabile valore con il procedimento dei punti di merito, partendo dal valore medio di 4 e aggiungendo o sottraendo i relativi valori ascendenti o discendenti presi da apposite tabelle che tengono conto delle particolari situazioni e caratteristiche dell'immobile da valutare.

Da quanto sopra esposto partendo dal valore medio del 4% applicando ad esso una serie di coefficienti di merito in aumento e in diminuzione avremo i seguenti tassi di capitalizzazione:

Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)				
+0,40	Periferica	Posizione	Centrale	-0,40
+0,35	Negativa	Qualità ambientale	Positiva	-0,35
+0,40	Discreta	Qualità edificio	Buona	-0,40
+0,25	Pessima	Atmosfera condominiale	Buona	-0,25
+0,25	Elevati	Oneri manutenzione	Bassi	-0,25
+0,40	Libera	Espansione urbana	Bloccata	-0,40
+0,45	Vecchio	Età edificio	Giovane	-0,45
+0,25	Pochi	Parcheggi	Molti	-0,25
+0,30	Elevati	Oneri fiscali	Bassi	-0,30
+0,40	Impossibili	Trasformazioni	Possibili	-0,40
+0,30	Presente	Rischio destinazione	Assente	-0,30
+0,50	Grande	Taglio dell'alloggio	Piccolo	-0,50
Totale				1,15

Ricordiamo che, come detto prima, il valore dell'immobile è dato dalla capitalizzazione del reddito annuo all'infinito cioè dal reddito annuo netto diviso il tasso di capitalizzazione per cui:

$$Va = (RI \times s)/r$$



ASTE
GIUDIZIARIE

dove:

Va = Valore dell'immobile in base alla capitalizzazione del reddito;

RI = Reddito annuo di locazione lordo;

s = Spese percentuali gravanti sulla proprietà per determinare il reddito netto;

r = Saggio di capitalizzazione

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO.**LOTTO UNICO****APPARTAMENTO – SEZ. MER - FOGLIO 3 - PARTICELLA 109 - SUB 12 - CAT. A/5****NAPOLI – CORSO ARNALDO LUCCI CIV. 175 (GIÀ VIA STELLA POLARE N. 99), PIANO TERRA**ASTE
GIUDIZIARIE

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq 7,35 x mq. 32,20 (Superficie convenzionale) = Euro/mese 237,00 c.t. Valore

locativo mensile dell'immobile.

Euro/mese 237,00 x 12 mesi = Euro 2.844,00 c.t. = Valore locativo annuo

dell'immobile.

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari ad Euro 2.844,00 c.t.

per cui:

Va = Euro (2.844,00 x 0,684) / 0,0115 = Euro 169.100 c.t. = Valore di mercato

dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.**-VALORE COMMERCIALE CONCLUSIVO DI STIMA DELL'IMMOBILE-****CONSIDERATO COME IN PIENA PROPRIETÀ E PERFETTAMENTE COMMERCIBILE AI SENSI DI LEGGE*****-Media Tra i Valori-***

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima precedentemente esposti, si ottiene il valore commerciale dell'immobile, costituito da un **LOTTO UNICO** formato dall'appartamento corrispondentemente al valore del bene considerato come in piena proprietà e perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero:

LOTTO UNICO**APPARTAMENTO – SEZ. MER - FOGLIO 3 - PARTICELLA 109 - SUB 12 - CAT. A/5****NAPOLI – CORSO ARNALDO LUCCI CIV. 175 (GIÀ VIA STELLA POLARE N. 99), PIANO TERRA**

Euro (152.600,00 + 169.100,00) / 2 = Euro 160.850,00 c.t. Valore di stima

ASTE
GIUDIZIARIE

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.*), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 1% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

- Euro 160.850,00 x 0,99 = **Euro 159.200,00**c.t. Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad Euro 21.500,00 il tutto come meglio descritte nel paragrafo 6.1 che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

- Euro 159.200,00 – Euro 21.500,00 = **Euro 137.700,00**c.t.

valore che viene arrotondato a:

LOTTO UNICO

Euro 138.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

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; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Il bene oggetto della presente procedura, è stato pignorato per l'intero, pertanto non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del suo totale valore per la relativa vendita all'asta.

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

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire **certificato di stato civile dell'esecutato**. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **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 prescelto. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Dalla verifica della documentazione depositata in atti dal creditore precedente nonché dalle visure eseguite dallo scrivente presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, è stato accertato che l'immobile pignorato fu acquistato dalla sig.ra "██████████" nata a ██████████ il ██████████ Codice Fiscale ██████████" oggi debitrice esecutata, **in stato civile nubile** per la quota pari a 1/1, l'Estratto di Matrimonio è stato depositato in atti dal creditore precedente, il bene è stato pignorato correttamente per l'intero essendo il soggetto unica **debitrice e datrice di ipoteca**.

-CONCLUSIONI-

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante, il sottoscritto ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitogli e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento dovessero necessitare.

Napoli, li 13/02/2025

Il C.T.U.
(Ing. Luigi Di Micco)




Segue elenco allegati.

INDICE ALLEGATI

- Allegato n° 1. Copia dei Verbali di sopralluogo redatti in data 24.02.2023 e 13.03.2023 dal Custode Giudiziario;*
- Allegato n° 2. Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED] [REDACTED] " nn. 48085/18935 del 29/12/2005;*
- Allegato n° 3. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della società [REDACTED] [REDACTED] nn. 10387/7821 del 11/04/2022;*
- Allegato n° 4. Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 relativa al periodo dal 10.02.2025 al 27.12.2005 eseguita sulla debitrice esecutata relativamente al bene pignorato;*
- Allegato n° 5. Visura Ipotecaria telematica generale per immobile dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 27/12/2005 al 15/07/1991 eseguita sui dante causa della debitrice esecutata;*
- Allegato n° 6. Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato Napoli - Sezione MER, Foglio 3, P.lla 109, sub 12, Cat. A/5, cons. 2vani;*
- Allegato n° 7. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. [REDACTED] da [REDACTED] ([REDACTED] del [REDACTED] rep. 15600 racc. 8773, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 48084/23201 del 29/12/2005 e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 8. Estratto di mappa Catastale del Fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato -Foglio 143 p.lla 80 del Catasto*

ASTE
GIUDIZIARIE®

Terreni del Comune di Napoli-;

Allegato n° 9. Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;

Allegato n° 10. Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento -Lotto Unico- Napoli Sez. MER, fogl. 3, p.lla 109 sub 12, cat. A/5, cons. 2vani;

Allegato n° 11. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. [REDACTED] da [REDACTED] ([REDACTED]) repertorio n. 195467 racc. n. 19145, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 19510/13243 del 30/07/1991 e relativa nota di trascrizione;

Allegato n° 12. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. [REDACTED] di [REDACTED] repertorio n. 194489 racc. n. 19018, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 15758/10858 del 19/06/1991 e relativa nota di trascrizione;

Allegato n° 13. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. [REDACTED] di [REDACTED] repertorio n. 28748 racc. n. 8704, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 17087/13380 del 21/07/1983 e relativa nota di trascrizione;

Allegato n° 14. Copia nota di trascrizione denuncia successione n. 3062 volume 2263 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 9040/6547 il 14/06/1977; Copia nota di trascrizione testamento trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 3115/2314 del 20/03/1975;

Allegato n° 15. Copia nota di trascrizione denuncia n. 243 volume 941 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 29190/16899 il 10/11/1937;

Allegato n° 16. Copia nota di trascrizione denuncia n. 400 volume 1647



*trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn.
46877/34560 il 15/12/1961;*

*Allegato n° 17. Copia nota di trascrizione denuncia n. 3599 volume 1942
trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn.
13157/9631 il 14/03/1969;*

*Allegato n° 18. Stralcio Tav. 7 Zonizzazione foglio 15 IV, Cartografia a
colori di inquadramento Urbanistico, Normativa di
riferimento;*



*Allegato n° 19. Stralcio Zonizzazione Vincolo Archeologico art. 58 delle
Norme di Salvaguardia Scala I:2000;*

*Allegato n° 20. Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate
agenzie immobiliari della zona;*

*Allegato n° 21. Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare
dell'Agenzia del Territorio;*

Allegato n° 22. Repertorio Fotografico.

