



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE DI NAPOLI
V^ SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 34/2025**

G.E. **dott. Mario Ciccarelli**

Promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro**

Contro: *********

Esperto Stimatore: **Arch. Angela Strazzella**



Premessa

La sottoscritta arch. Angela Strazzella, iscritta all'ordine degli architetti di Napoli e provincia al n. 8254 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 11841, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 34/2025 giusta nomina del 14/02/2025, in seguito al giuramento di rito, ha ricevuto il seguente incarico (**cfr. all.to 1**):

- A -

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico,

evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri

anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello

strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle

indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 valor 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei

luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

La scrivente Esperto Stimatore ha riscontrato che la Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 34/2025, scaturita dalla trascrizione di pignoramento del 08/02/2025 nn. 3307/2526 contro la sig.ra *****nata a Napoli il 17/12/1978 C.F. *****ha per oggetto la **"...la quota pari ad 1/1 della piena proprietà di appartamento sito nel Comune di Napoli, Via Sant'Attanasio n.42, Isolato 432 N.C.E.U. Sez. VIC, fg.10, p.lla 62, sub.347, nat.A4, vani 2,50, sc. H, int.2, p.3"**.

La scrivente, in data 10/04/2025, unitamente al Custode Giudiziario nominato dott. Federico Toledo ha eseguito l'accesso presso il bene pignorato procedendo all'esatta individuazione dello stesso ed al rilievo metrico e fotografico.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

- A -

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

Dalla disamina del fascicolo la scrivente ha verificato la completezza della documentazione in atti:

- certificazione notarile per Notar Maria Landolfo con sede in Napoli, depositata in atti il 13/02/2025 ed attestante le risultanze dei registri del Catasto competente, dell'Agenzia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (**cfr. all.to 2**).

Dalla disamina della stessa, nonché dall'analisi del titolo di compravendita e della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, si evince che il bene in oggetto appartiene alla sig.ra *****nata a Napoli il 17/12/1978 C.F. *****per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà.

2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

Alla sig.ra *****la quota 1/1 del diritto di piena proprietà è pervenuta per acquisto dalla sig.ra ***** nata a Napoli il 31/12/1985 con atto compravendita per Notar Fabrizio Corrente del 05/02/2015 rep. 1428 racc. 935 trascritto il 03/03/2015 nn. 4393/3460 (**cfr. all.to 3**).

3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*

a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*

Dall'estratto di matrimonio rinvenuto in atti e rilasciato dal Comune di Napoli si evince che:

- la sig.ra *****nata a Napoli il 17/12/1978 e il sig. ***** nato a Napoli il 06/06/1973 hanno contratto matrimonio il 19/07/1999;

- annotazioni: gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (**cfr. all.to 4**).

b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

L'intestatario del bene è una persona fisica.

4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

Agli atti è presente:

- certificazione notarile per Notar Maria Landolfo con sede in Napoli, depositata in atti il 13/02/2025 ed attestante le risultanze dei registri del Catasto competente,

dell'Agenzia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (**cfr. all.to 2**).

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

La scrivente, in data 10/04/2025, unitamente al Custode Giudiziario nominato dott. Federico Toledo ha eseguito l'accesso presso il bene sito in Napoli alla via Sant'Attanasio n. 42, scala H, int. 2, piano 3°, int. 2.

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

Il bene in oggetto è ubicato in Napoli alla via Sant'Attanasio n. 42, scala H, int. 2, piano 3°. Dall'analisi della documentazione acquisita e consultata è emersa rispondenza formale tra i dati attuali e reali e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella documentazione ipocatastale.

- la superficie commerciale ed utile;

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è mq. 42,00, invece la superficie utile è pari a mq. 57,00 (**cfr. all.to 5**):

SUPERFICIE COMMERCIALE

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
terzo	Superficie mq 41,00	1	mq 41,00
	Superficie balconi mq 2,00	0,25	mq 0,5
Superficie commerciale totale			mq 41,50
Superficie commerciale in c.t.			mq 42,00

Nel calcolo della superficie non si è inclusa la superficie del soppalco in quanto si prevede il ripristino dello stato dei luoghi.

SUPERFICIE CALPESTABILE

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
terzo	Superficie soppalco 56,00	1	mq 56,00
	Superficie balcone.	0,25	mq 0,5
Superficie calpestabile totale			mq 56,5
Superficie calpestabile totale in c.t.			mq 57,00

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

Trattasi di unità immobiliare destinata ad abitazione, rientrante nella tipologia di fabbricati di tipo residenziale, riportata in catasto con la categoria A/4.

- tutti i riferimenti catastali attuali;

I dati catastali attuali identificativi dell'immobile sono i seguenti: sez. Vic. Foglio 10, p.lla 62, sub 347, categoria A/4, classe 7, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale escluse aree scoperte 43 mq, rendita € 135,57 in ditta *****nata a Napoli il 17/12/1978 proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (**cfr. all.to 6**).

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto ricade sul suolo attualmente identificato al NCT al foglio 80, p.lla 56.

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

I confini reali dell'immobile, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza, sono: via Alessio Mazzocchi, altra proprietà, pianerottolo della scala "H", altra proprietà.

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

Dal sopralluogo e dalle verifiche effettuate emerge che l'immobile pignorato consiste in un appartamento posto al piano terzo di un fabbricato di n. 6 piani fuori terra con struttura in muratura portante e dotato di ascensore, ubicato nella zona denominata "Arenaccia" densamente abitata e a carattere residenziale e commerciale. Il cespite posto al piano 3°, con esposizione su un solo lato, è articolato su due livelli collegati tra di loro mediante una scala interna posta nel locale cucina e risulta così composto:

- 1° livello: ingresso, cucina e bagno e con una altezza di mt. 1,88;
- 2° livello: disimpegno, due camere e bagno e con un'altezza di mt. 1,72.

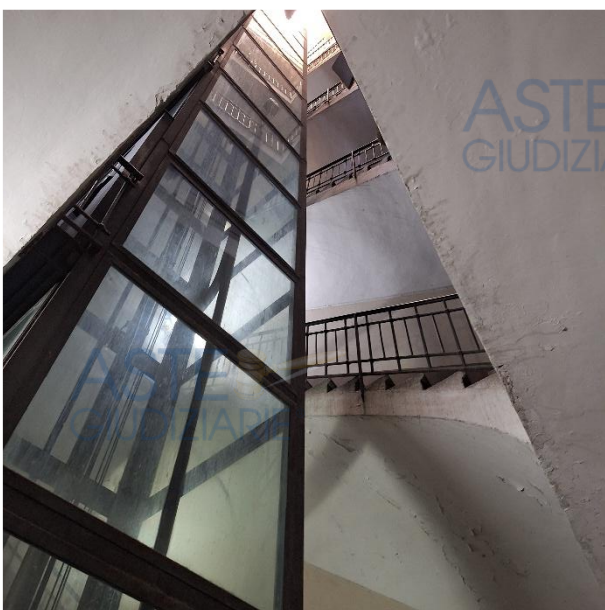
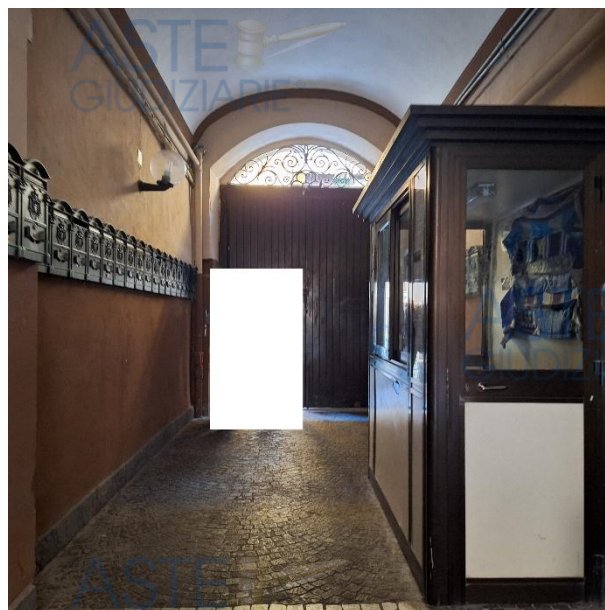
Al fine di conseguire la conformità degli impianti alla vigente normativa è necessario effettuare uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in € 1.500,00. Il bene risulta provvisto di attestato di prestazione energetica allegato al titolo di provenienza (**cf. all.to 3**).

L'appartamento, dotato di impianto elettrico ed idrico, si presenta in buone condizioni manutentive e conservative (**cf. all.to 7**).

RILIEVO FOTOGRAFICO







ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



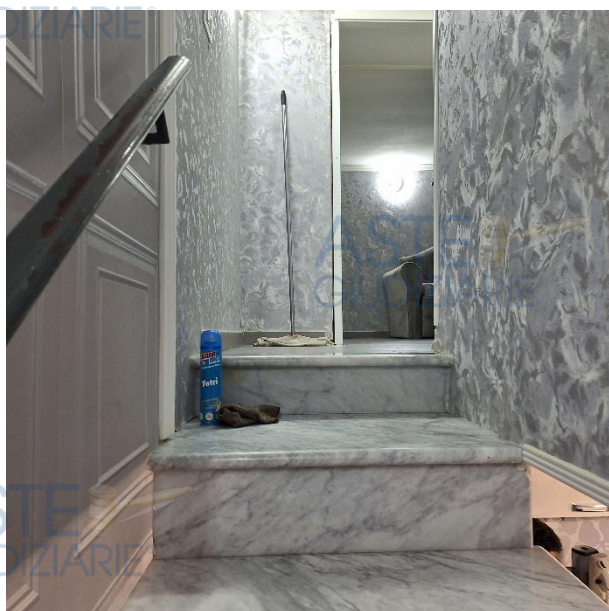
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

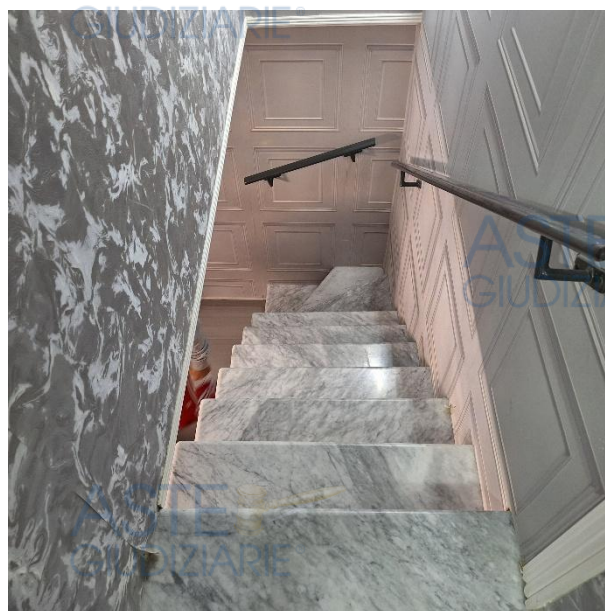
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

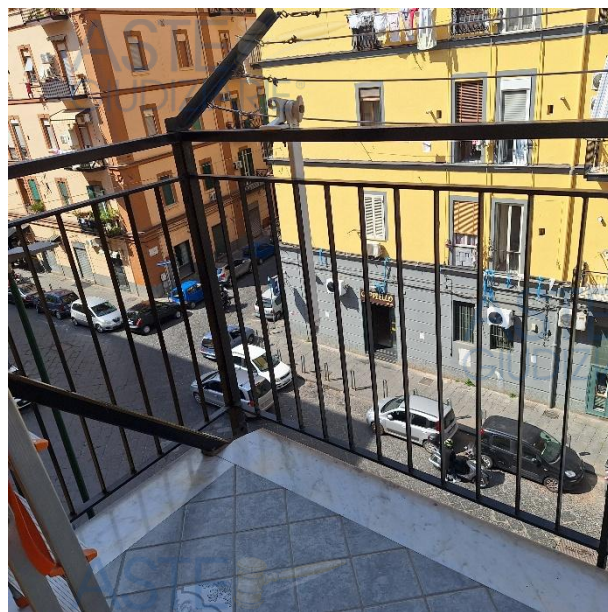
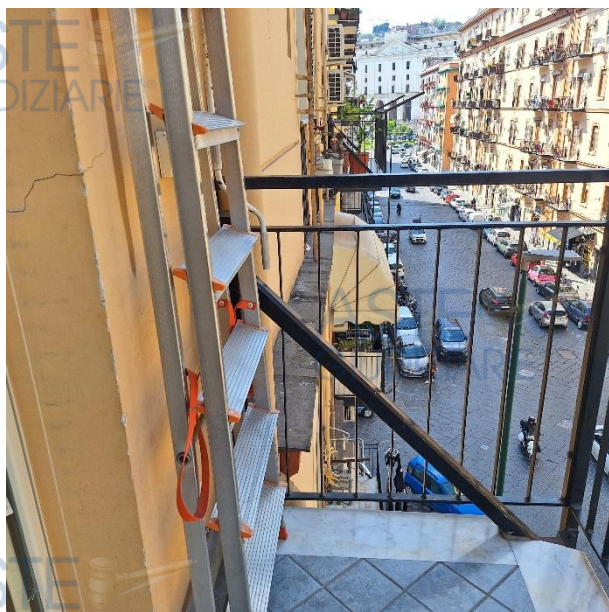
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

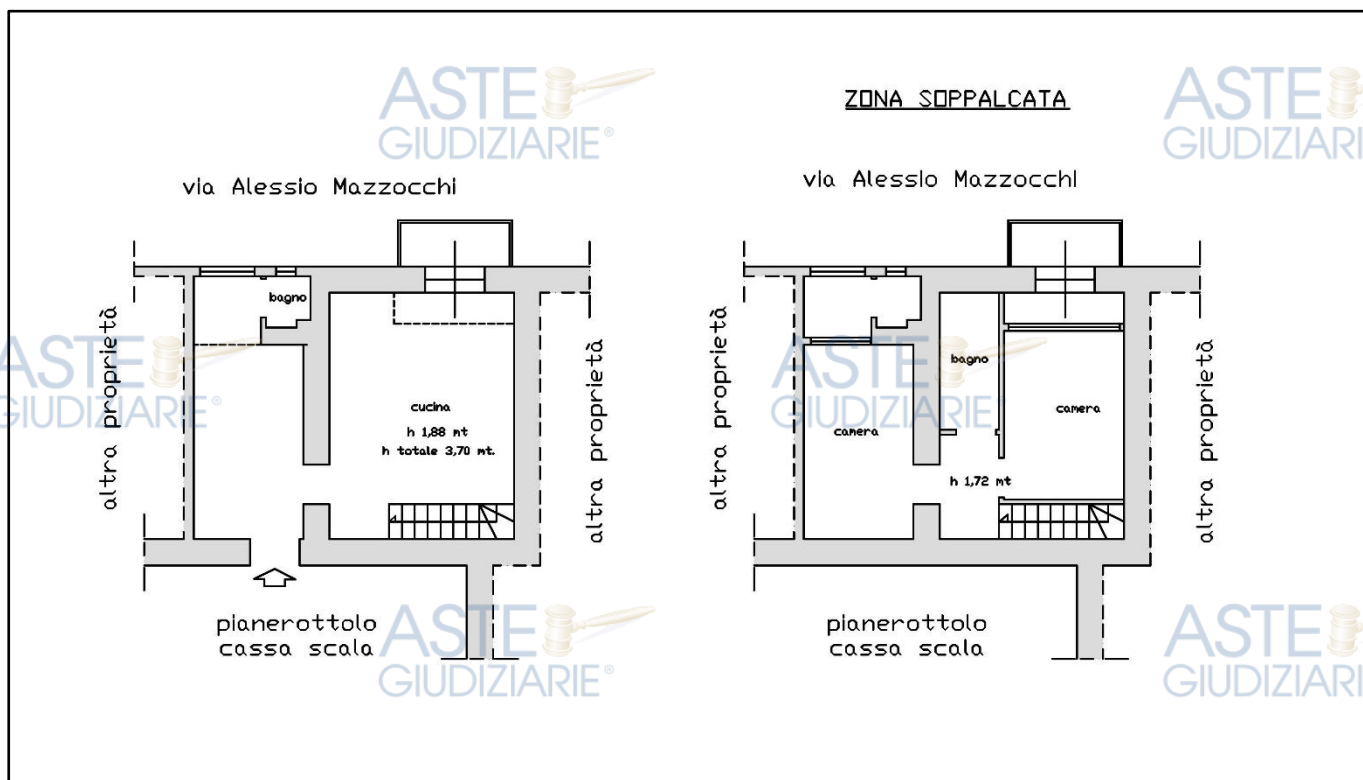
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





PIANTA STATO DEI LUOGHI



2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Dall'analisi del titolo di provenienza si evince che *"...La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui quanto alienato trovasi attualmente, ben noto alla parte acquirente, in una a tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, limitazioni al diritto di proprietà nonché ragioni ed oneri condominiali, il tutto come altresì meglio precisato nel regolamento di condominio (cfr. all.to 3).*

L'amministratore p.t del fabbricato del fabbricato, avv. Massimo Comunale, ha inviato alla scrivente copia del regolamento di condominio (cfr. all.to 8) che qui deve intendersi parte integrante e a cui si rimanda per le parti comuni.

La scrivente precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda al titolo di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

Si rappresenta che la procedura espropriativa ha per oggetto un appartamento; pertanto, non si è proceduto con l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

Identificazione pregressa dei beni

1) *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;

L'immobile a far data dal 09/11/2015 è identificato alla sez. VIC, foglio 10, p.lla 62, sub 347, cat. A/4, consistenza 2,5 vani, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Il bene precedentemente era così identificato:

- Sez. VIC, foglio 10, p.lla 62, sub 347, cat. A/4, consistenza 2,5 vani, dati

derivanti da variazione nel classamento del 11/11/2009 pratica n. NA0961185 in atti dal 11/11/2009 (n. 78606.1/2009);

- Sez. VIC, foglio 10, p.lla 62, sub 347, cat. A/4, consistenza 2,5 vani, dati derivanti da divisione del 27/05/2009 pratica n. NA0484693 in atti dal 27/05/2009 (n.34941.1/2009);

- Sez. VIC, foglio 10, p.lla 62, sub 317, cat. A/4, consistenza 5,5 vani, dati derivanti da variazione nel classamento del 12/07/2005 pratica n. NA0474722 in atti dal 12/07/2005 variazione di classamento (n.93489.1/2005);

- Sez. VIC, foglio 10, p.lla 62, sub 317, cat. A/4, consistenza 5,5 vani, dati derivanti da fusione del 27/05/2005 pratica n. NA0376791 in atti dal 27/05/2005 (n. 86440.1/2005).

Al fine di semplificare la ricostruzione dell'attuale subalterno, alla luce dei dati catastali sopra elencati, si riporta quanto segue:

- subalterno 347 deriva dalla divisione del subalterno 317. Da tale divisione è scaturito anche il subalterno 348 (estraneo alla presente procedura esecutiva);

- subalterno 317 deriva dalla fusione degli originari subalterni 176 e 177 soppressi con la medesima variazione (**cf. all.to 6**).

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

I dati catastali riportati nell'atto di provenienza corrispondono a quelli attuali.

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

Esiste corrispondenza tra la descrizione e identificazione del bene pignorato e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Dalla documentazione in atti non risultano trascrizioni di precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

(cf. all.to 6).

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini

della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

L'analisi del fascicolo d'ufficio e dell'ulteriore documentazione reperita dalla scrivente non ha evidenziato difformità relativamente ai dati riportati nell'atto di pignoramento e della trascrizione.

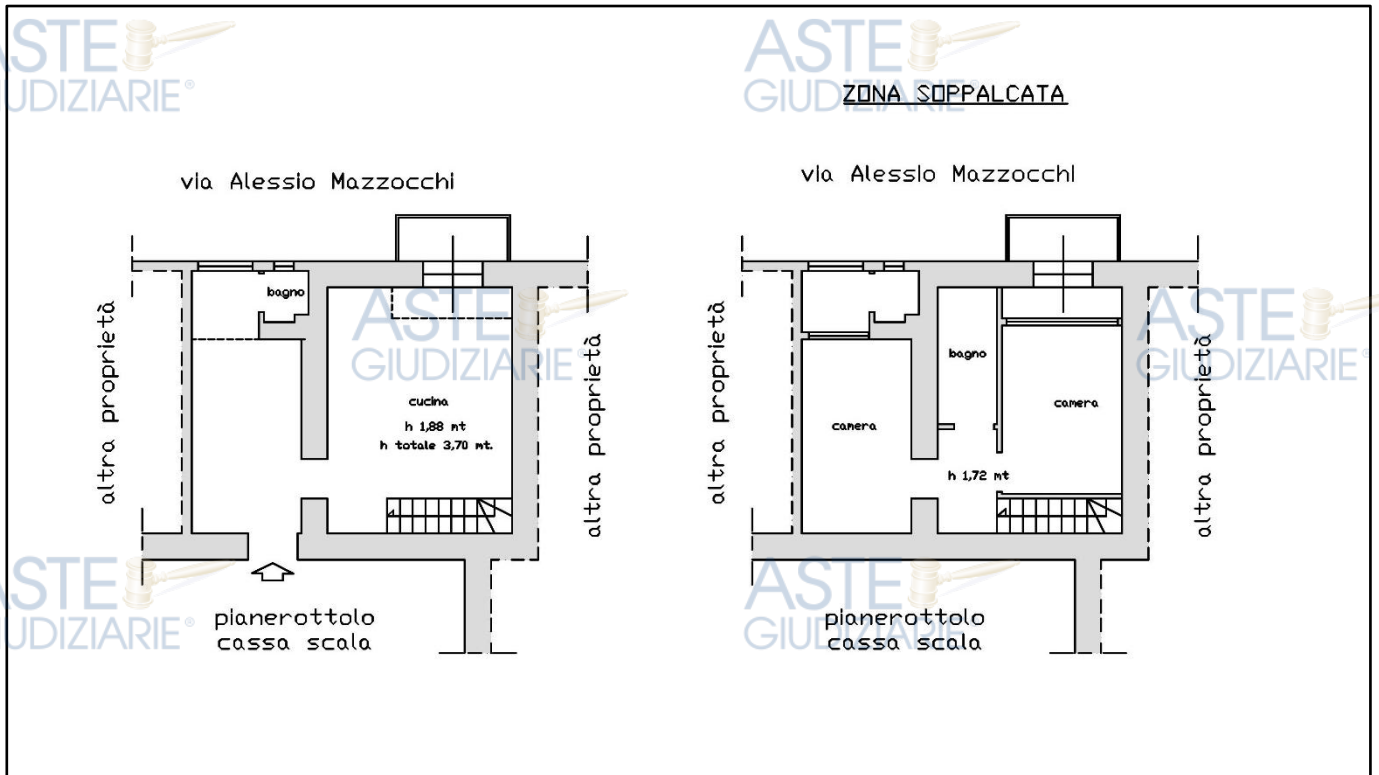
riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Per il bene in oggetto esiste conformità relativamente ai dati riportati presso il N.C.E.U.; per contro dal confronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale sono state riscontrate delle difformità consistenti nella realizzazione di un soppalco per l'intera superficie sottostante e per il quale si prevede il ripristino dello stato dei luoghi e la presenza del balcone prospiciente via Alessio Mazzocchi.

Il costo necessario per l'aggiornamento della planimetria catastale è pari a € 800,00.

Stato attuale dei luoghi



- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

In sede di sopralluogo si è constatato che il bene è occupato dal sig. ***** nato a Napoli 13/07/1986 in forza di contratto di locazione avente durata di anni 4+4 a partire dal 05/05/2018 e registrato al n. 7560/3T il 24/05/2018 e con un canone mensile pari a € 500,00. La registrazione del contratto di locazione risulta antecedente alla trascrizione di pignoramento avvenuto il 07/02/2025 (**cfr. all.to**

9).

Al fine di quantificare il canone di locazione di un cespite appartenente al segmento dell'immobile pignorato, si può fare riferimento ai valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2024 relativi alla zona semicentrale/corso Garibaldi, Vasto, stazione Centrale, codice zona C23.

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Dal rilievo metrico eseguito la scrivente ha rilevato la seguente superficie calpestabile dello stato di fatto dell'immobile in cui si trova e in cui viene utilizzato è pari a 57,00 mq.

Qualora si utilizzassero i dati riferiti ad "abitazioni di tipo economico" ovvero la categoria più prossima a quella catastale del bene pignorato identificato con A/4

(abitazione di tipo popolare), i valori di riferimento sono compresi tra un minimo di 4,2 €/mq ed un massimo di 6,3 €/mq.

Per contro se si utilizzassero i valori di tipo civile, in considerazione dello stato attuale del cespite pignorato, i valori sono compresi tra un minimo di 5,9 €/mq ed un massimo di 8,8 €/mq (**cf. all.to 10**).

Ne consegue che se si utilizzasse il valore massimo, in ambedue le ipotesi, avremo:
abitazione di tipo economico: € 6,3 x 57 mq = € 359,10 in c.t € 360,00 inferiore a quello indicato nel contratto di locazione (€ 500,00)

abitazione di tipo civile: € 8,8 x 57 mq = € 501,6 in c.t € 500,00 coincidente con quello indicato nel contratto di locazione.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Il quesito non rientra nel caso in esame.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Il quesito non rientra nel caso in esame.

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale**

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

Non risultano diritti reali e personali a favore di terzi sull'immobile pignorato.

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

Dall'analisi del titolo di provenienza si evince che *"...La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui quanto alienato trovasi attualmente, ben noto alla parte acquirente, in una a tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, limitazioni al diritto di proprietà nonché ragioni ed oneri condominiali, il tutto come altresì meglio precisato nel regolamento di condominio (cfr. all.to 3).*

La scrivente precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda al titolo di provenienza e al regolamento di condominio allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Dall'analisi della documentazione in atti, non risultano formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura ad accezione di:

ISCRIZIONI CONTRO:

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo iscritta il 10/12/2024 ai nn. 35052/5178, derivante da ipoteca concessione amministrativa/riscossione a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma, contro *****e gravante sul bene in oggetto;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 22/07/2009 ai nn. 31000/5316 con atto per Notar Giuseppe Cioffi del 17/07/2009 rep. 38265/14922 gravante sul bene in oggetto.

TRASCRIZIONI CONTRO:

- trascrizione del 07/02/2025 nn. 3307/2526 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa, contro *****e gravante sul bene in oggetto.

La scrivente Esperto Stimatore, mediante visure presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 (**cfr. all.to 11**), ha verificato che a carico del bene in oggetto e della debitrice esecutata non sussistono iscrizioni e trascrizioni ulteriori rispetto a quanto già attestato dalla documentazione in atti.

- domande giudiziali e giudizi in corso;

Dalla documentazione consultata non risultano iscritti e trascritti domande giudiziali e giudizi in corso.

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

Dal certificato rilasciato dalla Soprintendenza risulta che per l'immobile in oggetto non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione nell'interesse artistico e storico e archeologico e non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica (**cfr. all.to 12**).

- sequestri penali ed amministrativi;

Dalla consultazione della documentazione acquisita non risultano sequestri penali ed amministrativi.

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Dalla consultazione del sito dell'Agenzia del Demanio il bene in oggetto non rientra nell'elenco dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare dello Stato (**cfr. all.to 12**).

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Cfr. punto precedente.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

L'amministratore p.t del fabbricato del fabbricato, avv. *****, ha inviato alla scrivente copia del regolamento di condominio (**cfr. all.to 8**) che qui deve intendersi parte integrante e a cui si rimanda per le parti comuni.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo

annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Dalla documentazione inviata in data 24/04/2025 a mezzo pec dall'amministratore p.t del fabbricato, avv. *****, risulta che:

- l'ammontare delle quote condominiale ordinarie e straordinarie morose sono pari a € 3.771,91;
- la quota condominiale ordinaria mensile è pari a € 44,00 a decorrere dal 01.01.2025;
- attualmente non vi sono vertenze in essere che investono il condominio (**cfr. all.to 8**)

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia

compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi del Prg del Comune di Napoli si evince che il fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto risale ad epoca remota (Unità edilizia di base otto/novecentesche e novecentesche originarie o di ristrutturazione a corte). Poiché il bene pignorato è un appartamento non si è ritenuto necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Dal prg online del comune di Napoli si evince che le destinazioni urbanistiche relative alla particella su cui ricade l'immobile in oggetto sono le seguenti:

- rientra nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- è classificata come Unità edilizia di base otto/novecentesche e novecentesche originarie o di ristrutturazione a corte – art. 86 delle norme di attuazione;
- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici, area stabile

(cfr. **all.to 13**).

Si può ritenere, quindi, che il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risalga ad epoca remota e pertanto, risulta antecedente sia al 31/10/1942, data di entrata in vigore della Legge n. 1150/1942 (prima legge urbanistica), sia al 16/11/1935 data di entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio del comune di Napoli.

La scrivente ha comunque provveduto ad inoltrare richiesta agli uffici competenti al fine di verificare l'esistenza di eventuali pratiche edilizie e/o di condono. La verifica presso l'ufficio Condono del Comune di Napoli al fine di riscontrare l'esistenza di pratiche di condono e/o di contenzioso amministrativo ha dato esito negativo (**cfr. all.to 14**). La ricerca presso l'ufficio Edilizia Privata circa l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie oltre alla pratica DIA prot. 1017 del 24/04/2009 menzionata nell'atto di compravendita, ha avuto esito negativo. Tale pratica DIA ha per oggetto lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene identificato alla data di presentazione con il subalterno 317 (precedente alla divisione da cui è scaturito il sub 347 attuale). Si rappresenta altresì che da informazioni assunte dall'amministratore p.t. avv. *****, per il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risulta presentata pratica DIA n. 300/2014 PG/350950/2014 e relativa a lavori di manutenzione straordinaria alle facciate interne ed esterne del fabbricato di via S. Attanasio n. 28/42. La scrivente non è riuscita ad acquisire copia della richiamata pratica per i seguenti motivi:

- la municipalità competente ha certificato *"...per il periodo di riferimento indicato, 2014, non si ravvisano competenze di questo Servizio. L'ufficio pertinente dal 2012 è lo Sportello Unico Edilizia"*;
- l'ufficio Edilizia Privata ha certificato che *"...riguardo la pratica DIA n. 300/204, si precisa che la stessa non è presente presso i ns. uffici"*.

Pertanto, allo stato è possibile eseguire solo un confronto con la planimetria catastale di impianto presentata il 15/12/1939, del subalterno 176 da cui è scaturito l'attuale identificativo, e lo stato attuale dei luoghi da cui si evince la realizzazione di un soppalco per la totalità della superficie. Inoltre, anche nella descrizione riportata nell'atto di compravendita per Giuseppe Cioffi, con il quale la

debitrice eseguita acquista il bene in oggetto, si fa riferimento solo ai due vani e mezzo; si evidenzia, altresì, che la superficie indicata in visura catastale storica è inferiore a quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

Alla luce di quanto sopra evidenziato ne consegue che, relativamente alla realizzazione del soppalco, in considerazione della mancanza di titoli autorizzativi e delle caratteristiche riscontrate non rispettanti i requisiti previsti dalla normativa vigente (altezze non rispettanti i requisiti minimi previsti) vada ripristinato lo stato dei luoghi poiché tali difformità risultano non sanate e non sanabili. I costi necessari per gli anzidetti ripristini si stimano forfettariamente in € 15.000,00 che saranno detratti dal valore di stima.

Circa la fusione e successiva divisione attuata nel corso degli anni, con conseguente variazione degli originari identificativi catastali, per le quali non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia, si ritiene che debba essere presentata una SCIA in sanatoria e pratica al Genio Civile con dei costi stimati pari a € 5.000,00.

Si rappresenta altresì che l'aggiudicatario non potrà presentare ulteriore domanda in sanatoria in quanto non sussistono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto le ragioni di credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (L. 326/2003).

L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi e **ferma ogni successiva valutazione da parte dell'ente pubblico, con tutte le conseguenze del caso che, allo stato, la scrivente non può individuare e prevedere.**

Dal certificato rilasciato dalla Soprintendenza risulta che per l'immobile in oggetto non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione nell'interesse artistico e storico e archeologico e non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica (**cfr. all.to 12**).

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

I costi necessari per gli anzidetti ripristini si stimano forfettariamente in € 15.000,00 che saranno detratti dal valore di stima.

Da verifiche eseguite presso l'ufficio antiabusivismo del Comune di Napoli non risulta pratiche di contenzione amministrativo per opere realizzate in assenza di titolo edilizio né tantomeno procedure di acquisizione al patrimonio comunale (**cfr. all.to 14**).

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

L'immobile oggetto della presente perizia è una abitazione regolarmente accatastata.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

La scrivente Esperto Stimatore ritiene che la vendita del bene pignorato – appartamento sito in Napoli alla via Sant'Atanasio n. 42, scala H, piano 3° int. 2 riportato al NCEU alla sez. VIC, foglio 10, p.lla 62, sub 347 – cat. A/4, confinante con via Alessio Mazzocchi, altra proprietà, pianerottolo scala H e altra proprietà – sia possibile in un lotto unico identificato come **LOTTO UNICO**.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura

e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

L'immobile è stato pignorato per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà.

Il bene per le sue caratteristiche e dimensioni di fatto non è divisibile e pertanto si procederà alla stima dell'intero senza procedere ad un progetto di comoda divisione.

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 valor 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss.c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene

opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare la stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia la scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire, inoltre la sottoscritta Esperto Stimatore si è avvalsa dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2024 relativi alla zona semicentrale/corso Garibaldi, Vasto, stazione Centrale, codice zona C23, compresi tra un minimo di 1.250,00 €/mq ed un massimo di 1.900,00 €/mq e relativi ad abitazioni di tipo economico più prossima alla categoria catastale del bene pignorato identificato con A/4 (abitazione di tipo popolare) (**cfr. all.to 10**).

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Sulla scorta dello stato manutentivo del bene, dell'ubicazione e delle caratteristiche, la scrivente ritiene di applicare un valore medio.

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.600,00 mq.

Stima sintetica/comparativa su base del mercato della compravendita

Superficie commerciale (Sc) = mq 42,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.600,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) = € 1.600,00 x mq 42,00 = € 67.200,00

Il valore di € 67.200,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in funzione della stima sintetico comparativa.

Adeguamenti o correzioni:

Riduzione per assenza garanzia di vizi (-3%) = € 2.016,00

Costo manutenzione e revisione impianti = € 1.500,00

Costo aggiornamento planimetria catastale= € 800,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica= € 5.000,00

Costo ripristino stato dei luoghi= € 15.000,00

Totale correzioni € 24.316,00

Valore finale di stima al netto delle correzioni € 42.884,00.

Volendo applicare una riduzione del 15% sul valore di mercato del cespite in oggetto, per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, ne consegue:

€ 42.884,000 - 15%= € 36.451,40

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986:

L'immobile risulta pignorato per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà.

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale:

Il bene risulta occupato in forza di contratto di locazione registrato antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento.

- stato di conservazione dell'immobile: buono;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile: cfr. "p.to E".

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita

al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Sulla scorta di quanto evidenziato in merito alla regolarità urbanistica la scrivente ha previsto il ripristino dello stato dei luoghi con un costo stimato pari a € 15.000,00.

Valore di stima al netto delle decurtazioni € 36.451,40

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

L'immobile è stato pignorato per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà.

L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.
- per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle servitù, pesi o limitazioni, si rimanda ai titoli di provenienza che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

La scrivente Esperto Stimatore, ritenendo di aver svolto il mandato affidatole, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica completa degli allegati, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.

Napoli, 04/08/2025

L'Esperto Stimatore
Arch. Angela Strazzella

**INDICE DEGLI ALLEGATI:**

- Allegato n. 1: verbale di conferimento di incarico;
- Allegato n. 2: certificazione notarile;
- Allegato n. 3: titoli di proprietà;
- Allegato n. 4: estratto di matrimonio;
- Allegato n. 5: pianta dello stato dei luoghi;
- Allegato n. 6: documentazione catastale;
- Allegato n. 7: rilievo fotografico;
- Allegato n. 8: certificazione amministratore p.t.;
- Allegato n. 9: contratto di locazione;
- Allegato n. 10: valori immobiliari;
- Allegato n. 11: ispezioni ipotecarie;
- Allegato n. 12: certificazione Soprintendenza e consultazione Agenzia Demanio.
- Allegato n. 13: norme Prg;
- Allegato n. 14: documentazione Comune di Napoli.

