



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Mariarosaria Stanzone



PROCEDURA ESECUTIVA



PROMOSSA DA

Omissis



CONTRO



Omissis



R.G. 342/2021



PERIZIA IMMOBILIARE



LOTTO 1 - LOCALE TERRANEO in Napoli - piano terra
via Luigi Crisconio n. 124
N.C.E.U. del comune di Napoli: **Sezione PON - foglio 13 - p.lla 86 - sub 13**

LOTTO 2 - LOCALE TERRANEO in Napoli - piano terra
via Argine n. 807
N.C.E.U. del comune di Napoli: **Sezione PON - foglio 9 - p.lla 166 - sub 2**



Napoli, li 21 giugno 2023



L'Esperto Stimatore
arch. Raoul Massimiliano De Bono





TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZ. CIVILE G.E.
Dr.ssa Mariarosaria Stanzone

PROCEDURA ESECUTIVA

ASTE GIUDIZIARIE PROMOSSA DA
 Omissis



CONTRO

Omissis

R.G. 342/2021



Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Mariarosaria Stanzone nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito prestato in data 5.5.2022, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna la presente:



PERIZIA IMMOBILIARE



Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 23.6.2021 al Registro Generale n. 19474 - Registro Particolare n. 14134, in danno del sig. **Omissis**, è il seguente compendio

immobiliare:

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di **Omissis**

- 1) autorimessa, sita in Napoli, Via San Rocco a Ponticelli 124, distinto al Catasto Fabbricati di detto comune Sez Urb. Pon, foglio 13, part. 86, sub. 13, Cat C6, mq 22;
- 2) negozio, sito in Napoli, Via Argine 807, distinto al Catasto Fabbricati di detto comune Sez Urb. Pon, foglio 9, part. 166, sub. 2, Cat C1, mq 30;

Esperto Stimatore Arch. Raoul Massimiliano De Bono



Per la quota di 1/4 del diritto di proprietà di Omissis

- 3) abitazione di tipo popolare, sita in Napoli, Via Luigi Crisconio 124, distinto al Catasto Fabbricati di detto comune Sez Urb. Pon. foglio 13, part. 66, sub. 101, Cat A4, vani 1,5;
- 4) magazzino, sito in Napoli, Via abate Sergio 221, distinto al Catasto Fabbricati di detto comune Sez Urb.Vic foglio 11, part. 253, sub. 26 e foglio 11, part. 807, Cat C2, mq 111;
- 5) abitazione di tipo ultrapopolare, sita in Napoli, Via San'Antonio Abate 221, distinta al Catasto Fabbricati di detto comune Sez Urb.Vic foglio 11, part. 253, sub. 25, Cat A5, vani 2,5;
- 6) negozio, sito in Napoli, Via Abate Sergio 222, distinta al Catasto Fabbricati di detto comune Sez Urb.Vic foglio 11, part. 253, sub. 3, Cat A1, mq 15;
- 7) magazzino, sito in Napoli, Via Abate Sergio 221, distinto al Catasto Fabbricati di detto comune Sez Urb.Vic foglio 11, part. 253, sub. 7, Cat C2, mq 32;
- 8) magazzino, sito in Napoli, Via Sant'Antonio Abate 221, distinto al Catasto Fabbricati di detto comune Sez Urb.Vic foglio 11, part. 253, sub. 8, Cat C2, mq 22;
- 9) magazzino, sito in Napoli, Via Sant'Antonio Abate 217, distinto al Catasto Fabbricati di detto comune Sez Urb.Vic foglio 11, part. 266, sub. 20, Cat C2, mq 9;

Per la quota di 1/6 del diritto di proprietà di Omissis

- 10) autorimessa sita in Napoli, Via San Michele 1B, distinto al Catasto Fabbricati di detto comune Sez Urb.Pon foglio 15, part. 36, sub. 23, Cat C6, mq 13
- 11) abitazione di tipo civile, sita in Napoli, Via Michele Sciuti 1B, distinta al Catasto Fabbricati di detto comune Sez Urb. Pon foglio 15, part. 36, sub. 8, Cat A2, vani 2,5;
- 12) negozio, sito in Napoli, Via Provinciale Madonelle 189, distinta al Catasto Fabbricati di detto comune Sez Urb.Pon foglio 4, part. 134, sub. 101, Cat C1, mq 59;
- 13) abitazione di tipo economico, sita in Napoli, Via Provinciale Madonelle 189, distinta al Catasto Fabbricati di detto comune Sez Urb.Pon foglio 4, part. 134, sub. 6, Cat A3, vani 5,5;
- 14) abitazione di tipo ultrapopolare, sita in Napoli, Via Sant'Antonio Abate 221, distinta al Catasto Fabbricati di detto comune Sez Urb.Vic foglio 11, part. 253, sub. 5, Cat A5, vani 1;

Per la quota di 1/18 del diritto di proprietà di Omissis

- 15) magazzino, sito in Napoli, Via Provinciale Madonelle 146A, distinta al Catasto Fabbricati di detto comune Sez Urb.Pon foglio 4, part. 134, sub. 4, Cat C2, mq 57

Si procede preliminarmente alla redazione della perizia relativa agli immobili n. 1 e n. 2, la cui titolarità risulta essere per la quota di 1/1 della proprietà in capo all'esecutato, mentre per i rimanenti cespiti pignorati pro quota, si provvederà a formare altrettanti distinti lotti e redigerne relative perizie.

ASTE
GIUDIZIARIE®**INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

Analizzate le caratteristiche tipologiche degli immobili, la titolarità per la quota di 1/1 della proprietà in capo all'esecutato, si ritiene congrua la formazione di n. **2 LOTTI** individuati come di seguito:

➤ LOTTO 1

Locale terraneo attualmente utilizzato come abitazione popolare, sito in Napoli alla via Luigi Crisconio n. 124 (catastalmente via cupa San Rocco a Ponticelli con accesso dal cortile interno del civ. n. 124, posto in fondo al cortile sulla sinistra entrando dal portone. La consistenza da trasferire, come meglio dettagliato in seguito, è esclusivamente quella dell'ambiente attualmente adibito a pranzo/cucina, mentre non verrà trasferita nè la superficie del bagno e della camera (non riportati nella planimetria catastale e non descritta negli atti di trasferimento). Il terraneo è censito in NCEU del comune di Napoli:

- Sezione PON - foglio 13 - p.lla 86 - sub 13 - categoria A/4 - classe 4 - Consistenza 3 vani - Superficie catastale 28 mq – Sup. escluse aree scoperte 28 mq - Rendita € 130,15 - intestato a **Omissis** per la quota di 1000/1000 della proprietà, indirizzo catastale via cupa San Rocco a Ponticelli n.124 - piano T.

In riferimento all'indirizzo catastale, si evidenzia l'erronea indicazione della toponomastica "via cupa San Rocco a Ponticelli" in luogo della corretta denominazione "via Luigi Crisconio". La discrasia evidenziata, configurandosi esclusivamente come cambio della toponomastica, non inficia la corretta individuazione dell'immobile.

➤ LOTTO 2

Locale terraneo fronte strada, attualmente utilizzato come locale commerciale, privo di servizio igienico ed allacci alle utenze, sito in Napoli alla via Argine n. 807, composto da un vano con sovrastante soppalco raggiungibile da scala in ferro, in NCEU del comune di Napoli:

- Sezione PON - foglio 9 - p.lla 166 - sub 2 - categoria C/1 - classe 9 - Consistenza 30 mq - Superficie catastale 45 mq – Rendita € 959,06 - intestato a **Omissis**

per la quota di 1000/1000 della proprietà, indirizzo catastale via via Argine n. 807 - piano T;

L'immobile è attualmente fuso sul piano fisico con un locale adiacente non oggetto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Riguardo alla consistenza da alienare è necessario premettere che in sede di sopralluogo si è rinvenuto il locale terraneo è costituito da un ambiente attualmente adibito a pranzo/cucina di altezza pari a 2.27 m in quanto completamente soppalcato, oltre un piccolo bagno ed una camera.

In seguito al confronto tra lo stato di fatto rinvenuto e quello rappresentato nella planimetria catastale, si è verificato che la consistenza del bagno e della camera non vengono rappresentati nella planimetria catastale e che la consistenza dell'ambiente attualmente adibito a pranzo/cucina riprodotto nella planimetria catastale (in parte di H=3.95 m ed in parte di H=2.40 m) è erroneamente rappresentata, in quanto più grande rispetto a quella rinvenuta.

Al fine dunque di individuare la consistenza in capo all'esecutato, lo scrivente ha acquisito gli atti di provenienza, compreso quello precedente al titolo a favore dell'esecutato, dai quali si evince quanto segue:

- con atto per Notaio Vincenzo De Luca del 9.6.1963, la sig.ra **Omissis**, dante causa dell'esecutato, acquista *“un terraneo con minuscola cucinetta e gabinetto e spazio di circa metri quadrati cinque, una camera a primo piano in verticale del terraneo, una cucinetta pensile al livello della camera a primo piano, con minuscolo gabinetto, ripostiglio di circa sei metri quadrati sito al piano ammezzato ... il terraneo con gli accessori e lo spazio annesso, sottostante in verticale a detta camera, insiste parimenti sulla particella 86 del foglio 13, ma catastalmente non è ben identificato”*,
- con atto per Notaio Onorato Battista del 29.9.1999, l'esecutato acquista *“terraneo con minuscola cucinetta e wc nonché spazio di circa mq 5, nonché ripostiglio di circa mq 6 sito al piano ammezzato ... nel NCEU sez. PON foglio 13 p.lla 86 sub 6”*.

Nei titoli di provenienza viene dunque descritto un terraneo dotato di “minuscoli” cucina e bagno e di uno spazio di circa 5 mq non determinato e non rappresentato nella planimetria catastale.

Per quanto dedotto dunque, lo scrivente provvederà a descrivere la consistenza rinvenuta sui luoghi in sede di sopralluogo ma, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione e quindi da considerarsi quale consistenza da trasferire, verrà valutata esclusivamente la consistenza dell'ambiente attualmente adibito a pranzo/cucina, mentre non si terrà in considerazione la superficie del bagno e della camera (non riportati nella planimetria catastale e non descritta negli atti di trasferimento).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.. In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta in data 30.8.2021 dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo nella quale si attesta la proprietà in capo all'esecutato in virtù di atto di compravendita (costituente anche primo titolo a carattere inter vivos antecedente i venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento) per Notaio Onorato Battista di Napoli del 29/9/1999, repertorio n.22632, raccolta n.3818, registrato a Napoli il 6/10/1999 al n.20247/V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 11/10/1999 ai nn.21443/13095 del quale lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia (cfr. Allegato 5 - doc. 1a).

Nella detta certificazione si certificano le formalità pregiudizievoli alla data del 23.6.2021 e le variazioni catastali intervenute dall'impianto meccanografico.

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare le indagini presso gli uffici dei registri immobiliari (cfr. Allegato 1 - doc.3 e Allegato 2 - doc. 1d) ed al fine di individuare univocamente l'immobile pignorato, ha provveduto ad acquisire visura catastale storica, planimetria catastale e mappa terreni (cfr. Allegato 2 - da doc. 1a a doc. 1c).

L'Esperto ha inoltre reperito certificato di Stato civile libero e certificato di residenza del debitore esecutato (cfr. Allegato 1 – doc. 2).

b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca). L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni

pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

Beni pignorati

Il bene pignorato, come da atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, consta di un locale terraneo attualmente utilizzato come abitazione popolare, sito in Napoli alla via Luigi Crisconio n. 124 (catastalmente via cupa San Rocco a Ponticelli), con accesso dal cortile interno, in NCEU del comune di Napoli:

- Sezione PON - foglio 13 - p.lla 86 - sub 13 - categoria A/4 - classe 4 - Consistenza 3 vani - Superficie catastale 28 mq – Sup. escluse aree scoperte 28 mq - Rendita € 130,15 - intestato a **Omissis**

per la quota di 1000/1000 della proprietà, indirizzo catastale

via cupa San Rocco a Ponticelli n.124 - piano T.

In riferimento all'indirizzo catastale, si evidenzia l'erronea indicazione della toponomastica "via cupa San Rocco a Ponticelli" in luogo della corretta denominazione "via Luigi Crisconio". La discrasia evidenziata, configurandosi esclusivamente come cambio della toponomastica, non inficia la corretta individuazione dell'immobile.

I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione e con quelli che lo individuano all'attualità. Dopo il pignoramento non sono intervenute modifiche sostanziali.

I dati catastali individuano il cespite pignorato a partire dal 3.3.2021 quando, in seguito VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2021 Pratica n. NA0047270 in atti dal 03/03/2021 BOX AUTO-ABITAZIONE (n. 21110.1/2021), è stato soppresso l'originario sub 6 Categoria C/6 ed è stato generato l'attuale sub 13 Categoria A/4. Successivamente non sono intervenute ulteriori variazioni.

ASTE GIUDIZIARIE

Confini

Il locale terraneo confina a nord con cortile comune, a sud con proprietà aliena, ad est con ambienti di proprietà aliena, ad ovest con proprietà aliena p.lla 299.

Formazione dei lotti

Il cespite pignorato è costituito da un locale terraneo con unico accesso dal cortile comune e, date le caratteristiche tipologiche e morfologiche, non è divisibile in natura e pertanto, costituisce il seguente LOTTO 1.

- c. **Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: **LOTTO 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 _____ , cat. _____ , classe _____ , rendita _____ (or.d _____ , r.a. _____) ; 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..

Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 della proprietà e coincide con il diritto in capo all'esecutato in forza del già citato atto a rogito del Notaio Onorato Battista di Napoli del 29/9/1999, repertorio n.22632, raccolta n.3818, registrato a Napoli il 6/10/1999 al n.20247/V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 11/10/1999 ai nn.21443/13095 del quale lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia (cfr. Allegato 5 - doc. 1a).

LOTTO 1 - quota di 1/1 del diritto di proprietà

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di un locale terraneo attualmente utilizzato come abitazione popolare, sito in Napoli alla via Luigi Crisconio, con accesso dal cortile interno del civ. n. 124, posto in fondo al cortile sulla sinistra entrando dal portone. La consistenza da trasferire è esclusivamente quella dell'ambiente attualmente adibito a pranzo/cucina, mentre non verrà trasferita nè la superficie del bagno e della camera (non riportati nella planimetria catastale e non descritta nei titoli di trasferimento).

L'immobile è ubicato nella zona periferica della città, nel quartiere Ponticelli, alle spalle di via Argine, nella parte finale della via L. Crisconio, nei pressi della chiesa di S. Rocco, a ridosso del corso principale di Ponticelli, viale Margherita, in un contesto prevalentemente di tipo popolare, caratterizzato da residenze e piccole attività commerciali.

ASTE
GIUDIZIARIE

All'interno del cortile in cui è ubicato il cespite in oggetto, si rinvennero molteplici abitazioni popolari sia nei locali terranei che ai primi piani dei fabbricati.



Foto n. 1 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 2 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 3 - Immobile pignorato

Estratto del repertorio fotografico

L'accesso all'immobile avviene dal cortile, attraverso una piccola area pavimentata rialzata su un gradino, impropriamente delimitata in parte da un muretto. L'ingresso, contraddistinto da una porta in alluminio con vetro ed assicurato da un cancello in ferro, immette direttamente nella cucina, di altezza netta pari a 2.27 m, in cui si rinviene un angolo cottura. Tale ambiente è utilizzato anche come zona pranzo, è dotato di un finestrino con affaccio sul cortile, è pavimentato con mattonelle di colore chiaro ed è rifinito alle pareti in parte, con intonaco e tinteggiatura di colore grigio ed in parte, con rivestimenti tipo gres di colore grigio.



Foto n. 8 - Piano/corridoio



Foto n. 7 - Piano/corridoio



Foto n. 9 - Piano/corridoio



Foto n. 4 - Piano/corridoio



Foto n. 6 - Piano/corridoio



Foto n. 5 - Piano/corridoio



Foto n. 10 - Piano/corridoio

Estratto del repertorio fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nell'ambiente pranzo/cucina si rinviene, sulla sinistra rispetto all'ingresso, il locale bagno di altezza pari a 2.04 m, con porta a soffietto in pvc, dotato di finestra, lavabo, vaso, bidet, vasca e rivestito alle pareti con mattonelle di colore beige chiaro. Ancora nel pranzo/cucina, sulla sinistra, si rinviene poi una piccola camera di altezza pari a 3.04 m, priva di porta, dotata di un finestrino allungato con affaccio sul cortile e rifinita alle pareti con tinteggiatura di colore grigio. In questa camera è collocato l'accesso (da effettuarsi a mezzo di scaletto) ad un piccolo soppalco che sovrasta la superficie dell'adiacente locale bagno.



Foto n. 11 - Camera



Foto n. 13 - Camera



Foto n. 15 - Camera



Foto n. 17 - Camera



Foto n. 19 - Bagno



Foto n. 12 - Camera



Foto n. 14 - Camera



Foto n. 16 - Camera



Foto n. 18 - Bagno



Foto n. 20 - Bagno

Estratto del repertorio fotografico

Dal descritto ambiente pranzo/cucina poi, attraverso una stretta scala in lamiera di ferro, si accede all'ambiente soppalco che occupa l'intera superficie del sottostante locale pranzo/cucina.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 23 - Soppalco

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 22 - Soppalco



Foto n. 24 - Soppalco

Estratto del repertorio fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore Arch. Raoul Massimiliano De Bono

10
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE

Il soppalco è impropriamente adibito a camera da letto, è privo di aperture e ha un'altezza pari a 1.55 m, non rispondente ai requisiti igienico/sanitari minimi per tale destinazione d'uso. L'immobile, attualmente utilizzato come abitazione ma, considerate le altezze interne rinvenute, privo dei requisiti igienico/sanitari minimi per tale destinazione d'uso, è privo di impianto di riscaldamento, è dotato di impianti elettrici ed idrici non di recente fattezza e privi di certificazione di conformità e non è dotato di attestato di prestazione energetica.

La redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata, con un costo pari almeno a € 500,00, salvo sostituzione e/o integrazione di apparati elettrici.

ASTE
GIUDIZIARIE

L'attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente, può essere redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiagliata
Pranzo-cucina	T	Residenziale	15.40 mq	1	15.40 mq
Tot. sup. netta			15.40 mq		
Soppalco	T	Residenziale	12.50 mq	0.25	3.10 mq

ASTE
GIUDIZIARIE

per una superficie netta calpestabile (della sola zona pranzo/cucina) arrotondata pari a 15.40 mq ed una superficie calpestabile del soppalco pari a 12.50 mq. La superficie lorda commerciale è pari a 24.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- la superficie relativa al soppalco realizzato in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabile, come meglio dettagliato ai punti successivi, non verrà calcolata, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione e si prevederà il costo per il ripristino dello status quo che sarà decurtato dal valore di stima finale;
- la consistenza del bagno e della camera con cui attualmente la zona pranzo/cucina è fusa, non rappresentata nella planimetria catastale e da non considerarsi quale superficie da alienare, non verrà calcolata ai fini della determinazione della superficie

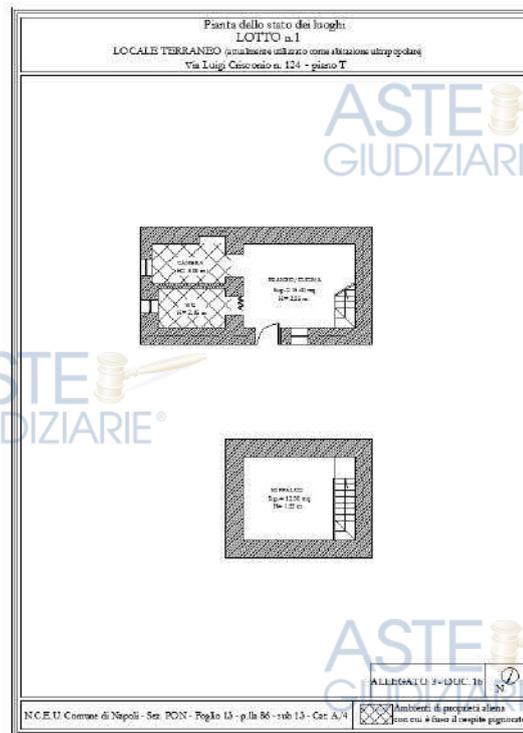
ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

da utilizzarsi per la valutazione e si prevederà il costo per la chiusura dei due vani di passaggio che sarà decurtato dal valore di stima finale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata a **24.00 mq**, data dalla superficie lorda del solo ambiente pranzo/cucina comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

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

Planimetria dello stato dei luoghi

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO SINTETICO

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di un locale terraneo attualmente utilizzato come abitazione popolare, sito in Napoli alla via Luigi Crisconio, con accesso dal cortile interno del civ. n. 124, posto in fondo al cortile sulla sinistra entrando dal portone. La consistenza da trasferire è esclusivamente quella dell'ambiente attualmente adibito a pranzo/cucina, mentre non verrà trasferita nè la superficie del bagno e della camera (non riportati nella planimetria catastale e non descritta negli atti di trasferimento).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'impianto elettrico, non di recente fattezza e privo di certificazione di conformità che

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore Arch. Raoul Massimiliano De Bono

12
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE

può essere acquisita con un costo pari almeno a € 500,00, salvo sostituzione e/o integrazione di apparati elettrici.

L'attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente, può essere redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Il terraneo è censito in NCEU del comune di Napoli:

- Sezione PON - foglio 13 - p.lla 86 - sub 13 - categoria A/4 - classe 4 - Consistenza 3 vani - Superficie catastale 28 mq – Sup. escluse aree scoperte 28 mq - Rendita € 130,15 - indirizzo catastale via cupa San Rocco a Ponticelli n.124 - piano T.

Il locale terraneo confina a nord con cortile comune, a sud con proprietà aliena, ad est con ambienti di proprietà aliena, ad ovest con proprietà aliena p.lla 299.

La superficie lorda commerciale da considerarsi quale superficie da trasferirsi, coincidente con quella della zona pranzo/cucina, è pari a 24.00 mq.

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato, come è possibile verificare dalle mappe terreni/fabbricati storiche, è stato edificato, nell'originaria consistenza, in data antecedente al 1935, prima dell'introduzione nel 1942, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo e prima ancora che venisse redatto il primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che regolava l'attività edilizia. Per quanto riguarda il cespite, come è possibile riscontrare dal confronto tra lo stato dei luoghi rinvenuto, la pianta catastale e la descrizione contenuta negli atti di provenienza, la consistenza originaria è da ritenersi quella dell'ambiente attualmente destinato a pranzo/cucina, ambiente attualmente fuso con gli attuali bagno e camera di proprietà aliena che non devono essere considerati quale superficie da trasferire. In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Antiabusivismo e l'Ufficio Condono del Comune di Napoli, gli Enti inviavano note nelle quali si attesta che non risultano fascicoli di contenzioso amministrativo né istanze di condono per l'immobile pignorato. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, emergono le seguenti difformità: 1) diversa distribuzione degli spazi interni; 2) realizzazione di soppalco; 3) fusione con consistenze di proprietà aliena (bagno e camera); 4) modifica della facciata mediante la trasformazione dell'originario vano di ingresso in ingresso e finestra; 5) errata rappresentazione grafica dell'attuale zona pranzo/cucina che, come rinvenuto sui luoghi, è di superficie inferiore a quella rappresentata nella planimetria catastale; 6) cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad abitazione.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Pervenuto all'esecutato in virtù dell'atto a rogito del Notaio Onorato del 29/9/1999, repertorio n.22632, raccolta n.3818, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli l il 11/10/1999 Registro Generale 21443 Registro Particolare 13095.

ASTE
GIUDIZIARIE

- d. **Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali :** 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Dati catastali

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito (cfr. Allegato 2 – doc.1a):

ASTE
GIUDIZIARIE

- Sezione PON - foglio 13 - p.lla 86 - sub 13 - categoria A/4 - classe 4 - Consistenza 3 vani - Superficie catastale 28 mq – Sup. escluse aree scoperte 28 mq - Rendita € 130,15 - indirizzo catastale via cupa San Rocco a Ponticelli n.124 - piano T;

Si precisa che i dati catastali individuano esclusivamente la zona attualmente utilizzata come zona pranzo/cucina, mentre non individuano nè il bagno nè la camera con cui attualmente tale zona è fusa nè il soppalco.

I dati catastali individuano il cespite pignorato a partire dal 3.3.2021 quando, in seguito VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2021 Pratica n. NA0047270 in atti dal 03/03/2021 BOX AUTO-ABITAZIONE (n. 21110.1/2021), è stato soppresso l'originario sub 6 Categoria C/6 ed è stato generato l'attuale sub 13 Categoria A/4. Successivamente non sono intervenute ulteriori variazioni.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Rispondenza dei dati del pignoramento e del titolo di acquisto a favore dell'esecutato alle risultanze catastali

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono



ASTE
GIUDIZIARIE

rispondenti a quelli delle risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno).

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni essenziali.

Nel titolo di acquisto a favore dell'esecutato i dati catastali (quanto a foglio, p.lla, subalterno) che identificavano l'immobile (Sez. PON – Foglio 13 – p.lla 86 - sub 6), corrispondevano ancora alla situazione pregressa prima della variazione, per cambio di destinazione d'uso da box (cat. C/6) ad abitazione (cat. A/4), avvenuta in data 28/02/2021, Pratica n. NA0047270.

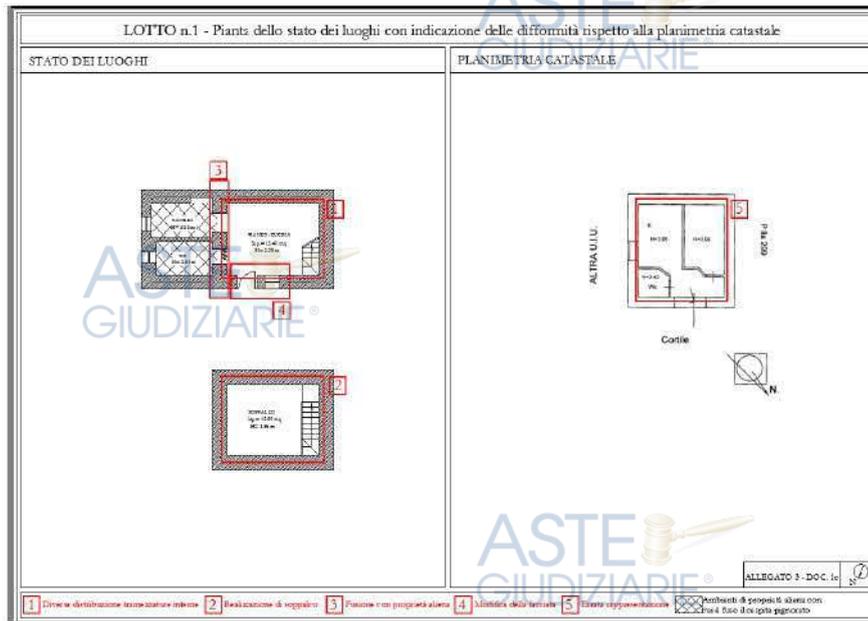
Difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.1c):

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni ed ampliamento;
- 2) realizzazione di soppalco;
- 3) fusione con consistenze di proprietà aliena (bagno e camera);
- 4) modifica della facciata mediante la trasformazione dell'originario vano di ingresso in ingresso e finestra;
- 5) errata rappresentazione grafica dell'attuale zona pranzo/cucina che, come rinvenuto sui luoghi, è di superficie inferiore rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale.

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo ed è stata effettuata una fusione con immobili non in capo all'esecutato. In seguito alla regolarizzazione urbanistica di cui si dettaglierà in seguito, potrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Come già chiarito in premessa, in seguito al confronto tra lo stato di fatto rinvenuto e quello rappresentato nella planimetria catastale, si è verificato che la consistenza del bagno e della camera non vengono rappresentati nella planimetria catastale e che la consistenza dell'ambiente attualmente adibito a pranzo/cucina riprodotto nella planimetria catastale (in parte di H=3.95 m ed in parte di H=2.40 m) è erroneamente rappresentata, in quanto più grande rispetto a quella rinvenuta. Per quanto dedotto dunque, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione e quindi da considerarsi quale consistenza da trasferire, verrà valutata esclusivamente la consistenza dell'ambiente attualmente adibito a pranzo/cucina, mentre non si terrà in considerazione la superficie del bagno e della camera (non riportati nella planimetria catastale e non descritta negli atti di trasferimento).

In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare si è riscontrato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella mappa catastale (cfr. Allegato 3 - doc. 1d).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sovrapposizione mappa catastale ripresa satellitare

- e. 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. 567 c.p.c. dal creditore precedente. 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



Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 23.6.2021, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza a carattere traslativo anteriore al ventennio, si rinvencono i seguenti passaggi di proprietà (cfr. Allegato 2 - doc.1d e Allegato 5 – doc.1a):

L'immobile pignorato risulta di **piena proprietà** di:

Omissis

allo stesso pervenuti nel seguente modo:

per acquisto fattone, vigente il dichiarato stato civile libero e come verificato da certificato (cfr. Allegato 1 – doc. 2), da **Omissis**

, in virtù dell'atto a rogito del Notaio Onorato del 29/9/1999, repertorio n.22632, raccolta n.3818, registrato a Napoli il 6/10/1999 al n.20247/V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 11/10/1999 Registeo Generale 21443 Registro Particolare 13095. In detto atto l'immobile veniva identificato come terraneo con minuscola cucinetta, WC, spazio di mq 5 e ripostiglio di mq 6 al piano ammezzato, censito nel catasto fabbricati del Comune di Napoli, alla Sez. PON, foglio 13, particella 86, sub 6, categoria C/6, mq 22.

P.lla di terreno sulla quale insiste il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato

Il fabbricato è stato edificato sulla p.lla di terreno censita al Foglio 160 p.lla 302.

f. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade nella zona individuata come “zona A – insediamenti di interesse storico” della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale art. 26”, in “Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte” art. 64.

L'immobile ricade in: ambito 18 – Ponticelli degli ambiti pianificazione attuativa art. 149; Zona III della zonizzazione acustica in “Aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali”; Area stabile nella TAV. 12 dei Vincoli geomorfologici; Superficie conica - pendenza 1:20 del Vincolo aeroporto legge 58/1963.

ASTE
GIUDIZIARIERegolarità edilizia/urbanistica

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato, come è possibile verificare dalle mappe terreni/fabbricati storiche, è stato edificato, nell'originaria consistenza, in data antecedente al 1935, prima dell'introduzione nel 1942, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo e prima ancora che venisse redatto il primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che regolava l'attività edilizia.

Per quanto riguarda il cespite, come è possibile riscontrare dal confronto tra lo stato dei luoghi rinvenuto, la pianta catastale e la descrizione contenuta nei titoli di provenienza, la consistenza originaria è da ritenersi quella dell'ambiente attualmente destinato a pranzo/cucina, ambiente attualmente fuso con gli attuali bagno e camera di proprietà aliena che non devono essere considerati quale superficie da trasferire.

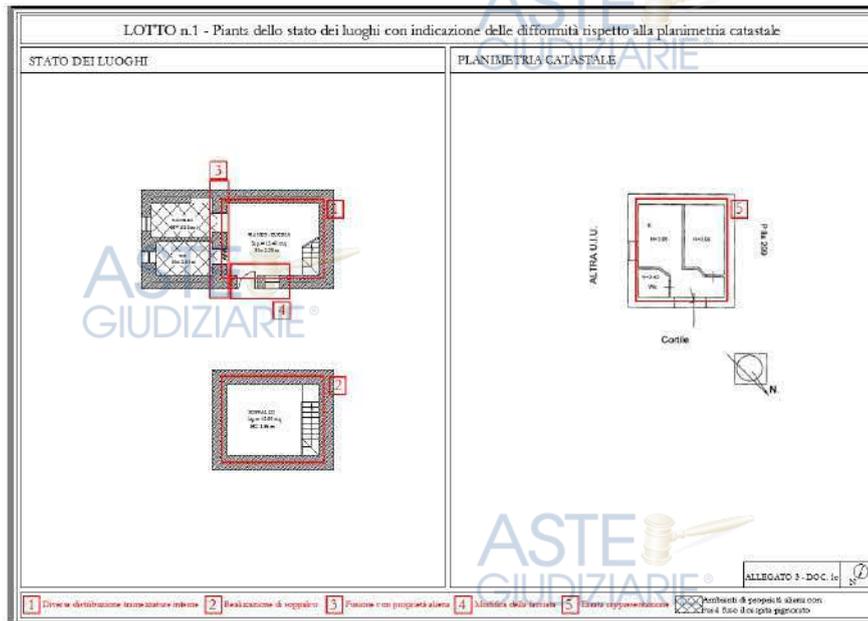
In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Antiabusivismo e l'Ufficio Condono del Comune di Napoli, gli Enti inviavano note nelle quali si attesta che non risultano fascicoli di contenzioso amministrativo né istanze di condono per l'immobile pignorato (cfr. Allegato 1 – doc.1).

- g. 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.**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, emergono le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc. 1c):

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) realizzazione di soppalco;
- 3) fusione con consistenze di proprietà aliena (bagno e camera);
- 4) modifica della facciata mediante la trasformazione dell'originario vano di ingresso in ingresso e finestra;
- 5) errata rappresentazione grafica dell'attuale zona pranzo/cucina che, come rinvenuto sui luoghi, è di superficie inferiore a quella rappresentata nella planimetria catastale;
- 6) cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad abitazione.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Come già chiarito in premessa, in seguito al confronto tra lo stato di fatto rinvenuto e quello rappresentato nella planimetria catastale, si è verificato che la consistenza del bagno e della camera non vengono rappresentati nella planimetria catastale e che la consistenza dell'ambiente attualmente adibito a pranzo/cucina riprodotto nella planimetria catastale (in parte di H=3.95 m ed in parte di H=2.40 m) è erroneamente rappresentata, in quanto più grande rispetto a quella rinvenuta. Per quanto dedotto dunque, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione e quindi da considerarsi quale consistenza da trasferire, verrà valutata esclusivamente la consistenza dell'ambiente attualmente adibito a pranzo/cucina, mentre non si terrà in considerazione la superficie del bagno e della camera (non riportati nella planimetria catastale e non descritta negli atti di trasferimento).

- h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28**

febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; 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..

La difformità relativa al punto 1), può essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001), con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, solo previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00 e previa regolarizzazione delle difformità di cui ai punti da 2) a 6).

La difformità relativa al punto 2), realizzazione di soppalco, è da ritenersi non sanabile, in quanto trattasi di opere non consentite dalla strumentazione urbanistica (ampliamenti di superfici) pertanto, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione del soppalco, previa istanza all'ufficio antiabusivismo, con un costo forfettario pari almeno a € 4.500,00, oltre a verifica strutturale necessaria in seguito alla realizzazione abusiva del soppalco ed oltre eventuali costi per interventi strutturali che dovessero risultare necessari in seguito alle verifiche.

La difformità relativa al punto 3), fusione, non può essere sanata in quanto gli ambienti camera e bagno non sono citati negli atti di trasferimento e non vengono rappresentati nella planimetria catastale pertanto, non possono essere considerati in proprietà all'esecutato. E' necessario quindi prevedere la chiusura dei due vani di passaggio che mettono attualmente in comunicazione la zona pranzo/cucina con la camera ed il bagno, previa istanza all'ufficio antiabusivismo, con un costo forfettario pari almeno a € 1.000,00.

La difformità relativa al punto 4), modifica della facciata, non può essere sanata in quanto in contrasto con la normativa urbanistica vigente pertanto, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi, previa istanza all'ufficio antiabusivismo, mediante il ripristino dell'originaria apertura con un costo forfettario pari almeno a € 1.000,00.

La difformità relativa al punto 6), cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad abitazione, non può essere sanato in quanto la superficie del cespite, pari a circa 15.00 mq, è inferiore a quella prevista per le abitazioni e gli alloggi monostanza, fissata dal

Regolamento Edilizio e dalle norme sui dimensionamenti minimi.

La difformità relativa al punto 5) è da ritenersi una difformità catastale che dovrà essere rettificata, dopo la regolarizzazione urbanistica, mediante la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, di pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.

Stante la strumentazione urbanistica vigente pertanto, non è possibile sanare gli abusi, ad eccezione di quello di cui al punto 1), né mediante accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, né in base al combinato disposto 1 dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che in ogni caso, al fine dell'ottenimento di qualsiasi autorizzazione, si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, la presenza di abusi da ripristinare, la superficie del bagno e della camera da considerarsi non in capo all'esecutato e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

- i. Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.**

L'immobile è privo di certificato di agibilità e/o abitabilità.

Non si è rinvenuto attestato di prestazione energetica che può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i. con un costo pari a € 600,00.

- j. Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di**

ASTE
GIUDIZIARIE®

scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

L'immobile, come verificato in sede di sopralluogo unitamente al custode giudiziario, è occupato dalla sig.ra **Omissis**, in virtù di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 3 in data 7.9.2021 pertanto, non opponibile alla procedura in quanto registrato successivamente alla notifica del pignoramento avvenuta il 28.5.2021 ed alla sua trascrizione del 23.6.2021 (cfr. Allegato 6 – doc.1a).

Il contratto, con validità dal 4.9.2021 al 3.9.2025, prevede un canone di locazione annuo pari a € 2.400,00 per l'unità immobiliare (come individuato nello stesso contratto) al piano terra riportata in NCEU Sez. PON foglio 13 p.la 86 sub 13 di 1,5 vani.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Per i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta al quesito f).

Come appreso in sede di accesso, unitamente al custode giudiziario, non è costituito alcun condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 1 – doc.3 e Allegato 2 – doc.1d)

Trascrizione

Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10/2/2014 Registro Generale 5098 Registro Particolare 2675, di atto amministrativo della Regione Campania del 13/9/1934 repertorio n.4984, relativo a delimitazione dei perimetri di contribuzione di un comprensorio consortile del Consorzio di Bonifica Paludi di Napoli e Volla, riguardante diverse unità immobiliari facenti parte di fabbricati siti nel Comune di Napoli, sezione PON, tra cui il fabbricato di cui fa parte l'immobile di cui sopra al punto 1) identificato ancora con il sub.6 (nella nota immobile n.2186).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Iscrizioni

ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 10/4/2018 Registro Generale 9968 Registro Particolare 1364, per la complessiva somma di Euro

ASTE
GIUDIZIARIE

30.312,45, a fronte di un capitale di Euro 30.312,45, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli il 7/4/2017, repertorio n.3684

a favore Omissis, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1

contro Omissis per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1

grava su (tra altri): autorimessa in Napoli, alla Via San Rocco a Ponticelli n.124 - piano T nel NCEU del comune di Napoli Sezione PON - Foglio 13 - p.lla 86 - sub 6

Trascrizione

verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 23/6/2021 Registro Generale 19474 Registro Particolare 14134 nascente da atto della Corte d'appello di Napoli del 28/5/2021, repertorio n.8872

a favore Omissis, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1

contro Omissis per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1
grava su (tra altri): abitazione in Napoli, alla Via San Rocco a Ponticelli n.124 - piano T nel NCEU del comune di Napoli Sezione PON - Foglio 13 - p.lla 86 - sub 13

1. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dall'interrogazione della banca dati, come riferito dall'Agenzia del Demanio e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

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

Il cespite non è gravato da usi civici come da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici per la Campania del 1.4.1928.

- n. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente: 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della

ASTE
GIUDIZIARIE

vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 1 – doc.3)

Per le formalità pregiudizievoli e/o inerenti si rimanda alla risposta al quesito k).

Vincoli e oneri di natura urbanistica che resteranno a carico dell'acquirente

Per i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta ai quesiti f), g), h).

- o. 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 cause in corso.**

Come appreso in sede di accesso, unitamente al custode giudiziario, non è costituito alcun condominio.

- p. 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.**

LOTTO 1

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

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

Il metodo MCA è composto da:

Esperto Stimatore Arch. Raoul Massimiliano De Bono



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



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



Determinazione di Sc

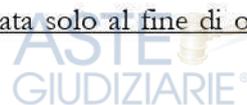
Superficie lorda commerciale

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- la superficie relativa al soppalco realizzato in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabile, come meglio dettagliato ai punti successivi, non verrà calcolata, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione e si prevederà il costo per il ripristino dello status quo che sarà decurtato dal valore di stima finale;
- la consistenza del bagno e della camera con cui attualmente la zona pranzo/cucina è fusa, non rappresentata nella planimetria catastale e da non considerarsi quale superficie da alienare, non verrà calcolata ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione e si prevederà il costo per la chiusura dei due vani di passaggio che sarà decurtato dal valore di stima finale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata a **24.00 mq**, data dalla superficie lorda del solo ambiente pranzo/cucina comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

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



*Determinazione di Pm*

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 860,00 valore max € 1.300,00

Indagini dirette:

valore medio € 910,00

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

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento Via Crisconio - 87 mq	€ 59.000,00	€ 50.150,00	€ 576,44	€ 678,16
N.2- Appartamento Via Crisconio - 87 mq	€ 65.000,00	€ 55.250,00	€ 635,06	€ 747,13
N.3- Appartamento Via Cupa S. Pietro - 74 mq	€ 60.000,00	€ 51.000,00	€ 689,19	€ 810,81
N.4- Appartamento Via Aprea - 76 mq	€ 89.000,00	€ 75.650,00	€ 995,39	€ 1.171,05
N.5- Terraneo C.so IV Novembre - 25 mq	€ 35.000,00	€ 29.750,00	€ 1.190,00	€ 1.400,00
N.6- Terraneo Via Pietri - 60 mq	€ 40.000,00	€ 34.000,00	€ 566,67	€ 666,67
Valori medi			€ 775,46	€ 912,30

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di Via Crisconio, evidenzia valori unitari medi di 780,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 910,00/mq (sul prezzo offerto).

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	40.000	35.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	60	25	24
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			

ASTE
GIUDIZIARIE

Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Giardino (mq)			
Livello di piano	0	0	0
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	0	1	0
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	5

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	40.000,00	35.000,00
Data (mesi)	100,00	87,50
Superficie principale (mq)	666,67	666,67
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	800	700
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	40.000,00	35.000,00
Data (mesi)	-1.200,00	-1.050,00
Superficie principale (mq)	-24.000,00	-666,67
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	0	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		-5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	16.000,00	8.000,00
Prezzo di mercato (euro)	€ 30.800,00	€ 36.283,33

PREZZO MEDIO UNITARIO

€ 1.400,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 34.000,00

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

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

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per presentazione DOCFA pari a € 500,00
- √ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 11.000,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 34.000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 500,00 - € 11.000,00 = € 21.400,00$$

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

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

$$€ 21.400,00 \times 10 \% = € 2.140,00$$

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

$$V = € 21.400,00 - € 1.840,00 = € 19.560,00$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1

€ 20.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

q. 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 pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà in capo all'esecutato.

Esaminato lo stato dei luoghi e la tipologia immobiliare, si evidenzia che l'immobile di cui al presente LOTTO 1 non può essere diviso in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

L'Esperto ha inoltre reperito certificato di Stato civile libero del debitore esecutato (cfr. Allegato 1 – doc. 2).

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

Dalla certificazione notarile in atti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate, non si sono rinvenuti altri pignoramenti riguardanti l'immobile in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore Arch. Raoul Massimiliano De Bono

31
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

ALLEGATI COMUNI AI LOTTI

Allegato 1 – Corrispondenza, certificati ed ispezioni ipotecarie

- doc.1 – Corrispondenza ufficio Condono/Antiabusivismo comune di Napoli
 doc.2 – Certificato di stato libero e residenza
 doc.3 – Ispezioni ipotecarie
 a) Trascrizione atto amministrativo Regione Campania del 10/2/2014 Registro Gen. 5098 Registro Part.2675
 b) Trascrizione atto amministrativo Regione Campania del 24/1/2014 Registro Gen. 3332 Registro Part.1757
 c) Iscrizione ipoteca giudiziale del 10/4/2018 Registro Gen. 9968 Registro Parti.1364
 d) Trascrizione verbale pignoramento immobiliare del 23/6/2021 Registro Gen. 19474 Registro Part.14134
 e) Elenco **Omissis**

LOTTO 1

Allegato 2 – Visure catastali

- doc.1a – Visura catastale
 doc.1b – Planimetria catastale
 doc.1c – Estratto di mappa
 doc.1d – Ispezioni ipotecarie

LOTTO 1

- Elenco su immobile sub 6
 Elenco su immobile sub 13
 Trascrizione atto Onorato Battista del 11/10/1999 Registro Gen. 21443

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

- doc.1a – Inquadramento urbano
 doc.1b – Pianta di rilievo
 doc.1c – Confronto tra lo stato dei luoghi e planimetria catastale
 doc.1d – Sovrapposizione estratto di mappa-foto satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di acquisto

- doc.1a - Atto di compravendita notaio Onorato Battista del 29/9/1999, repertorio n.22632

Allegato 6 – Contratti di locazione

- doc. 1a - Contratto di locazione

LOTTO 2

Allegato 2 – Visure catastali

- doc.2a – Visura catastale
 doc.2b – Planimetria catastale
 doc.2c – Estratto di mappa
 doc.2d – Ispezioni ipotecarie

LOTTO 2

- Elenco su immobile sub 2
 Trascrizione atto Enrico Marano del 20/11/1990 Registro Gen. 16290

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

- doc.2a – Inquadramento urbano
 doc.2b – Pianta di rilievo
 doc.2c – Confronto tra lo stato dei luoghi e planimetria catastale
 doc.2d – Sovrapposizione estratto di mappa-foto satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di acquisto

- doc.2a - Atto di compravendita notaio Enrico Marano del 16/11/1990, repertorio n.13121

Allegato 6 – Istanza contratti di locazione

- doc. 2a – Riscontro ad istanza contratti di locazione

Con osservanza

Napoli, li 21 giugno 2023

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.. In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta in data 30.8.2021 dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo nella quale si attesta la proprietà in capo all'esecutato in virtù di atto di compravendita (costituente anche primo titolo a carattere inter vivos antecedente i venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento) per Notaio Enrico Marano di Grumo Nevano del 16/11/1990, repertorio n.13121, raccolta n.2276, registrato a Napoli il 5/12/1990 al n.22031/V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 20/11/1990 ai nn.24438/16290 del quale lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia (cfr. Allegato 5 - doc. 2a).

Nella detta certificazione si certificano le formalità pregiudizievoli alla data del 23.6.2021 e le variazioni catastali intervenute dall'impianto meccanografico.

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare le indagini presso gli uffici dei registri immobiliari (cfr. Allegato 2) ed al fine di individuare univocamente l'immobile pignorato, ha provveduto ad acquisire visura catastale storica, planimetria catastale e mappa terreni (cfr. Allegato 2 - da doc. 1a a doc. 1c).

L'Esperto ha inoltre reperito certificato di Stato civile libero e certificato di residenza del debitore esecutato (cfr. Allegato 1 – doc. 2).

b. **Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca). L'ausiliario procederà**

alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

Beni pignorati

Il bene pignorato, come da atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, consta di un locale terraneo fronte strada, attualmente utilizzato come locale commerciale, privo di servizio igienico ed allacci alle utenze, sito in Napoli alla via Argine n. 807, composto da un vano con sovrastante soppalco raggiungibile da scala in ferro, in NCEU del comune di Napoli:

- Sezione PON - foglio 9 - p.lla 166 - sub 2 - categoria C/1 - classe 9 - Consistenza 30 mq - Superficie catastale 45 mq – Rendita € 959,06 - intestato a **Omissis**

per la quota di 1000/1000

della proprietà, indirizzo catastale via via Argine n. 807 - piano T.

L'immobile è attualmente fuso sul piano fisico con un locale adiacente non oggetto di pignoramento.

I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione e con quelli che lo individuano all'attualità. Dopo il pignoramento non sono intervenute modifiche sostanziali.

I dati catastali individuano il cespite pignorato a partire dal 6.5.1996 quando, in seguito VARIAZIONE del 06/05/1996 in atti dal 30/09/1996 VARIAZIONE DI DESTINAZIONE DE DA A/5 A C/1 E VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 7491.1/1996), è stata variata l'originaria categoria A/5 nell'attuale categoria C/1 ed inserito il n. civico attuale (via Argine n. 807, ex n.77). All'impianto meccanografico del 30/06/1987, l'immobile di categoria A/5 della consistenza di 1 vano, era sempre identificato con il sub 2.

Successivamente non sono intervenute ulteriori variazioni.

ASTE GIUDIZIARIE

Confini

Il locale terraneo confina a nord con vano scala, a sud con via Argine, ad est con androne del fabbricato al civ. n. 809, ad ovest con proprietà aliena al civ. n. 805.

Formazione dei lotti

Il cespite pignorato è costituito da un locale terraneo con accesso fronte strada e, date le caratteristiche tipologiche e morfologiche, non è divisibile in natura e pertanto, costituisce il seguente LOTTO 2.

- c. **Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: **LOTTO 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 _____ , cat. _____ , classe _____ , rendita _____ (or.d _____ , r.a. _____) ; 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..

Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 della proprietà e coincide con il diritto in capo all'esecutato in forza del già citato atto a rogito del Notaio Enrico Marano di Grumo Nevano del 16/11/1990, repertorio n.13121, raccolta n.2276, registrato a Napoli il 5/12/1990 al n.22031/V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 20/11/1990 ai nn.24438/16290 del quale lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia (cfr. Allegato 5 - doc. 2a)

LOTTO 2 - quota di 1/1 del diritto di proprietà

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di un locale terraneo fronte strada con sovrastante soppalco raggiungibile da scala in ferro, attualmente utilizzato come locale commerciale, privo di servizio igienico ed allacci alle utenze, sito in Napoli con ingresso dalla via Argine n. 807, fuso sul piano fisico con l'adiacente locale con ingresso al civ. n. 805 non oggetto di pignoramento. L'immobile è ubicato nella zona periferica della città, nel quartiere Ponticelli, nel tratto est di via Argine, di fronte al viale Margherita e nei pressi della rotonda di svincolo verso la strada statale n. 162, in un contesto prevalentemente di tipo popolare, caratterizzato da residenze ed attività commerciali.

Il cespite è ubicato in un fabbricato in muratura di quattro livelli fuori terra di remota costruzione ed in sufficienti condizioni di manutenzione esterna.

ASTE
GIUDIZIARIE

Foto n. 1 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 3 - Immobile pignorato



Foto n. 5 - Immobile pignorato

ASTE
GIUDIZIARIE

Foto n. 7 - Immobile pignorato



Foto n. 9 - Immobile pignorato

ASTE
GIUDIZIARIE

Foto n. 2 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 4 - Immobile pignorato



Foto n. 6 - Immobile pignorato

ASTE
GIUDIZIARIE

Foto n. 8 - Immobile pignorato



Foto n. 10 - Immobile pignorato

Estratto del repertorio fotografico

L'ingresso al locale avviene fronte strada da via Argine, attraverso un vano assicurato da una porta scorrevole in vetro e da una serranda elettrificata avvolgibile in ferro. Il terraneo è costituito da un unico ambiente a pianta rettangolare di altezza al controsoffitto di circa 4.20 m, dotato di finestra con affaccio nell'androne adiacente, di pavimentazione in lastre tipo gres di grandi dimensioni, pareti intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco e controsoffittatura in cartongesso con faretti incassati. Attraverso una scala in ferro si giunge ad un vano soppalcato di altezza netta pari a 1.98 m, che insiste su parte della superficie del locale. Come detto, l'immobile è fuso sul piano fisico con l'adiacente locale con ingresso al civ. n. 805 non oggetto di pignoramento, attraverso un vano di passaggio (privo di porta) realizzato nella muratura portante.

ASTE
GIUDIZIARIE

Foto n. 11 - Immobile pignorato



Foto n. 13 - Vano di passaggio con immobile adiacente non oggetto di pignoramento



Foto n. 15 - Soppalco

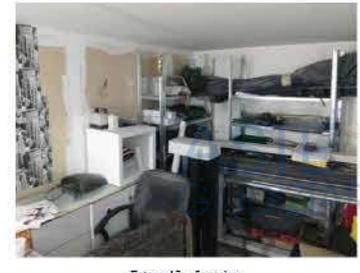


Foto n. 17 - Soppalco

ASTE
GIUDIZIARIE

Foto n. 12 - Immobile pignorato



Foto n. 14 - Immobile pignorato - scala di accesso al soppalco



Foto n. 16 - Soppalco



Foto n. 18 - Soppalco

Estratto del repertorio fotografico

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il terraneo in oggetto, in discrete condizioni di manutenzione, è privo di servizio igienico, allaccio in fogna ed allaccio acqua ed è dotato di impianto di illuminazione. La fornitura elettrica avviene congiuntamente, per l'immobile pignorato e per il locale adiacente con cui è fuso, dal contatore di energia elettrica posizionato nell'adiacente locale non oggetto di pignoramento pertanto, allo stato attuale, il cespite è privo di servizi e di utenze elettriche ed idriche.

In seguito all'aggiudicazione bisognerà provvedere al sezionamento dell'impianto elettrico del cespite pignorato da quello del locale adiacente non pignorato ed alla realizzazione di un nuovo allaccio con eventuali integrazioni dell'impianto. La redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente potrà essere effettuata, dopo aver sezionato l'impianto, con un costo pari almeno a € 500,00, salvo sostituzione e/o integrazione di apparati elettrici.

L'attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente, può essere redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Ragguagliata
Locale	T	Commerciale	30.00 mq	1	30.00 mq
Tot. sup. netta			30.00 mq		
Soppalco	T	Commerciale	10.40 mq	1	10.40 mq

per una superficie netta calpestabile arrotondata pari a 30.00 mq ed una superficie calpestabile complessiva del soppalco pari a 10.40 mq. La superficie lorda commerciale è pari a 40.00 mq, come di seguito calcolata.

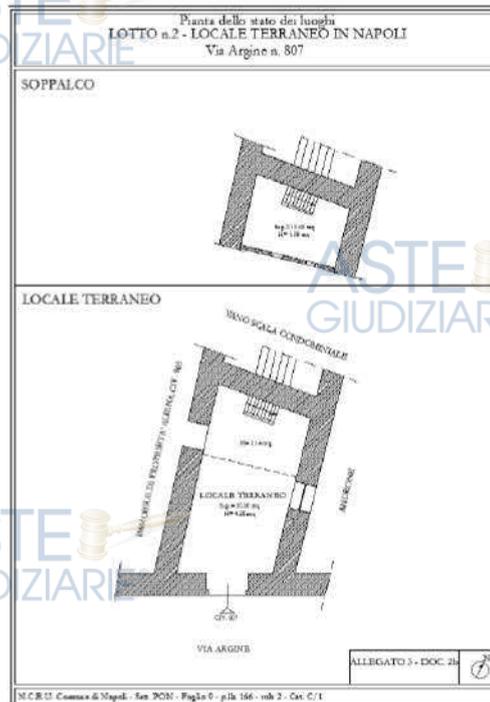
Superficie lorda commerciale

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- la superficie relativa al soppalco realizzato in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabile, come meglio dettagliato ai punti successivi, non verrà calcolata, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione e si prevederà il costo per il ripristino dello status quo, che sarà decurtato dal valore di stima finale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata a **40.00 mq**, data superficie lorda del locale terraneo pari a **40.00 mq**, comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

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

Planimetria dello stato dei luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

PROSPETTO SINTETICO

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di un locale terraneo fronte strada, attualmente utilizzato come locale commerciale, privo di servizio igienico ed allacci alle utenze, sito in Napoli alla via Argine n. 807, composto da un vano con sovrastante soppalco raggiungibile da scala in ferro. L'immobile è attualmente fuso sul piano fisico con un locale adiacente non oggetto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il terraneo in oggetto, in discrete condizioni di manutenzione, è privo di servizio igienico, allaccio in fogna ed allaccio acqua ed è dotato di impianto di illuminazione. La fornitura elettrica avviene congiuntamente, per l'immobile pignorato e per il locale adiacente con cui è fuso, dal contatore di energia elettrica posizionato nell'adiacente locale non oggetto di pignoramento pertanto, allo stato attuale, il cespite è privo di servizi e di utenze elettriche ed idriche. In seguito all'aggiudicazione bisognerà provvedere al sezionamento



ASTE
GIUDIZIARIE

dell'impianto elettrico del cespite pignorato da quello del locale adiacente non pignorato ed alla realizzazione di un nuovo allaccio con eventuali integrazioni dell'impianto. La redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente potrà essere effettuata, dopo aver sezionato l'impianto, con un costo pari almeno a € 500,00, salvo sostituzione e/o integrazione di apparati elettrici.

L'attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente, può essere redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica). Il locale terraneo confina a nord con vano scala, a sud con via Argine, ad est con androne del fabbricato al civ. n. 809, ad ovest con proprietà aliena al civ. n. 805 ed è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli alla Sezione PON - foglio 9 - p.lla 166 - sub 2 - categoria C/1 - classe 9 - Consistenza 30 mq - Superficie catastale 45 mq - Rendita € 959,06 - indirizzo catastale via via Argine n. 807 - piano T.

La superficie netta calpestabile arrotondata è pari a 30.00 mq, la superficie calpestabile complessiva del soppalco è pari a 10.40 mq. La superficie lorda commerciale è pari a 40.00 mq.

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato, come è possibile verificare dai più remoti titoli di provenienza e come documentato dalla schedatura delle unità edilizie del PRG (otto-novecentesca) è stato edificato, nell'originaria consistenza, in epoca remota, in data antecedente al 1955, ed è parte del fabbricato denominato "Villa Marino".

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e le variazioni desumibili dalla visura catastale, emergono le seguenti difformità: 1) realizzazione di soppalco; 2) fusione con immobile di proprietà aliena; 3) cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale.

- d. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli**

dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.

Dati catastali

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione PON - foglio 9 - p.lla 166 - sub 2 - categoria C/1 - classe 9 - Consistenza 30 mq - Superficie catastale 45 mq – Rendita € 959,06 - indirizzo catastale via via Argine n. 807 - piano T.

I dati catastali individuano il cespite pignorato a partire dal 6.5.1996 quando, in seguito VARIAZIONE del 06/05/1996 in atti dal 30/09/1996 VARIAZIONE DI DESTINAZIONE DE DA A/5 A C/1 E VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 7491.1/1996), è stata variata l'originaria categoria A/5 nell'attuale categoria C/1 ed inserito il n. civico attuale (via Argine n. 807, ex n.77). All'impianto meccanografico del 30/06/1987, l'immobile di categoria A/5 della consistenza di 1 vano, era sempre identificato con il sub 2.

Rispondenza dei dati del pignoramento e del titolo di acquisto a favore dell'esecutato alle risultanze catastali

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno).

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni essenziali.

Nel titolo di acquisto a favore dell'esecutato i dati catastali che identificano l'immobile (quanto a foglio, p.lla, subalterno) (Sez. PON – Foglio 9 – p.lla 166 - sub 2) sono coincidenti con quelli attuali, anche se l'immobile era, all'epoca, ancora censito come abitazione, cat. A/5. Successivamente in data 06/05/1996 al n. 7491.1/1996, vi è stata variazione catastale che ha comportato il cambio di destinazione d'uso da abitazione (cat. A/5) a locale commerciale (cat. C/1), pur lasciando invariati i dati relativi a foglio, p.lla, subalterno (Sez. PON – Foglio 9 – p.lla 166 - sub 2).

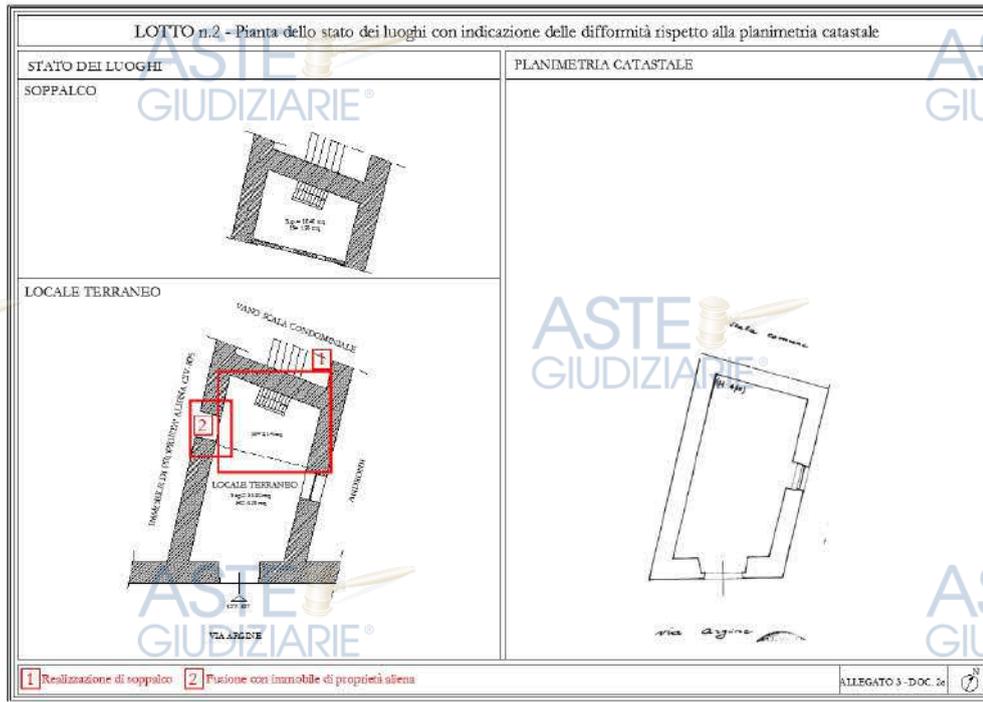
Difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.2c):

- 1) realizzazione di soppalco.
- 2) fusione con immobile di proprietà aliena.

ASTE
GIUDIZIARIE®

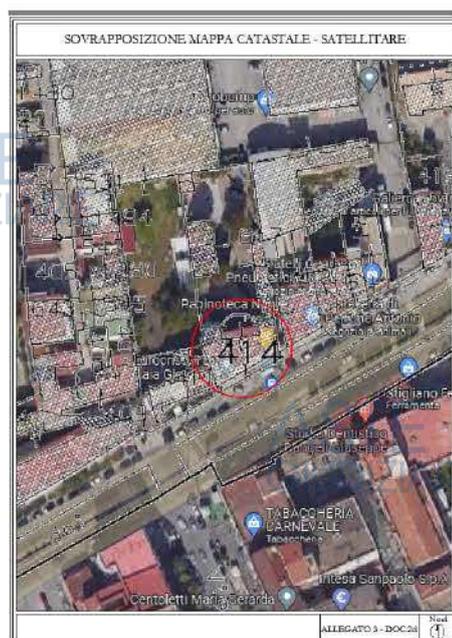
Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare si è riscontrato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella mappa catastale (cfr. Allegato 3 - doc. 2d).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sovrapposizione mappa catastale ripresa satellitare

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

e. 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. 567 c.p.c. dal creditore precedente. 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

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 23.6.2021, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza a carattere traslativo anteriore al ventennio, si rinvennero i seguenti passaggi di proprietà (cfr. Allegato 2 - doc.4 e Allegato 5):

L'immobile pignorato risulta di **piena proprietà** di:

Omissis

, per essere

allo stesso pervenuti nel seguente modo:

per acquisto fattone, vigente il dichiarato stato civile libero e come verificato da certificato

(cfr. Allegato 1 – doc. 2), da **Omissis**, in virtù

dell'atto a rogito del Notaio Enrico Marano di Grumo Nevano del 16/11/1990,

repertorio n.13121, raccolta n.2276, registrato a Napoli il 5/12/1990 al n.22031/V,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 20/11/1990 ai

nn.24438/16290; in detto atto l'immobile suddetto veniva identificato come terraneo

ASTE
GIUDIZIARIE

adibito ad abitazione ultrapopolare, censito nel catasto fabbricati del Comune di Napoli, alla Sez. PON, foglio 9, particella 166, sub 2, categoria A/5, vani 1.

L'Esperto ha reperito certificato di Stato civile libero del debitore esecutato (cfr. Allegato 2 – doc. 1).

P.lla di terreno sulla quale insiste il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato

Il fabbricato è stato edificato sulla p.lla di terreno censita al Foglio 116 p.lla 414.

f. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade nella zona individuata come “zona A – insediamenti di interesse storico” della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale art. 26”, in “Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco” art. 92; zona F - Sottozona Fc - parco di nuovo impianto artt. 45 e 48. L'immobile ricade in: ambito 18 – Ponticelli degli ambiti pianificazione attuativa art. 149; Vincolo art. 142 D.Lgs. 42/2004 lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. sulle acque e impianti elettrici (RD 1775/1933) e relative sponde o piedi di argini per la fascia di 150 m ciascuna; Zona IV-III - Zona di transizione IV-III a seguito dell'approvazione (2004) della Variante Generale al PRG è operativa la seconda classificazione; Area stabile nella TAV. 12 dei Vincoli geomorfologici; Superficie conica - pendenza 1:20 del Vincolo aeroporto legge 58/1963.

Regolarità edilizia/urbanistica

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato, come è possibile verificare dai più remoti titoli di provenienza e come documentato dalla schedatura delle unità edilizie del PRG (otto-novecentesca) è stato edificato, nell'originaria consistenza, in epoca remota, in data antecedente al 1955 ed è parte del fabbricato denominato “Villa Marino”.

Il locale terraneo, originariamente destinato ad abitazione, ha variato la destinazione in data 6.5.1996, come riscontrabile dalla visura catastale, in locale commerciale categoria C/1.

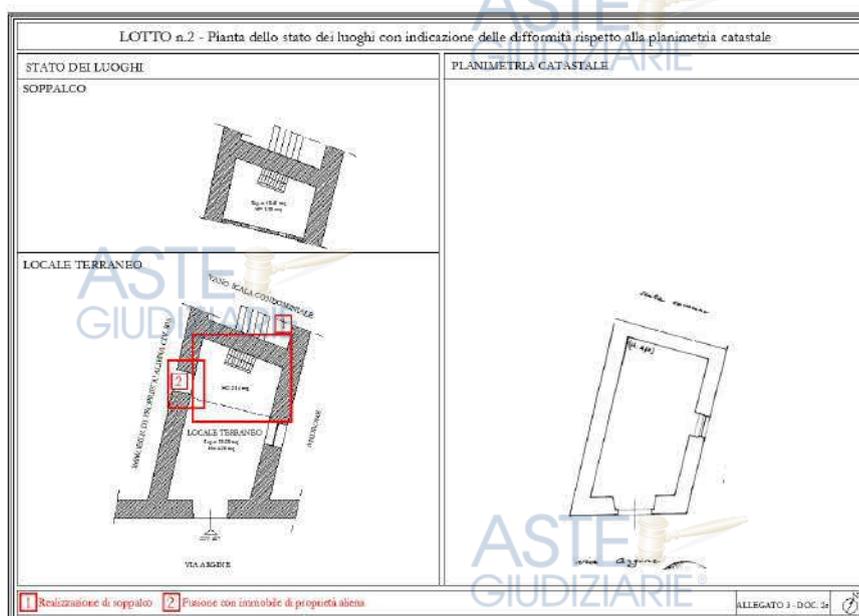
Stante l'inaccessibilità dell'archivio dell'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli, come da disposizioni dello Sportello Unico Edilizia Privata (Disp. Dirig. n. 16 del 8.3.2012 e nota PG/20313/818363 del 4.11.2013 del servizio archivi e successiva nota del servizio

patrimonio prot. 260734 del 25.3.2016), non è allo stato possibile verificare l'esistenza di pratiche edilizie, nè riferimenti di licenze edilizie, nè tantomeno l'esistenza di autorizzazioni per il cambio di destinazione d'uso. In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Antiabusivismo e l'Ufficio Condono, si è riscontrato che non risultano fascicoli di contenzioso amministrativo né istanze di condono per l'immobile pignorato (cfr. Allegato 1 – doc.1). Pertanto ad oggi, l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale (stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie) risulta essere la planimetria catastale la quale, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dagli immobili.

g. 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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e le variazioni desumibili dalla visura catastale emergono le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc. 2c):

- 1) realizzazione di soppalco.
- 2) fusione con immobile di proprietà aliena;
- 3) cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale.



Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; 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..

La difformità relativa al punto 3), relativa al cambio d'uso, può essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001), con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, solo previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00, a condizione che vi sia conformità alla pratica edilizia del fabbricato oggi non rinvenibile e previo ripristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione delle opere di cui ai punti 1) e 2).

Al fine di rendere edotto l'aggiudicatario circa i costi necessari per le regolarizzazioni urbanistiche, va evidenziato che l'accertamento di conformità per cambio d'uso comporterà la realizzazione di un servizio igienico (del quale l'immobile è oggi sprovvisto), l'allaccio alla fornitura idrica con opere di scavo per immissione in fogna e relativa istanza presso il competente ufficio fognatura del comune di Napoli, salvo eventuali ulteriori oneri oggi non quantificabili se non a seguito di saggi e di un progetto esecutivo.

La difformità relativa al punto 1) è da ritenersi non sanabile, in quanto trattasi di aumento di superficie non consentito dalla normativa edilizia vigente e ha comportato la

ASTE
GIUDIZIARIE

realizzazione di un soppalco con conseguenti altezze (all'intradosso del soppalco ed al calpestio del soppalco) in contrasto con le altezze minime imposte dal regolamento edilizio e dalla strumentazione urbanistica vigente pertanto, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi con un costo forfettario pari almeno a € 2.500,00, previa verifica strutturale necessaria in seguito alla realizzazione abusiva del soppalco ed oltre eventuali costi per interventi strutturali che dovessero risultare necessari in seguito alle verifiche.

La difformità relativa al punto 2), relativa alla fusione con un immobile di proprietà aliena non oggetto di pignoramento, dovrà essere eliminata mediante la tompagnatura del vano e la verifica strutturale della piattabanda, previa istanza all'ufficio antiabusivismo, con un costo pari almeno a 1.500,00, salvo eventuali ulteriori oneri oggi non quantificabili, che dovessero emergere anche a seguito della verifica strutturale.

Con particolare riguardo alle difformità evidenziate, si rappresenta inoltre che non è possibile inoltre ricorrere alla sanatoria della difformità relative al punto 1), 2) e 3) né mediante accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, né in base al combinato disposto 1 dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che in ogni caso, al fine dell'ottenimento di qualsiasi autorizzazione, si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, la presenza di abusi da eliminare e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

- i. Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.**

L'immobile è privo di certificato di agibilità e/o abitabilità.

ASTE
GIUDIZIARIE

Non si è rinvenuto attestato di prestazione energetica che può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i. con un costo pari a € 600,00.

- j. Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.**

L'immobile, come verificato in sede di sopralluogo unitamente al custode giudiziario, è occupato dalla ditta **Omissis** che ivi esercita lavorazione artigianale di opere in vetro, attività che si svolge anche negli adiacenti locali non oggetto di pignoramento con cui l'immobile è fuso. In seguito a richiesta inoltrata a mezzo pec in data 10.5.2023 all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Napoli - Ufficio Territoriale di Napoli III, lo scrivente ha ricevuto pec con la quale l'Ufficio attesta l'assenza di contratti di locazione riguardante il debitore ed il locale in oggetto (cfr. Allegato 6 – doc. 2a).

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

Per i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta al quesito f).

Come appreso in sede di accesso, unitamente al custode giudiziario, non è costituito alcun condominio.

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 1 – doc.3)

Trascrizione

Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 24/1/2014 Registro Generale 3332 Registro Particolare 1757, di atto amministrativo della Regione Campania del 13/9/1934 repertorio n.4984, relativo a delimitazione dei perimetri di contribuzione di un comprensorio consortile del Consorzio di Bonifica Paludi di Napoli e Volla, riguardante diverse unità immobiliari facenti parte di fabbricati siti nel Comune di Napoli, sezione PON, tra cui il fabbricato di cui fa parte l'immobile di cui sopra al punto 2) (nella nota immobile n.2698);

ASTE GIUDIZIARIE

Iscrizioni

ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 10/4/2018 Registro Generale 9968 Registro Particolare 1364, per la complessiva somma di Euro 30.312,45, a fronte di un capitale di Euro 30.312,45, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli il 7/4/2017, repertorio n.3684

a favore Omissis, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1

contro Omissis

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1

grava su (tra altri): negozio in Napoli, alla Via Argine n.807 - piano T nel NCEU del comune di Napoli Sezione PON - Foglio 9 - p.lla 166 - sub 2

Trascrizione

verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 23/6/2021 Registro Generale 19474 Registro Particolare 14134 nascente da atto della Corte d'appello di Napoli del 28/5/2021, repertorio n.8872

a favore Omissis

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1

contro Omissis

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1

grava su (tra altri): negozio in Napoli, alla Via Argine n.807 - piano T nel NCEU del comune di Napoli Sezione PON - Foglio 9 - p.lla 166 - sub 2

- 1. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.**

Dall'interrogazione della banca dati, come riferito dall'Agenzia del Demanio e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

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

Il cespite non è gravato da usi civici coma da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici per la Campania del 1.4.1928.

n. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente: 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; 2) atti di asservimento urbanistici e

cessioni di cubatura; 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 1 – doc.3)

Per le formalità pregiudizievoli e/o inerenti si rimanda alla risposta al quesito k).

Vincoli e oneri di natura urbanistica che resteranno a carico dell'acquirente

Per i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta ai quesiti f), g), h).

o. 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 cause in corso.

In seguito a quanto appreso in sede di accesso, unitamente al custode giudiziario, non è costituito alcun condominio.

p. 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.

ASTE GIUDIZIARIE
LOTTO 2

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

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

Il metodo MCA è composto da:

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

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

Determinazione di Sc

Superficie lorda commerciale

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- la superficie relativa al soppalco realizzato in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabile, come meglio dettagliato ai punti successivi, non verrà calcolata, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, e si prevederà il costo per il ripristino dello status quo che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata a **40.00 mq**, data superficie lorda del locale terraneo pari a **40.00 mq** comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

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

*Determinazione di Pm*

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 980,00 valore max € 2.000,00

Indagini dirette:

valore medio € 1.000,00

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

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Locale commerciale Via Argine - 50 mq	€ 55 000,00	€ 46 750,00	€ 935,00	€ 1 100,00
N.2- Locale commerciale Via Principe di Napoli - 50 mq	€ 46 000,00	€ 39 100,00	€ 782,00	€ 920,00
N.3- Locale commerciale Viale Margherita - 90 mq	€ 99 000,00	€ 84 150,00	€ 935,00	€ 1 100,00
N.4- Locale commerciale Via Luigi Volpicella - 45 mq	€ 47 000,00	€ 39 950,00	€ 887,78	€ 1 044,44
N.5- Locale commerciale Via F.Imparato - 43 mq	€ 40 000,00	€ 34 000,00	€ 790,70	€ 930,23
Valori medi			€ 866,10	€ 1 018,94

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di via Argine, evidenzia valori unitari medi di 870,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 1.000,00/mq (sul prezzo offerto).

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	40 000	47 000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	43	45	40
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			

ASTE
GIUDIZIARIE

Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Giardino (mq)			
Livello di piano	0	0	0
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	1	0
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	5

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

ASTE
GIUDIZIARIE

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	40 000,00	47 000,00
Data (mesi)	100,00	117,50
Superficie principale (mq)	930,23	930,23
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	800	940
Impianto ascensore	12 500	12 500
Riscaldamento autonomo	1 167	1 167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5 000,00	5 000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Tabella di valutazione

ASTE
GIUDIZIARIE

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	40 000,00	47 000,00
Data (mesi)	-1 200,00	-1 410,00
Superficie principale (mq)	-2 790,70	-4 651,16
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Livello di piano	0	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)	-5 000,00	-5 000,00
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	18 000,00	18 000,00
Prezzo di mercato (euro)	€ 49 009,30	€ 53 938,84

PREZZO MEDIO UNITARIO

€ 1.270,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 51.000,00

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

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

- ✓ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- ✓ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 9.000,00.

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 51.000,00 - € 600,00 - € 9.000,00 = € 41.400,00$$

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

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

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

ASTE
GIUDIZIARIE

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del 5% e quindi pari a:

$$€ 41.400,00 \times 5 \% = € 2.070,00$$

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

$$V = € 41.400,00 - € 2.070,00 = € 39.330,00$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2

€ 40.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE

q. 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 pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà in capo all'esecutato.

Esaminato lo stato dei luoghi e la tipologia immobiliare, si evidenzia che l'immobile di cui al presente LOTTO 2 non può essere diviso in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE

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

L'Esperto ha inoltre reperito certificato di Stato civile libero del debitore esecutato (cfr. Allegato 1 – doc. 2).

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

Dalla certificazione notarile in atti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate, non si sono rinvenuti altri pignoramenti riguardanti l'immobile in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE

Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

ALLEGATI COMUNI AI LOTTI

Allegato 1 – Corrispondenza, certificati ed ispezioni ipotecarie

doc.1 – Corrispondenza ufficio Condono/Antiabusivismo comune di Napoli

doc.2 – Certificato di stato libero e residenza

doc.3 – Ispezioni ipotecarie

a) Trascrizione atto amministrativo Regione Campania del 10/2/2014 Registro Gen. 5098 Registro Part.2675

b) Trascrizione atto amministrativo Regione Campania del 24/1/2014 Registro Gen. 3332 Registro Part.1757

c) Iscrizione ipoteca giudiziale del 10/4/2018 Registro Gen. 9968 Registro Parti.1364

d) Trascrizione verbale pignoramento immobiliare del 23/6/2021 Registro Gen. 19474 Registro Part.14134

e) Elenco **Omissis**

LOTTO 1

f) Elenco su immobile sub 6

g) Elenco su immobile sub 13

h) Trascrizione atto Onorato Battista del 11/10/1999 Registro Gen. 21443

LOTTO 2

i) Elenco su immobile sub 2

j) Trascrizione atto Enrico Marano del 20/11/1990 Registro Gen. 16290

LOTTO 1

Allegato 2 – Visure catastali

doc.1a – Visura catastale

doc.1b – Planimetria catastale

doc.1c – Estratto di mappa

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

doc.1a – Inquadramento urbano

doc.1b – Pianta di rilievo

doc.1c – Confronto tra lo stato dei luoghi e planimetria catastale

doc.1d – Sovrapposizione estratto di mappa-foto satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di acquisto

doc.1a - Atto di compravendita notaio Onorato Battista del 29/9/1999, repertorio n.22632

Allegato 6 – Contratti di locazione

doc. 1a - Contratto di locazione

LOTTO 2

Allegato 2 – Visure catastali

doc.2a – Visura catastale

doc.2b – Planimetria catastale

doc.2c – Estratto di mappa

doc.2d – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

doc.2a – Inquadramento urbano

doc.2b – Pianta di rilievo

doc.2c – Confronto tra lo stato dei luoghi e planimetria catastale

doc.2d – Sovrapposizione estratto di mappa-foto satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di acquisto

doc.2a - Atto di compravendita notaio Enrico Marano del 16/11/1990, repertorio n.13121

Allegato 6 – Istanza contratti di locazione

doc. 2a – Riscontro ad istanza contratti di locazione

Con osservanza

Napoli, li 21 giugno 2023

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono