

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: DOTT. V. COLANDREA

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE

STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO R.G.E. N° 359/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Emma Ciampa

PARTI IN CAUSA

Creditore procedente

■ (C.F.:) rappresentata e difesa dall'Avv.
PEC: ,

Debitori esecutati

■ (C.F.:) e
(C.F.:) non costituiti

Custode giudiziario: Avv. Martina Petretta

PEC: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

Piena ed intera proprietà di abitazione in Napoli al Corso Secondigliano n. 473
riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SEC, foglio 4,
particella 102, sub. 31, Categoria A/4 al Corso Umberto I n. 473, piano 2.



Fabbricato Corso Secondigliano n. 473 - Napoli

PREMESSA

Con ordinanza del 27.08.2024, la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Emma Ciampa, con studio in Napoli alla via Rampe Brancaccio n. 9, Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe conferendole l'incarico articolato secondo i punti di seguito trattati.

CONTROLLO PRELIMINARE: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

In atti è presente:

- titolo esecutivo corrispondente al contratto di mutuo fondiario concesso da _____ ai sigg. _____ parti mutuatarie nonché datrici di ipoteca;
- atto di precetto del 20.05.2024
- nota di trascrizione del pignoramento del 15.06.2024, notificato il 15.06.2024
- istanza di vendita depositata il 08.07.2024
- certificazione notarile stipulata, per conto della creditrice procedente, dalla dott.ssa _____ Notaio in Napoli (NA), nella quale nella quale vengono attestati i dati catastali, le iscrizioni e trascrizioni estese al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento del 27/06/2024.

Seppure la ricerca è stata estesa sino al 1987, la Certificazione Notarile in atti non risale ad un titolo di acquisto antecedente il ventennio in esame. Ciò premesso, in sede di nomina, con provvedimento del 27.08.2024, l'Ill.mo GE onerava l'esperto di individuare il titolo d'acquisto dell'originario dante causa _____ ed allegarlo alla perizia.

Eseguite le indagini al fine di acquisire il suddetto titolo si è accertato che l'immobile staggito era pervenuto a _____ per atto di donazione del padre _____ per Notaio Antonio Fortunato del 11.10.1931;

A seguito delle successive ispezioni presso la Conservatoria dei RRII è stata acquisita la nota di trascrizione dell'atto per Notaio Francesco Mele di Arzano del 28/03/1896 con cui _____ acquista da _____, il diritto di soprelevare sui lastrici e _____

muri laterali delle quattro stanze al primo piano, facente parte del casamento in Secondigliano al Corso Napoli 50 e propriamente delle quattro stanze al primo piano;

A seguito delle ulteriori ricerche effettuate si è altresì accertato che il Corso Napoli è divenuto poi Corso Umberto I e attualmente Corso Secondigliano;

Pertanto è stato acquisito il titolo suddetto a favore di . e si allega alla presente (All. 11 - Titolo acquisto ante-ventennale; All. 8 Nota Trascrizione Titolo anteventennale).

Dall'esame della documentazione in atti, nonché delle visure acquisite dal custode giudiziario emerge l'assenza di creditori intervenuti e di precedenti pignoramenti.

Con provvedimento del 27.08.2024 il G.E. onerava il creditore procedente di trascrivere atto di compravendita del 26/8/2008 anche come accettazione tacita dell'eredità di , da parte di e , integrando certificazione assegnando termine sino a 7 gg. prima dell'udienza fissata per il 04.03.2025.

In data 23.10.2024 il creditore procedente ha depositato in atti:

- **Nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di** in favore di eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 06.09.2024 ai nn. 25855 – 20070;
- **certificazione notarile integrativa.**

Vi è corrispondenza tra quanto indicato nell'atto di pignoramento ed il contenuto della certificazione notarile.

È stata acquisita la visura catastale storica (All. 12 – Visura Storica immobile)

Si rileva la piena corrispondenza tra i dati riportati agli atti del catasto e quelli riportati nel certificato notarile in atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Tribunale di Napoli - Sez. EE. II.
G.E.: Dr. V. Colandrea - Proc. n. 359/2024 R.G.E.
Relazione Tecnico-Estimativa

Pignoramento immobile (oggetto della presente procedura) trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 27/06/2024 ai nn.19325/14938 emesso dal Tribunale di NAPOLI e notificato il 15/06/2024 contro nato in il
e nata in il a favore
con sede in

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento suddetto si riscontrano le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il 02/07/2008 ai nn.24648/4741 atto notarile pubblico per notar SCARNECCHIA PAOLO (NAPOLI) del 26/06/2008, rep.56075/15412, per EURO 210.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 105.000,00 contro
nato in il e nata in il
a favore con sede in

Il tutto come risulta dall'allegata ispezione ipotecaria sull'immobile (*All. 3 – Ispezione Immobile*) nonché dalle ispezioni sui soggetti esecutati (*All. 4 – Ispezione* - *Ispezione*).

1 – Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati

Il suddetto immobile è stato pignorato per l'intera quota.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza degli atti di provenienza riportati al paragrafo 5 della presente relazione.

I dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento e nella rispettiva nota di trascrizione corrispondono a quelli riportati agli atti del Catasto.

Si sono riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale attuale, presentata il 22/12/1939 e mai variata.

Delle suddette difformità si tratterà al paragrafo 3.

2 – Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto

Trattandosi di un'unica unità immobiliare di piccolo taglio con destinazione d'uso residenziale verrà alienata in un UNICO LOTTO.

LOTTO UNICO

L'abitazione oggetto del presente procedimento ricade al secondo piano di un fabbricato con struttura in muratura portante di tufo. Il fabbricato, in riferimento alle finiture murarie si presenta in cattive condizioni ed è costituito da 4 piani fuori terra senza ascensore oltre ad una parziale sopraelevazione al quinto piano. La zona è ben servita e ben collegata al resto della città grazie anche alla vicinanza della tangenziale.

Vi è un'amministrazione condominiale per la gestione del fabbricato. Tuttavia l'Amministratore, nonostante sia stato più volte sollecitato a fornire il regolamento di condominio e le informazioni riferite alle parti comuni e alle quote millesimali di competenza dell'immobile in oggetto non ha mai fornito alcun riscontro (*All. 16 – Istanza e Solleciti Amministratore*).

L'appartamento è accessibile attraverso la prima porta a sinistra dopo aver attraversato l'intero primo tratto del passetto comune all'uscita della cassa scale e svoltato a destra sul secondo tratto di detto passetto. Confina a nord ovest con passetto comune, a sud ovest con sub 32, a sud-est con proprietà o aventi causa e a nord-est con proprietà o aventi causa.

L'appartamento all'interno si presenta in buone condizioni di manutenzione ed è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrosanitario e del gas.

Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti presenti negli immobili ma poiché gli stessi sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08 è possibile sostituire il certificato di conformità con una **Dichiarazione di Rispondenza** detta "**DIRI**". La dichiarazione viene resa da un tecnico abilitato come

impiantista e deve essere supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione.

Il costo complessivo per l'ottenimento della DIRI è pari a circa € 1.000,00.

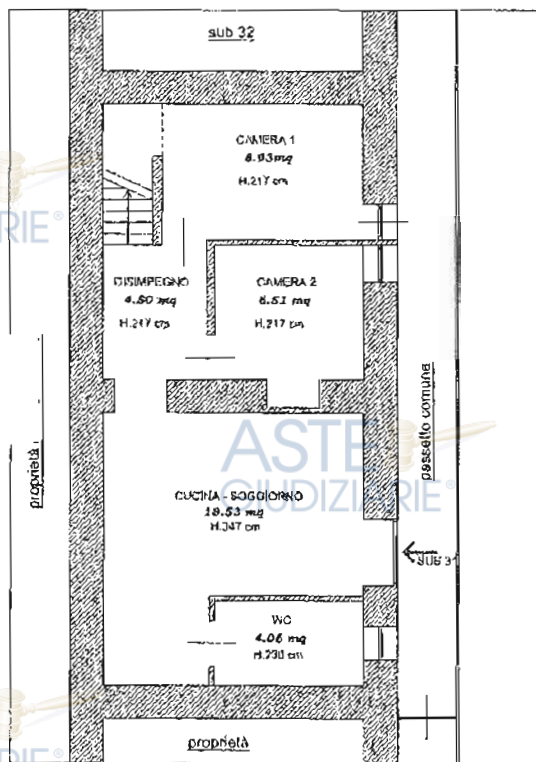
Non è stato rinvenuto l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

Il costo per l'ottenimento del suddetto certificato si stima in € 250,00 circa.

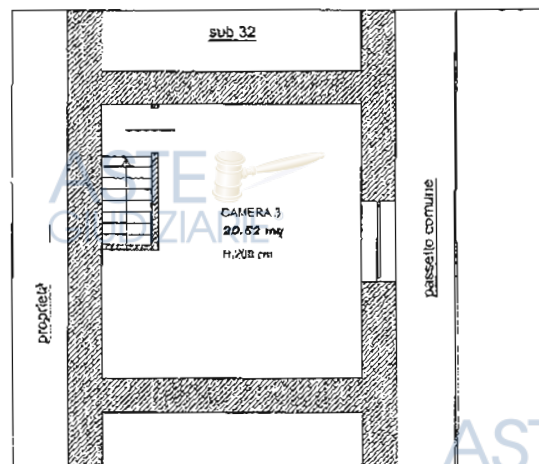
L'abitazione è composta da cucina tinello, un bagno, disimpegno e due camerette al primo livello più un'ulteriore camera soppalcata. È dotato di un unico affaccio a nord-ovest sul passetto comune prospiciente il cortile interno. Si presenta scarsamente illuminato ed ha un'altezza complessiva (compreso il soppalco) pari a circa 4,50 m.

Non vi sono ulteriori pertinenze esclusive.

Le superfici calpestabili degli ambienti che compongono l'immobile, come rilevate in sede di accesso, sono indicate nella planimetria dello stato attuale dei luoghi di seguito riportata.



PIANTA



PIANTA soppalco

Si riportano di seguito le immagini maggiormente rappresentative degli immobili in oggetto (All. 15 – Documentazione fotografica)



Prospetto principale del fabbricato sul Corso Secondigliano



Facciata su Corso Secondigliano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Androne

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Corte interna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Corte interna



Prospetto sul cortile. Si evidenzia l'immobile in oggetto.



Accesso alle scale comuni



Cassa scale



Passetto comune. Si evidenzia l'immobile in oggetto.



Cucina-tinello



Cucina-tinello



Cucina-tinello. Si evidenzia l'ingresso al bagno

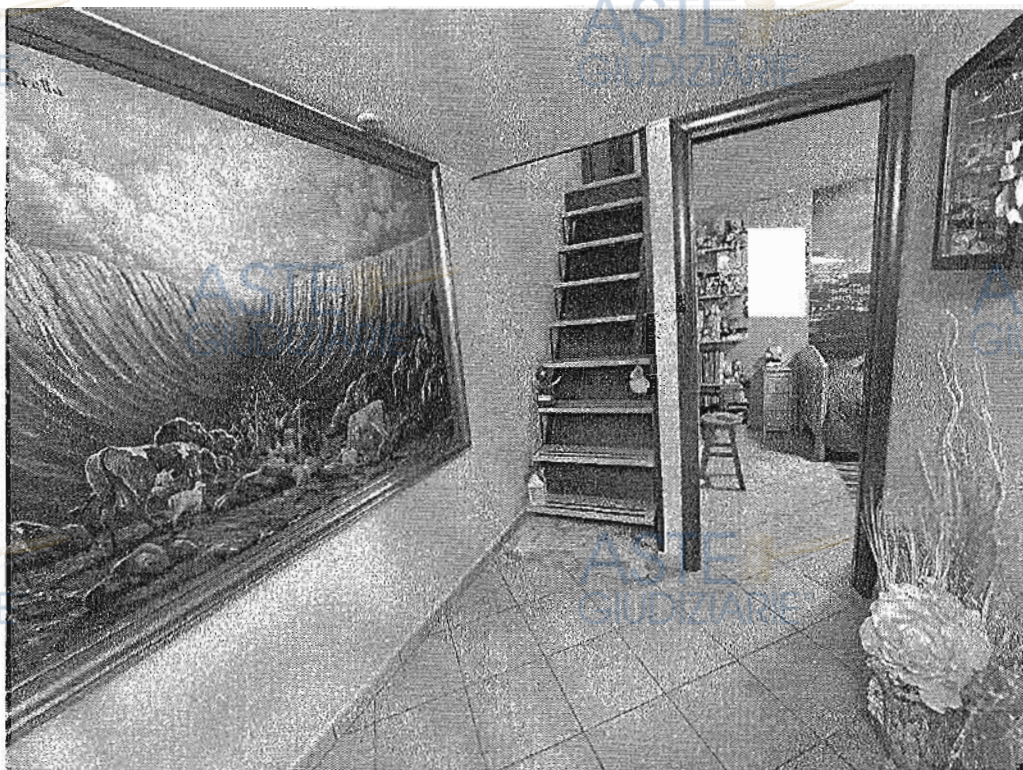


Bagno



Bagno





Disimpegno



Cameretta I



Cameretta 1



Cameretta 2



Cameretta 2



Camera da letto in corrispondenza del soppalco



Camera da letto in corrispondenza del soppalco

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale (Sc) è data dalla somma della superficie utile (Su) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (Sp) e delle quote percentuali delle superfici scoperte (Ss).

$$Sc = Su + Ss + Sp$$

Superficie utile (Su)

Per superficie utile si intende la superficie coperta comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e quelli confinanti con l'esterno e del 50% della superficie dei muri confinanti con altre unità immobiliari o con parti comuni. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Considerando che la realizzazione del soppalco rappresenta un abuso insanabile, si considererà la superficie al netto del soppalco. In base ai suddetti criteri la superficie utile dell'appartamento sarà la seguente:

$$Su = mq \ 57$$

Superficie commerciale (Sc)

Non essendovi pertinenze la superficie commerciale corrisponde alla superficie utile:

$$Sc = Su$$

$$Sc = mq \ 57$$

3 - Identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile oggetto di pignoramento è il seguente:

- **abitazione** sita in Napoli al Corso Secondigliano n. 473, individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SEC, **foglio 4, particella 102, sub. 31**, cat. A/5, al Corso Umberto I n. 473, Piano 2.

Esso risulta intestato a:

- 1) nato a (NA) il Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
- 2) nata a (NA) il Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

Al mappale terreni correlato, il fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto è identificato con i seguenti dati:

Foglio 7, particella 201

Per l'esatta individuazione del fabbricato in cui ricade l'unità staggita si riporta di seguito la sovrapposizione dell'estratto di mappa all'immagine satellitare l'indicazione del fabbricato dalla quale emerge che la particella 201 (corrispondente al fabbricato in cui ricade l'immobile) è correttamente introdotta in mappa al foglio 7.



Stralcio dell'estratto di mappa Comune di Napoli Foglio 7, particella 201

Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, si rileva l'esatta rispondenza con le risultanze catastali.

Si precisa che dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 ad oggi i dati catastali non hanno subito variazioni oltre quelle d'ufficio.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale d'impianto presentata il 22/12/1939 e mai variata si riscontrano difformità riferite a:

1. una maggiore consistenza agli atti del catasto;
2. una diversa distribuzione degli spazi interni
3. la presenza di un soppalco allo stato attuale.

Dette modifiche, in base a quanto appreso dagli uffici comunali (*All. 19 - Riscontro Municipalità*), sono avvenute in assenza di titolo.

In merito alla sanabilità dei suddetti abusi si rinvia al successivo punto 6.

Occorrerà provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante elaborazione di DOCFA per aggiornamento della planimetria.

I costi per la suddetta pratica, comprensivi delle spese tecniche e di presentazione della scheda di variazione, si stimano in € 300,00 per l'unità immobiliare.

4 - Schema sintetico-descrittivo

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di abitazione, in Napoli al Corso Secondigliano 473, piano 2, composto da cucina/tinello, tre camere, disimpegno e bagno.

L'immobile confina a nord ovest con passetto comune, a sud ovest con sub 32, a sud-est con proprietà o aventi causa e a nord-est con proprietà o aventi causa.

È riportato al C.F. del Comune di Napoli alla sez. SEC, foglio 4, particella 102, sub. 31.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni ed alla realizzazione di un soppalco.

Per tali abusi può ottenersi sanatoria ai sensi del comma 2-bis e comma 3 dell'art. 34-bis "tolleranze costruttive" del nuovo Testo Unico Edilizia.

L'edificio è stato realizzato in epoca antecedente all'obbligo di munirsi di titolo per la costruzione o trasformazione dei fabbricati.

PREZZO BASE: € 52.000,00

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

Alla data di notifica del pignoramento del 15.06.2024 l'immobile risulta intestato ai debitori:

- e in regime di comunione dei beni tra loro.

Ai suddetti e in regime di comunione dei beni, l'immobile è pervenuto in virtù di atto di compravendita per Notar Paolo Scarnecchia del 26.06.2008 (Rep. 56074/15411), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli I in data 02.07.2008 ai nn. 24647-15963, contro (titolare del diritto di nuda proprietà) e (titolare del diritto di usufrutto).

(All. 7 - Titolo di provenienza)

Tribunale di Napoli - Sez. F.E. II.
G.E.: Dr. V. Colandrea - Proc. n. 359/2024 R.G.E.
Relazione Tecnico-Estimativa

Pagina 21

A _____, il diritto di nuda proprietà ed a _____ il diritto di usufrutto vita natural durante sul bene era pervenuto per successione testamentaria di _____ deceduto nel 1987, giusta denuncia di successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 22.04.1989 ai nn. 8639-5896 regolata da testamento pubblico trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 31.07.1987 ai nn. 16782-11646 (*All. 10 - Nota Trascrizione Testamento*).

In data 06.09.2024 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 ai nn. 25855/20070 è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità di _____ in favore di _____ e _____ depositata in atti dal creditore procedente.

A _____ l'immobile in oggetto era pervenuto per atto di donazione per Notaio Antonio Fortunato del 11.10.1931, registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici il 19.10.1931 al n. 4737 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli il 21.10.1931 ai nn. 26629/15436, contro _____, il quale donava irrevocabilmente al figlio _____ la quota parte del fabbricato in Secondigliano di Napoli al Corso Umberto I n. 4751 (*All. 6 - Ispezione e Note su _____*).

A _____ fu _____, parte di detto fabbricato pervenne per successione materna con atto per Notaio Giovanni Battista Croce del 12.03.1909 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli il 02.07.1909 al n. 9003 (*All. 6 - Ispezione e Note su _____*), con atto di acquisto per Notaio Mele di Arzano (NA) del 28.03.1896, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli il 15.07.1896 ai nn. 8851/3715 contro _____ fu _____, vedova di _____ (*All. 11 - Titolo acquisto ante-ventennale; All. 8 Nota Trascrizione Titolo anteventennale*).

In particolare l'unità in oggetto deriva da quest'ultimo atto di compravendita con il quale _____ acquistava da _____ **il diritto di soprelevare sui lastrici e muri laterali delle quattro stanze al primo piano** di proprietà della stessa _____ facente parte del fabbricato in Secondigliano al Corso Napoli 50 (divenuto poi Corso Umberto e attualmente Corso Secondigliano). Tra il 1896 e il 1931 l'immobile oggetto del pignoramento posto al secondo piano, fu costruito dallo stesso _____

6 - Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Napoli ufficio dipartimento e pianificazione urbanistica, emerge che la particella 201 del foglio 7 rientra nella **zona A** – Insediamenti di interesse storico regolato dall'art. 26 della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale; il fabbricato rientra nelle **unità edilizie di base Preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte** disciplinato dall'art. 64 delle norme di attuazione parte II della Variante al piano regolatore generale per il centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

(All. 17 – Report Destinazione Urbanistica; All. 22 – Stralcio PRG Art. 26; All. 23 - Stralcio PRG Art. 64)

Dalla Certificazione acquisita presso il Comune di Napoli per il fabbricato in oggetto non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia e/o Agibilità (All. 18 – *Riscontro Edilizia Privata*).

In realtà - come si desume dall'atto di donazione del 1931 a favore di _____, il fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto è stato realizzato in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti.

Dagli esiti delle ulteriori richieste di informazione di titoli abilitativi per le modifiche rilevate, si attesta che non risultano pervenute presso gli Uffici competenti istanze di autorizzazioni lavori presso la municipalità di competenza, non si riscontrano pratiche di Condono Edilizio Legge 47/85, Legge 724/94, 326/03, né sussistono fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi.

(All. 19 - *Riscontro Municipalità*, All. 20 - *Riscontro Ufficio Condono*, All. 21 – *Riscontro Antiabusivismo*).

L'immobile è di fatto destinato ad abitazione conformemente a quanto risulta al catasto e compatibilmente a quanto previsto nello strumento urbanistico comunale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale d'impianto presentata il

Tribunale di Napoli - Sez. EE. II.
G.E.: Dr. V. Colandrea - Proc. n. 359/2024 R.G.E.
Relazione Tecnico-Estimativa

Pagina 23

22/12/1939 e mai variata si riscontrano difformità riferite a:

- una maggiore consistenza agli atti del catasto;
- una diversa distribuzione degli spazi interni
- la presenza di un soppalco allo stato attuale.

Per quanto già riferito, le suddette modifiche sono avvenute in assenza di titolo.

Con riferimento alla difformità di cui al punto 1, al fine di esaminare tale difformità si riporta di seguito la planimetria catastale d'impianto.

Planimetria catastale di impianto

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI E CATASTALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1934 N. 1552)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 10334007
Comune Napoli - Secondigliano Ditta
Via S. Maria 1, 493
2° piano interno N° 28-29

2. Segnare ognuno, come permette del catasto, i particolari

giardino della Ditta

Parte A 200 B1
A
4/1002/32

4/1002/32

Parte comune

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
HASI SP. 1000-1000-1000
COMUNE
d. 1/1/1/1
Talloncino di riscatto
DELLA
SCHEDA NUMERO
10334007
APRILE 1939

AVVERTENZA: Questa planimetria deve essere firmata e sottoscritta dal proprietario o dalla persona a lui delegata, e deve essere depositata presso l'Ufficio del Catasto, dove viene conservata, e deve essere esibita, su richiesta, al funzionario incaricato dell'ispezione, che la confronta con la planimetria catastale e, se necessario, la modifica, annotando le variazioni e le differenze, e, in caso di difformità, la sottopone al funzionario incaricato dell'ispezione, che la confronta con la planimetria catastale e, se necessario, la modifica, annotando le variazioni e le differenze, e, in caso di difformità, la sottopone al funzionario incaricato dell'ispezione, che la confronta con la planimetria catastale e, se necessario, la modifica, annotando le variazioni e le differenze.

Preliminarmente si osserva che, l'immobile sembrerebbe avere una maggiore consistenza rispetto a quella attuale (evidenziata in rosso). La porzione eccedente è evidenziata in colore azzurro.

A ben guardare si nota che a destra di quest'ultima porzione dell'immobile sono riportati dei dati catastali riquadrati in azzurro (4/102/32) corrispondenti al foglio 4, p.lla 102, sub 32. Mentre l'immobile oggetto del presente procedimento è correttamente segnalato come sub 31 al medesimo foglio e particella (riquadro rosso). Si noti poi che nell'intestazione vengono riportati due interni numeri 28 e 29.

Al fine di accertare se l'immobile in oggetto derivi da una maggiore consistenza e che, dunque, possa essere stato oggetto di un precedente frazionamento, si è acquisita la visura catastale storica anche del sub 32 (che esula dal presente procedimento) e, dall'esame delle visure storiche emerge che all'impianto meccanografico del 30/06/1987 ad oggi per entrambi gli immobili non risultano registrati frazionamenti.

(All. 12 – Visura Storica SUB 31; All. 24 – Visura Storica SUB 32)

In base alla visura storica del sub 32, si rileva, poi, che anche quest'ultimo immobile in origine apparteneva a _____ di _____ e anch'esso poi era stato trasferito per successione a _____ e _____ Infine un varco, evidenziato nella planimetria catastale d'impianto con la linea verde, avrebbe, originariamente, collegato i due immobili subalterni 31 e 32. Infine, con la freccia verde si evidenzia una linea, sebbene sbiadita, di separazione tra i due immobili.

In conclusione, si desume, che la registrazione delle due unità su un'unica scheda, derivi dalla circostanza che gli immobili, in origine, erano di un unico proprietario e/o nucleo familiare (come si evince dalle visure storiche); di fatto erano comunicanti tra loro; erano utilizzati come un'unica abitazione; erano privi di temporaneo autonomo godimento (all'uopo si evidenzia che, nella planimetria del 1939, il subalterno 32 è privo dei servizi essenziali). Dette circostanze consentivano - e consentono - un unico accatastamento di due distinte unità.

Detta pratica, in uso ancora oggi, comporta l'unione ai fini fiscali e l'abitazione, pur restando, sotto tutti gli altri aspetti, composta da due distinte unità, può essere considerata unica sotto il profilo fiscale e godere interamente, ad esempio, del diritto all'esenzione

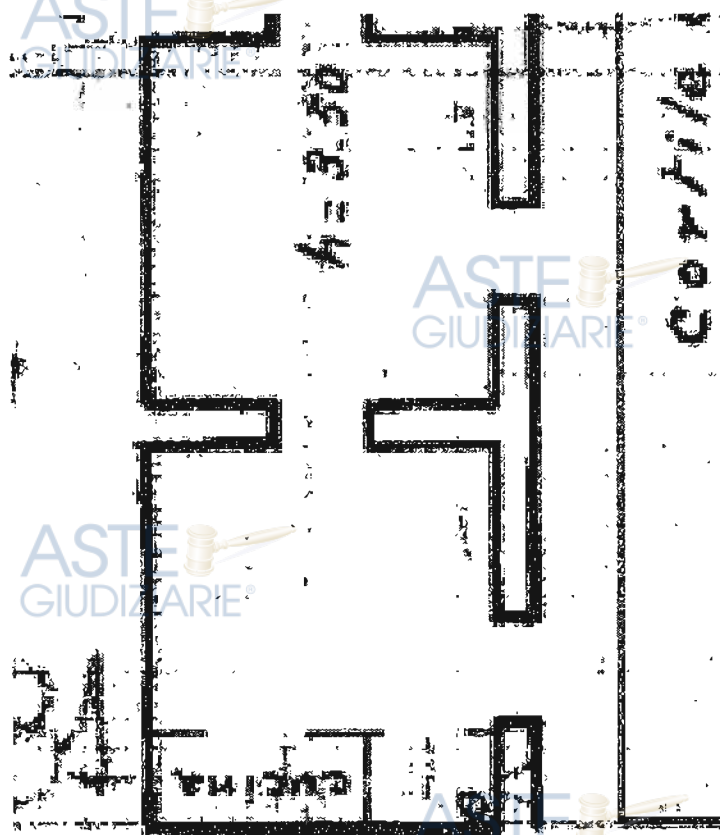
IMU per abitazione principale per entrambi gli immobili.

Sulla scorta delle suddette considerazioni si ritiene che sin dall'impianto catastale l'immobile aveva la consistenza attuale. Esistevano, cioè, due distinte unità (sub 31 e sub 32) registrate su un'unica scheda ai soli fini fiscali. Infatti pur ipotizzando che le indicazioni scritte possano essere successive, la mancata soppressione degli originari subalterni 30 (operazione d'obbligo in caso di frazionamento) testimonia che **trattasi, sin dal 1939, di due distinti immobili uniti ai soli fini fiscali.**

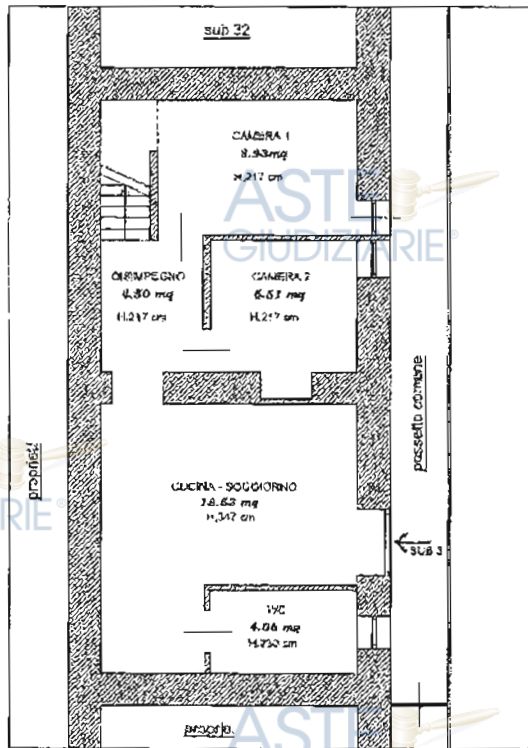
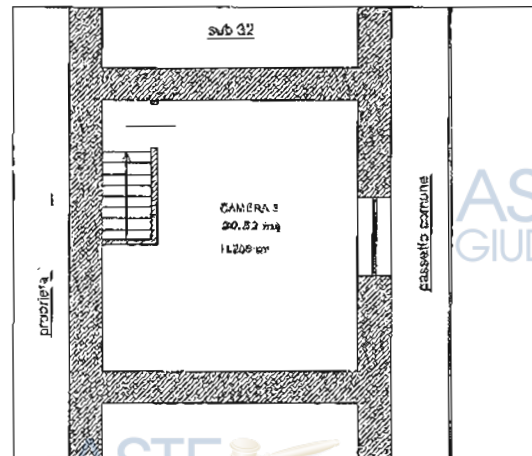
Per le modifiche di cui ai punti 2 e 3, anch'esse avvenute in assenza di titolo, di seguito, per un confronto più immediato si riportano i seguenti grafici:

- Planimetria stato attuale dei luoghi (*All. 14 – Planimetria stato dei luoghi*)
- Stralcio del solo immobile pignorato della planimetria catastale d'impianto (*All. 13 – Planimetria Catastale*)

PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI


PIANTA

PIANTA soppalco

Riguardo alla diversa distribuzione degli spazi interni, tali opere rientrano nel novero della manutenzione straordinaria, ex art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente, ma realizzati in assenza di titolo. In base al nuovo Decreto-Legge 69/2024 c.d. "Salva Casa" tali difformità rientrano tra le irregolarità tollerate al comma 2-bis dell'art. 34-bis "tolleranze costruttive" del nuovo Testo Unico Edilizia, pertanto non vi è necessità di alcuna sanatoria.

Il comma 3 del medesimo art. 34-bis si specifica che le tolleranze "sono dichiarate dal tecnico abilitato" e, in sostanza, una volta rilasciata detta dichiarazione la difformità sarà lecita senza bisogno di ulteriori pratiche.

Il costo per regolarizzare delle suddette difformità interne si stima complessivamente in € **700,00** per le spese dell'asseverazione del tecnico di cui all'art. 34-bis, comma 3 del Decreto-Legge 69/2024.

In merito alla realizzazione del soppalco, dall'analisi effettuata si rileva che detto soppalco configura un incremento di superficie utile, risultando pertanto non conforme

alla normativa urbanistico-edilizia vigente. La struttura in questione presenta un'altezza interna pari a 2,08 m, valore non idoneo a garantirne l'abitabilità, e determina, al contempo, una riduzione dell'altezza utile dei vani sottostanti a 2,17 m, con conseguente perdita dei requisiti minimi di abitabilità anche per questi ultimi. Si evidenzia, inoltre, che tale altezza non rientra nei limiti di tolleranza previsti dal D.L. 69/2024.

Alla luce di quanto sopra, la realizzazione del soppalco risulta un intervento edilizio in contrasto con la disciplina normativa e non suscettibile di sanatoria. Si rende pertanto necessario il ripristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione del soppalco stesso.

I costi per il ripristino dei luoghi ammontano complessivamente a € 4.000,00 di cui € 1.000,00 oltre oneri per le spese tecniche per deposito CIL per demolizione (CILd) ed € 3.000,00 escluso IVA comprensivo delle seguenti lavorazioni: Demolizione di mq 20,52 di solaio in c.a. spessore circa 20 cm; demolizione di massetto e pavimentazione; rimozione dell'impianto elettrico sottotraccia; trasporto a rifiuto e smaltimento macerie in discarica autorizzata; ripristino delle finiture murarie sulle superfici interne interessate.

Occorrerà infine provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante elaborazione di DOCFA per variazione della planimetria. I costi per detta pratica, comprensivi delle spese tecniche di presentazione della scheda di variazione, si stimano in € 300,00 circa.

7 – Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile pignorato

L'appartamento, come constatato in sede di accesso (*All. 1 – Verbale di accesso*), risulta occupato dai coniugi debitori: sig.ra _____ e sig. _____ : unitamente al di loro figlio maggiorenne.

8 – Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati

Non sussistono altre procedure esecutive oltre a quella oggetto della presente relazione. Riguardo a vincoli e/o oneri condominiali non è stato possibile acquisire alcuna informazione e/o documentazione da parte dell'Amministratore del Condominio, dato che

quest'ultimo non ha fornito alcun riscontro alle istanze e solleciti inoltrati dalla scrivente.
(All. 16 – Istanza e Solleciti Amministratore)

Non si rilevano vincoli storico-artistici né ulteriori vincoli e/o oneri giuridici.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente sarà tenuto al pagamento di eventuali quote condominiali insolute relative al bilancio dell'anno in corso e a quello dell'anno che precede la vendita.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELLA PROCEDURA:

- Costi per regolarizzazione delle difformità riferite alla diversa distribuzione degli spazi interni pari complessivamente a € 700,00 circa (cfr. punto 6 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per il ripristino dei luoghi mediante demolizione del soppalco e opere accessorie pari complessivamente a € 4.000,00 circa comprensiva di spese tecniche (cfr. punto 6 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costo per la regolarizzazione delle difformità catastali (cfr. punto 3 della presente relazione) pari a € 300,00 circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) pari a € 250,00 circa (cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari a € 1.000,00 circa (cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Oneri per la cancellazione dei gravami

- Gli Oneri per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:
 1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
 2. Imposta di bollo di € 59,00
 3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione

totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

Il compendio pignorato non ricade su suolo demaniale.

10 - Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (censi, livelli o usi civici)

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

11 - Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

Con riferimento alle spese di gestione dell'immobile, si segnala la presenza di oneri condominiali, in merito ai quali non è stato tuttavia possibile acquisire informazioni circa il relativo ammontare, nonostante i solleciti inviati all'Amministratore del Condominio (All. 16 - Istanza e Solleciti Amministratore).

Per la medesima ragione, non è stato possibile verificare l'eventuale sussistenza di morosità relative a spese condominiali ordinarie e/o straordinarie.

12 - Determinazione del valore di mercato con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita

Il calcolo del valore dell'immobile verrà di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno

individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Coefficienti di merito

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

K₁ - TAGLIO. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il - 5% e il + 6%. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio piccolo si assume per tale coefficiente il fattore: $K_1 = 1,05$

K₂ - STATO CONSERVATIVO. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo, a seconda delle condizioni dell'immobile può oscillare tra il - 20% e il + 10%. Nel caso in esame le condizioni di manutenzione sono quelle di un normale utilizzo, pertanto si assume il fattore neutro: $K_2 = 1,00$

K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE. Tra gli elementi che concorrono al prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo può oscillare tra il - 5% e il + 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è di tipo normale, pertanto si assume il fattore moltiplicativo: $K_3 = 1,00$

K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI. Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% in più rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti.

Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile rispecchia lo standard di zona pertanto si assume il fattore coefficiente: $K_4 = 1,00$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.

K_5 – PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE. Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% in più. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo. Si assume il coefficiente: $K_5 = 1,00$

K_6 - PERTINENZE ESCLUSIVE. La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5% in più. Nel caso in esame non vi è alcuna pertinenza esclusiva, pertanto si assume il coefficiente: $K_6 = 1,00$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

K_7 - LIVELLO DI PIANO. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. In assenza di ascensore si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

piano terreno e rialzato 0,97;

primo piano 1;

secondo piano 0,90*;

terzo piano 0,80*;

quarto piano 0,70*;

quinto piano 0,55*;

* La differenza di stima fra un piano alto e il primo piano non può, però, superare il costo di installazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali.

L'unità è posizionata al secondo piano senza ascensore per cui si assume il fattore correttivo:

$$K_7 = 0,90$$

K₈- AFFACCIO E PANORAMICITÀ. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. L'immobile è dotato di un unico affaccio sul cortile interno che non presenta caratteristiche di pregio o di degrado, pertanto si assume il coefficiente di merito:

$$K_8 = 1,00$$

K₉- LUMINOSITÀ. Una buona luminosità (quando cioè non vi necessità ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad un scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più. L'immobile si presenta scarsamente illuminato nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente di decremento:

$$K_9 = 0,95$$

K₁₀- QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionalità della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame si assume il coefficiente neutro:

$$K_{10} = 1,00$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10}$$

$$K_{TOT} = 0,898$$

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.200,00 € / mq.**

Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori dedotti dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo civile in quella zona nel primo semestre 2024) e del Borsino Immobiliare aggiornato all'attualità.

Detti valori sono stati opportunamente verificati mediante indagini di mercato relativamente alle offerte di immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi simili caratteristiche.

Si riportano di seguito, nell'ordine, le quotazioni immobiliari desunte dalla banca dati dell'Agenzia delle entrate e del Borsino Immobiliare.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/SECONDIGLIANO%20(Centro%20Storico)

Codice zona: E34

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	2100	L	4,5	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1450	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	640	980	L	2,1	3,1	L

BORSINO IMMOBILIARE

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1ª fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo

Euro 1.526

Valore medio

Euro 2.819

Valore massimo

Euro 2.512

Valuta subito questo
immobile

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo

Euro 1.286

Valore medio

Euro 1.705

Valore massimo

Euro 2.125

Valuta subito questo
immobile

Abitazioni in stabili di 2ª fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo

Euro 993

Valore medio

Euro 1.252

Valore massimo

Euro 1.511

Valuta subito questo
immobile

Calcolo del valore di mercato

Il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (Vu), il coefficiente correttivo totale K e la superficie commerciale (Sc):

$$Vm = Vu (\text{€/mq}) \times K \times Sc (\text{mq})$$

$$Vm = 1.200,00 \times 0,898 \times 57 = \text{€ } 61.423,20$$

Per approssimazione si avrà:

$$Vm = \text{€ } 61.000,00$$

Si calcola di seguito il valore unitario dell'immobile

$$Vu = Vm/Sc = 61.000,00/57$$

$$Vu = 1.070,18 \text{ €/mq}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (Vm) i costi (C) che ricadono a carico della procedura. Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi dei beni venduti.

Nel caso in esame, si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 5% per l'assenza di garanzia per vizi.

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = (V_m - C) - 5\%$$

In base a quanto relazionato al punto 8 si calcolano i costi (C) da detrarre al valore di mercato ammontano a € 6.250,00:

Tenuto conto che il compendio è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (€ 61.000,00 - € 6.250,00) - 5\% = € 52.012,50$$

Che si approssima a € 52.000,00.

Non sono stati rilevati allo stato attuale ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni in riferimento allo stato di occupazione dell'immobile, ad eventuali ulteriori oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, allo stato d'uso e di manutenzione, ad eventuali ulteriori vincoli e/o oneri giuridici e/o condominiali.

13 - Valutazione della quota indivisa nel caso di immobile pignorato per la sola quota

Il lotto in esame è stato pignorato per l'intera quota.

14 - Stato civile e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio

Dall'Estratto di Matrimonio con annotazioni a margine, si evince che gli esecutati hanno contratto tra loro matrimonio il 12.07.1990 in regime di comunione dei beni.

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferito e sulla base delle considerazioni sin qui esposte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile pignorato, ipotizzando condizioni di libera commerciabilità e conformità giuridica ai sensi di legge, in € 61.000,00.

Il prezzo da porre a base d'asta è stato determinato in € 52.000,00, tenendo conto, oltre che dello stato di fatto dell'immobile, delle peculiarità della vendita giudiziaria, tra cui l'assenza di garanzia per vizi occulti e la mancanza di tutela per evizione, ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Previo deposito telematico si trasmetteva il presente elaborato peritale, a mezzo p.e.c., al procuratore della creditrice e al nominato custode giudiziario (*All. 25 – Ricevute PEC Creditore*), nonché a mezzo raccomandata a/r al debitore esecutato (*All. 26 – Ricevuta Raccomandata Debitore*).

Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

Napoli 13.05.2025

L'esperto stimatore

Arch. Emma Ciampa
(firma digitale)

**ELENCO ALLEGATI**

All. 1 - Verbale di accesso

All. 2 - Estratto matrimonio con annotazioni marginali

All. 3 - Ispezione ipotecaria immobile

All. 4 - Ispezione

All. 5 - Ispezione

All. 6 - Ispezione e note su

All. 7 - Titolo Provenienza a favore del debitore

All. 8 - Nota trascrizione titolo anteventennale

All. 9 - Nota Trascrizione Donazione a favore di

All. 10 - Nota trascrizione testamento 1987

All. 11 - Titolo anteventennale

All. 12 - Visura Storica SUB 31

All. 13 - Planimetria catastale

All. 14 - Planimetria Stato dei Luoghi

All. 15 - Documentazione fotografica

All. 16 - Istanza e solleciti Amministratore

All. 17 - Report di Destinazione Urbanistica

All. 18 - Riscontro Edilizia Privata

All. 19 - Riscontro Municipalità

All. 20 - Riscontro Condono

All. 21 - Riscontro Antiabusivismo

All. 22 - Stralcio PRG Art. 26

All. 23 - Stralcio PRG Art. 64

All. 24 - Visura Storica SUB 32

All. 25 - PEC invio Perizia

All. 26 - Ricevuta Raccomandata Debitori

All. 27 - Spese ricerche conservatoria

All. 28 - Bonifico Edilizia Privata

All. 29 - Bonifico Condono

All. 30 - Bonifico Antiabusivismo