



TRIBUNALE DI NAPOLI



SEZIONE V



G.E. DOTT.SSA MARIA LUISA BUONO



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 489/2024



Promossa da:



RELAZIONE TECNICA



Pozzuoli, 22 aprile 2025



L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Riboldi





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono – Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli



Premessa



Con provvedimento del **10/11/2024**, la S.V.I., nominava il sottoscritto Ing. Francesco Riboldi, con studio tecnico in Pozzuoli (NA) alla Via Antiniana n. 2G, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Napoli con il n. 14263 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. 9951, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° **489/2024**, promossa da

Con il medesimo provvedimento, inoltre, veniva nominato l'Avv. Scotto di Ciccariello Stefania, quale custode giudiziario del bene oggetto di pignoramento, che accettava l'incarico con atto del **13/11/2024**.

In data **15/11/2024**, il sottoscritto prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatogli, composto dei quesiti posti dalla S.V.I. di cui al verbale di conferimento.

Il custode, a mezzo raccomandata A/R, comunicava al debitore la data del primo accesso, fissato per il giorno **04/12/2024**, presso l'immobile oggetto della presente procedura, sito in Napoli alla via Suor Maria della Passione n. 119 e contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Napoli sez. BAR. al Fg. 10, p.lla 21, sub. n. 4.

In tale data, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario ed alla propria collaboratrice tecnica Ing. Antonietta Sposito, si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento, dove è stata rinvenuta una persona che ha dichiarato di essere xxxxxxxxxxxx, esecutato, identificato a mezzo carta di identità e che ha consentito l'accesso e l'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici dell'abitazione. (Cfr. All.1 - *Verbali di accesso*).

Inoltre, il sig. Ciro Monaco dichiarava in occasione dell'accesso:

- di abitare nell'immobile unitamente alla propria compagna;
- dichiarava che il corpo di fabbrica non è gestito da alcun Amministratore.

Al riguardo si evidenzia che, come attestato sul certificato di residenza storico acquisito dallo scrivente presso il Comune di Napoli, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta residente in via Suor Maria della Passione n.119 dal 07/03/2013 ad oggi (19/12/2024 data in cui è stato emesso il certificato di residenza storico) e, dunque, nell'immobile pignorato. (Cfr. All. 11 - *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di Napoli*).

* * *



Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate (anche presso Pubblici Uffici), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I. nel "Verbale di Giuramento dell'Esperto".

Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (istanza di vendita, estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) presente agli atti e relativa all'immobile oggetto di esproprio risulta completa, come già comunicato nell'apposito modulo di controllo depositato dallo scrivente in data 27/12/2024.

La stessa, difatti, è sostituita dalla certificazione notarile del **Notaio Nicolò Tiecco**, Notaio in Perugia, redatta in data 14/10/2024, contenente: le generalità anagrafiche del debitore, l'ubicazione, i dati catastali attuali e storici, lo storico ventennale delle provenienze e dei gravami relativi all'immobile oggetto di esecuzione.

Si precisa che detta certificazione riporta la provenienza ventennale, individuando l'atto con cui l'immobile è pervenuto all'esecutato, atto di compravendita per Notaio Manno Antonella di Napoli stipulato in data 20/12/2007 rep. n. 9870/2002, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 28/12/2007 al n. 25829 di formalità, con il quale il xxxxxxxx acquistava l'immobile pignorato dal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Poiché tale atto non copre il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 09/10/2024), si risale fino all'atto di divisione a rogito del dott. Dente Francesco, notaio in Napoli, stipulato in data 12/05/1986 rep. n. 34902, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 04/06/1986 al n. xxxxxx, con cui l'immobile perveniva xxxxxxxx. Tale atto costituisce, quindi, atto ultraventennale inter vivos a carattere traslativo (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*).

* * *

Come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., l'Esperto rappresenta che **il creditore procedente non ha depositato il certificato di matrimonio dell'esecutato**; pertanto, il sottoscritto ha provveduto ad acquisirne una copia aggiornata, completa di annotazioni a margine, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli dal quale si evince che xxxxxxxxxxxxxxxx alla data di emissione del

certificato, xxxx .(Cfr. All. 12 - Estratto per riassunto dal registro degli Atti di matrimonio Comune di Napoli).

* * *

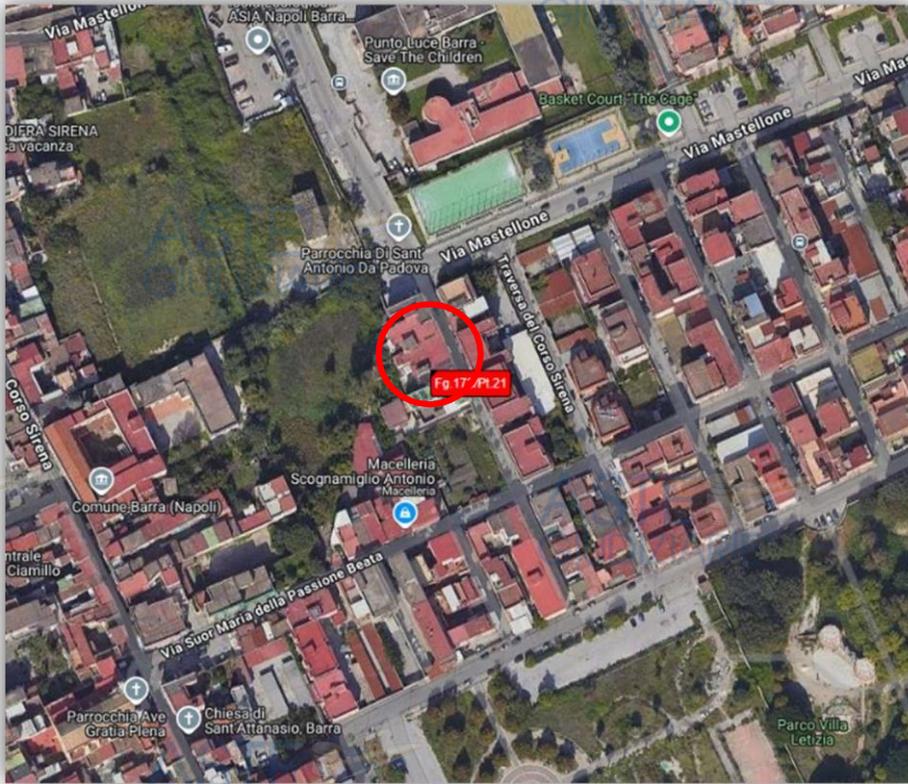
Si precisa, infine, che nella presente relazione è stato individuato **un unico lotto di vendita, che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato**, in ragione della modesta consistenza del compendio pignorato, costituito da una unità abitativa, catastalmente identificata con il sub. 4, e costituito da soli 1,5 vani di categoria A/5.

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

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un'unità abitativa, appartenente ad un fabbricato composto da 3 livelli fuori terra, (compreso il pian terreno) ubicato nel Comune di Napoli alla via Suor Maria della Passione Beata n. 119.

Si rappresenta che l'indirizzo indicato nel pignoramento e nella visura catastale dell'immobile è "Corso sirena 119".

Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale lo stesso insiste, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEL, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati**, così come richiesto nel presente quesito, acquisita dallo scrivente mediante la web APP "STIMATRIX FORMAPS" (Cfr. All. 3 - Dati catastali e All. 7 - Grafici di inquadramento):



Ortofoto



Mappa catastale Eg. 173 P.lla 21 (MAPPALE CORRELATO)



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg. 173 P.la 21

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione, è possibile osservare che sussiste una sostanziale corrispondenza tra il fabbricato rappresentato nell'ortofoto e quanto riportato nella mappa catastale acquisita.

Avendo individuato con precisione l'immobile, lo scrivente ha provveduto a richiedere agli uffici comunali un chiarimento riguardante la nuova toponomastica. Al riguardo, in data 17/03/2025 lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta di chiarimento sulla toponomastica e in data 26/03/2025 il Responsabile della U.O. Toponomastica arch. Claudia Rusciano, ha riscontrato la richiesta avanzata attestando che:

- *“il civico n. 277 del Corso Sirena individuava un'area di circolazione con diversi fabbricati e abitazioni;*
- *successivamente, l'area di circolazione individuata dal civico n. 277 del Corso Sirena, ha assunto il toponimo traversa del Corso Sirena;*
- *a seguito di attribuzione della numerazione civica, all'immobile oggetto di richiesta è stato assegnato il civico n. 119 di traversa del corso Sirena;*
- *con deliberazione di Giunta Comunale n. 841 del 24/5/2010, l'area di circolazione denominata traversa del corso Sirena ha assunto il toponimo via Suor Maria della Passione, senza modifica della numerazione civica;*
- *non esiste corrispondenza tra corso Sirena n. 119 e via Suor Maria della Passione n. 119;*
- *esiste corrispondenza tra il civico n. 119 della già traversa del corso Sirena e il civico*

- n.119 dell'attuale via Suor Maria della Passione;
- il portone di accesso all'immobile rappresentato nell'immagine allegata al presente attestato, di cui costituisce parte integrante, è ubicato al civico n. 119 di via Suor Maria della Passione (quartiere Barra)."

(Cfr. All. 20 – Richiesta Toponomastica e riscontro)

Si rappresenta, infine, che il bene oggetto di pignoramento, alla luce della documentazione presente nel fascicolo e di quella acquisita dallo scrivente, non risulta interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come dichiarato anche dall'esecutato in occasione dell'accesso. (Cfr. All. 1 – Verbale di accesso)

* * *

Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Napoli, al Foglio 10, P.lla 21, Sub 4, Ctg. A/5 ovvero "Abitazioni di tipo ultrapolare", Cl. 5, Con. 1,5 vani, R. € 51,13, piano T (Cfr. All. 3 – Dati catastali).

In riferimento alla planimetria catastale, si evidenzia che non è presente sulla piattaforma telematica "Sister" e pertanto, lo scrivente ha provveduto a richiedere mezzo pec l'acquisizione ottica della planimetria relativa all'immobile pignorato.

In data 03/04/2025 l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Napoli – Territorio comunicava che "la planimetria allo stadio risulta "non allegata". Per l'aggiornamento della banca dati catastale occorre presentare un atto di aggiornamento DOCEFA telematico, soggetto a tributi, allegando copia della presente comunicazione con l'indicazione del timbro di protocollo."

* * *

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco del 14/10/2024, nonché da quanto si evince dagli atti di possesso, (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), l'esecutato sig. xxxxxxxxxxxx dispone della piena proprietà del cespite in oggetto, pertanto, si può affermare che **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità al debitore.**

* * *

Per quanto concerne i dati catastali indicati nel suddetto atto di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano conformi rispetto a quanto indicato nella visura catastale storica acquisita telematicamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – Dati catastali).

L'unità abitativa pignorata identificata con il sub. 4, confina a Nord con l'androne in comune, a Sud con proprietà aliena, a Ovest con proprietà aliena e a Est con via Suor Maria della Passione Beata.

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

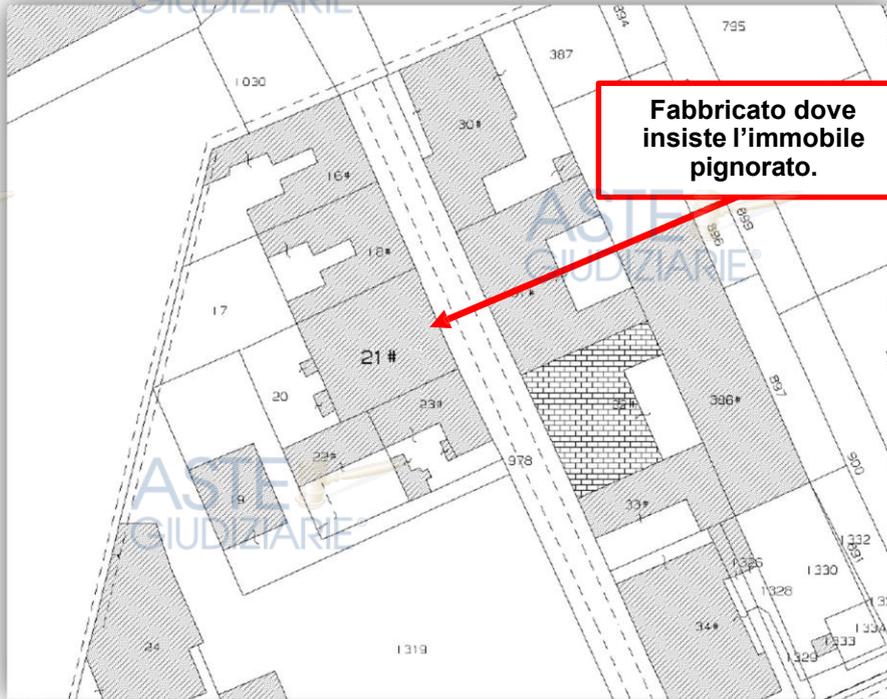
Il cespite in oggetto, catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli al Fg. 10, P.lla 21, Sub. 4, e che si trova all'interno di un fabbricato ubicato in Napoli alla via Suor Maria della Passione Beata n. 119, versa in stato di conservazione "scadente"; per l'immobile staggito non si è riscontrata la necessità di lavori di manutenzione straordinaria e strutturali che possano avere un'incidenza sul valore commerciale del cespite oggetto della presente valutazione.

L'accesso al suddetto fabbricato è per tramite un portoncino di ingresso al fabbricato, attraversando l'atrio in comune sulla sinistra è presente la porta di accesso all'immobile.

Si riportano di seguito una immagine 3D del fabbricato e dell'area di interesse estratte dal web, uno stralcio della mappa catastale, la foto della strada in cui sorge il fabbricato, dove è situato l'immobile staggito; la foto del portoncino di accesso al fabbricato stesso e la foto della porta di accesso all'immobile situata nell'atrio comune, scattate in occasione del sopralluogo.



**Fabbricato dove
insiste l'immobile
pignorato.**



**Fabbricato dove
insiste l'immobile
pignorato.**



Stralcio di mappa catastale foglio 173





Strada dove insiste il fabbricato



Portoncino di accesso al fabbricato



Porta di accesso all'immobile

* * *

Il fabbricato nel quale è ubicata l'abitazione pignorata si trova nella zona centrale del quartiere dell'area orientale di Napoli, Barra; si evidenzia che nel raggio di 500 metri dal fabbricato, come si evince dall'immagine riportata di seguito, vi sono diverse attività commerciali ed aree a verde raggiungibili anche a piedi; inoltre si evidenzia anche la vicinanza con strade di collegamento principali (quali E45).



Come dichiarato, in sede di accesso, dal xxxxxxxxxxxx, per il bene in oggetto, **non risulterebbe costituita un'amministrazione condominiale** (Cfr. All. 1 – Verbale di accesso). Lo scrivente non ha rinvenuto all'interno del fabbricato alcun avviso riconducibile ad un amministratore; inoltre, ha cercato di contattare, senza esito, altri condomini al fine di chiarire se esista eventualmente un'amministrazione condominiale. Alla luce di quanto esposto si può concludere che per il fabbricato in oggetto non dovrebbero esistere oneri condominiali. Tuttavia, per le motivazioni sopra riportate, non è possibile escludere che sia costituita un'amministrazione condominiale e, pertanto, non è possibile escludere che vi possano essere insoluti a carico del debitore negli ultimi due anni.

* * *

L'immobile identificato dal **sub. 4** appartiene alla tipologia catastale "A/5 – Abitazioni di tipo *ultrapopolare*" e al momento dell'accesso versava in stato di conservazione "scadente". (Cfr. All. 9 - *Documentazione fotografica e planimetria con l'indicazione dei coni ottici*).

L'unità pignorata, ubicata al piano terra, è composta da un ingresso/disimpegno; un unico vano adibito a letto/cucina e un locale bagno.

* * *

Si riporta di seguito la planimetria di rilievo dell'immobile (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico dell'immobile*).



Planimetria stato attuale al 04/12/2024

L'unità pignorata è inserita in un fabbricato plurifamiliare a cui si accede per tramite un portoncino in legno posto su via Suor Maria della Passione Beata al civico 119. Al riguardo si evidenzia che lo scrivente ha provveduto a inoltrare apposita nota di chiarimento riguardo alla eventuale nuova toponomastica, in quanto l'immobile risulta essere situato in via Suor Maria della Passione Beata in luogo di Corso Sirena, indirizzo riportato nella visura catastale e, di conseguenza, nell'atto di pignoramento.

Al riguardo si rappresenta che dalla lettura della nota di riscontro dell'Ufficio toponomastica del comune di Napoli, si prende atto che l'indirizzo indicato nella visura catastale e di conseguenza nel pignoramento non risulta corretto in quanto l'immobile pignorato, la cui posizione è stata precisamente individuata tramite la sovrapposizione tra

L'ortofoto e la mappa catastale, estratta dalla web app dell'Agenzia delle Entrate, è situato in via Suor Maria della Passione Beata civ. 119, ex traversa Corso Sirena civ. 119.

Come già esposto, all'immobile si accede tramite una porta caposcala situata nell'atrio in comune del fabbricato.

La porta di caposcala si presenta in legno di scarsa qualità.



L'immobile si presenta composto da:

- un piccolo ingresso/disimpegno di forma rettangolare di ampiezza pari a circa 4 mq a cui si accede direttamente dalla porta di ingresso; si evidenzia che tale locale risulta avere un'altezza pari a 2,20 metri circa e, pertanto, non possiede le caratteristiche di abitabilità, in quanto l'art. 1 del D.M. 5 luglio 1975 definisce come *"altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli."* Si evidenzia, altresì, che tale locale presenta un'altezza più bassa rispetto all'altezza della restante parte dell'immobile in quanto è stato realizzato un soppalco ripostiglio, insistente proprio sulla verticale del locale ingresso.



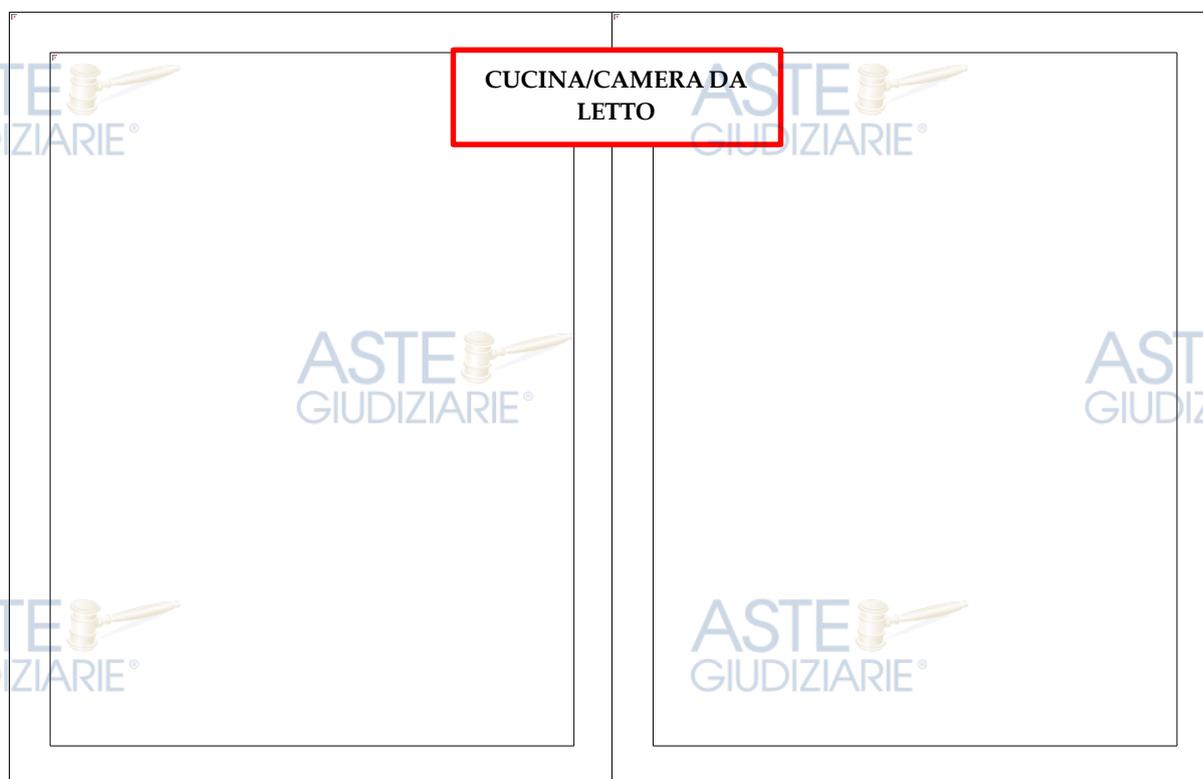
- dall'ingresso/disimpegno si accede direttamente al locale adibito a cucina/camera da letto che presenta una forma rettangolare con un leggero "fuorisquadra" e illuminata da un'ampia finestra posta sul lato Est. Suddetto locale, di dimensioni



pari a circa 16 mq e presenta un'altezza interna pari a 3,30 metri circa. In riferimento a quanto indicato nell'art. 5 del D.M. 5 luglio 1975 si evidenzia che la superficie della finestra è superiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

In riferimento alle dimensioni minime del locale, si evidenzia che, in occasione dell'accesso xxxxxxxxxxxx comunicava che abitava nell'immobile insieme alla compagna; al riguardo si evidenzia che né le dimensioni dell'intero immobile né le dimensioni del locale principale sono tali da consentire l'abitazione di due persone, in quanto l'immobile presenta una superficie utile pari a circa 24 mq in luogo dei 28 mq, dimensione minima indicata dal Decreto Salva Casa 2024 per l'alloggio per due persone. Inoltre, considerando che la camera da letto matrimoniale, ai sensi dell'art. 2 del suddetto D.M. 5 luglio 1975 deve avere dimensioni minime pari a 14 mq, considerando altresì che il locale principale, adibito sia a camera da letto che a cucina ha dimensioni pari a 16 mq, non risulta idoneo ad una camera matrimoniale, in quanto la cucina occupa uno spazio maggiore di 2 mq, tali da garantire le dimensioni minime definite dal decreto. **In conclusione, l'immobile risulta idoneo per accogliere un'unica persona.**

In riferimento alle finiture, il locale, lato cucina, risulta essere tinteggiato di bianco e presenta un rivestimento, di altezza variabile, con mattonelle in gres porcellanato di colore beige scuro; per quanto concerne, invece, la quota parte relativa alla camera da letto, le pareti si presentano parzialmente ricoperte da parati di colore giallo.





- dal locale ingresso/disimpegno si accede anche al locale bagno caratterizzato da una forma rettangolare, che si sviluppa per una quota parte oltre la linea perimetrale del locale cucina/camera da letto, per l'alloggiamento di una vasca da bagno. Tale locale presenta una piccola finestra sul lato nord, che, quindi, affaccia nell'atrio comune. In relazione all'altezza interna, si evidenzia che presenta un'altezza pari a circa 3.30 m; mentre in ordine alla dimensione della finestra, si evidenzia che la finestra esistente non rispetta le indicazioni riportate nell'art. 5 del D.M. 5 luglio 1975, in quanto la superficie finestrata è minore di 1/8 della superficie pavimentata e pertanto, si dovrà prevedere un impianto di areazione forzata come indicato nell'art. 6 del suddetto Decreto. Infine, si evidenzia che tale locale è dotato di tutti i servizi igienici sanitari previsti dall'art. 7 del decreto, ovvero vaso, bidet, vasca da bagno e lavabo. In riferimento alle finiture si evidenzia che il locale bagno presenta una pavimentazione e un rivestimento alle pareti fino ad un'altezza di circa pari a 2 m uguali per forma e colore del tipo gres porcellanato di colore bianco con una tramatura geometrica.



In riferimento agli impianti, l'immobile presenta l'impianto di adduzione di acqua calda (presenza di scaldino nel locale bagno) e l'impianto di illuminazione, ma è privo di impianto di riscaldamento.

* * *

Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), si precisa, infine, che lo scrivente ha inoltrato specifica richiesta all'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania, che ha attestato che *"da interrogazione effettuata sul sistema telematico (...) non risulta presente certificato emesso per l'unità immobiliare in questione"* (Cfr. All. 16 – *Richiesta certificazione A.P.E. e riscontro*). Pertanto, si ritiene di dover prevedere un costo per l'acquisizione del suddetto documento, che si stima pari a € 200,00, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale acquirente.

* * *

Di seguito, come espressamente richiesto nel mandato, si riporta la superficie netta dell'immobile pignorato e il calcolo della superficie commerciale dello stesso, con l'indicazione dei coefficienti utilizzati per la sua determinazione, al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile.

Nel caso in esame la superficie commerciale **lorda** dell'immobile, comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98, risulta pari a circa **28,00** mq.

La superficie commerciale netta dell'immobile risulta pari a circa **23,80 mq**

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

Al fine di una corretta identificazione catastale del bene pignorato, in data 28/11/2024 lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio):

- la **visura catastale storica** N.C.E.U. del Foglio 10 P.IIa 21 Sub. 4;
- la **visura catastale storica** N.C.T. del Foglio 173 P.IIa 21;
- **estratto di mappa catastale** del F.173 P.IIa 21;

(Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

Per quanto concerne la ricostruzione della storia catastale dell'unità abitativa, si precisa che il primo atto anteriore di vent'anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (19/10/2024) è l'atto di divisione per Notaio Francesco Dente di Napoli del 12/05/1986 rep. n. 34902 trascritto presso l'Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli in data 04/06/1986 al n. xxxxxxxx con il quale xxxxxxxxxxxx diveniva unico proprietario dell'immobile staggito, in quanto nel suddetto atto di divisione xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ereditavano alcuni immobili (tra cui quello staggito) a seguito del decesso dei genitori; nello stesso atto xxxxxxxxxxxx rinunciava alla sua parte di eredità.

Al riguardo, si precisa che dall'esame della visura catastale storica del subalterno pignorato al Catasto Fabbricati, è stato possibile accertare che il bene oggetto di pignoramento, identificato come sub. 4, non ha subito variazioni catastali dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Per completezza, lo scrivente ha provveduto, altresì, ad acquisire la visura catastale storica della particella n. 21 al N.C.T. al foglio 173 (mappale terreno correlato all'unità pignorata).

Pertanto, è possibile affermare che i dati catastali riportati nell'atto ultraventennale sopra citato corrispondono con l'immobile pignorato.

Dall'esame degli atti notarili acquisiti dallo scrivente, relativi ai passaggi di proprietà del bene oggetto di pignoramento, nonché dalla ricostruzione sopra riportata, si può desumere che:

- **non sussistono difformità formali né sostanziali** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto, ed i dati catastali attuali (per quanto concerne foglio, particella e subalterno):

- atto di pignoramento: Fg. 10 / P.IIa 21 / sub. 4

- nota di trascrizione: Fg. 10 / P.IIa 21 / sub. 4
 - negozi di acquisto: Fg. 10 / P.IIa 21 / sub. 4
 - dati catastali attuali: Fg. 10 / P.IIa 21 / sub. 4
- **non sussistono variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, p.IIa e subalterno) né richieste dall'esecutata né da terzi né disposte di ufficio.

* * *

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni, dalla quale si evince la rispondenza tra l'immobile pignorato e quanto indicato nella visura catastale riguardo al mappale correlato.



Particella n. 21 fg. 173 del N.C.T. del Comune di Napoli

* * *

Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Napoli, al Foglio 10, p.IIa 21 Sub 4, Ctg. A/5 ovvero "Abitazioni di tipo ultrapopolare", Cl. 5, Con. 1,5 vani, R. € 51,13, piano T.

In riferimento alla planimetria catastale, si evidenzia che non è presente sulla piattaforma telematica "Sister" e pertanto, lo scrivente ha provveduto a richiedere mezzo pec l'acquisizione ottica della planimetria relativa all'immobile pignorato.

In data 03/04/2025 l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Napoli – Territorio comunicava che *“la planimetria allo stadio risulta “non allegata”*. Per l'aggiornamento della banca dati catastale occorre presentare un atto di aggiornamento DOCFA telematico, soggetto a tributi, allegando copia della presente comunicazione con l'indicazione del timbro di protocollo.” (cfr. All. 15 – Comunicazione Agenzia delle Entrate)

Alla luce di quanto emerso, si rappresenta che sarà necessario, quindi, presentare una pratica DOCFA per l'inserimento della planimetria catastale; per tale attività si stima un importo pari a € 1.000,00.

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'esperto stimatore riporta di seguito un **prospetto sintetico** per il bene pignorato, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti. Si precisa che, come già indicato in risposta al quesito n. 1, atteso che il compendio oggetto di procedura è composto da un'unità abitativa, contraddistinta catastalmente da un singolo subalterno, si è proceduto con l'**individuazione di un lotto unico che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato.**

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare adibita ad abitazione ubicato in Napoli (NA), alla via Suor Maria della Passione Beata n. 119. L'unità abitativa è disposta al piano terra di un fabbricato composto da tre livelli fuori terra.

L'unità versa in uno stato di conservazione **“scadente”**.

All'unità immobiliare in oggetto è possibile accedere tramite un portoncino di ingresso al fabbricato posto su via Suor Maria della Passione Beata, che consente l'accesso ad un androne coperto in comune; all'immobile si accede per tramite una porta caposcala posta sul lato sinistro del portoncino di ingresso al fabbricato.

L'unità abitativa pignorata identificata con il sub. 4, confina a Nord con l'androne in comune, a Sud con proprietà aliena, a Ovest con proprietà aliena e a Est con via Suor Maria della Passione Beata.

L'immobile staggito è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli al Foglio n. 10 p.la 21 sub. 4, categoria catastale **“A/5 – Abitazioni di tipo ultrapopolare”**, a cui non è stata

abbinata alcuna planimetria catastale, per cui sarà necessario presentare una pratica DOCFA per l'inserimento della planimetria in impianto.

Come dichiarato, in sede di accesso, dall'esecutato, per il bene in oggetto, **non risulterebbe costituita un'amministrazione condominiale**. Lo scrivente non ha rinvenuto all'interno del fabbricato alcun avviso riconducibile ad un amministratore; inoltre, ha cercato di contattare, senza esito, altri condomini al fine di chiarire se esista eventualmente un'amministrazione condominiale. Alla luce di quanto esposto si può concludere che per il fabbricato in oggetto non dovrebbero esistere oneri condominiali. Tuttavia, per le motivazioni sopra riportate, non è possibile escludere che sia costituita un'amministrazione condominiale e, pertanto, non è possibile escludere che vi possano essere insoluti a carico del debitore negli ultimi due anni.

Per il comune di Napoli vige il Regolamento edilizio 16 novembre 1935, per il quale è obbligatorio per tutte le opere ed i lavori da eseguirsi nel territorio del Comune di Napoli, sia per conto di Enti sia di privati la presentazione del titolo edilizio. Poiché non è stato possibile risalire con certezza alla data di realizzazione dell'immobile staggito e, quindi, non è stato possibile accertare se il bene staggito è stato costruito in epoca antecedente o successiva al 1935 non è possibile stabilire se l'immobile sia o meno legittimo dal punto di vista urbanistico. Tuttavia, considerato che non sono stati emessi provvedimenti da parte dell'Amministrazione comunale, nonostante l'immobile sia stato edificato sicuramente antecedentemente al 1967, si è ritenuto, ai fini della stima della presente relazione, di calcolare il valore del bene come legittimo, il tutto anche in considerazione del valore estremamente modesto dello stesso. Alla luce di quanto sopra esposto si evidenzia che:

- non è possibile escludere che in futuro il Comune di Napoli possa avviare specifiche procedure al riguardo laddove accerti l'illegittimità urbanistica;
- laddove in cui il futuro acquirente volesse presentare una qualunque pratica edilizia per lavori che esulano dall'art. 6 del D.P.R. 380/01, atteso che la modulistica obbligatoria da compilare e da consegnare al Comune, richiede gli estremi del titolo edilizio con cui è stato costruito l'immobile e/o l'ultimo titolo edilizio rilasciato per l'immobile in esame, non potendo fornire all'Amministrazione comunale tale elemento, si dovrà provvedere a formulare apposita istanza all'ufficio tecnico del Comune di Napoli al fine di individuare, se possibile, una procedura idonea al fine di legittimare le eventuali lavorazioni da realizzarsi. Al riguardo, l'Amministrazione potrebbe diniegare la richiesta e avviare le procedure relative ad immobili privi di titolo edilizio laddove riesca ad accertare che l'edificazione sia successiva al 1935.

Per tener conto di tale aspetto, che potrebbe costituire un "disagio" per l'acquirente è stata prevista una decurtazione del 10% del valore dell'immobile.

Il terreno sul quale sorge il fabbricato in cui è presente l'immobile staggito ricade in zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb - abitati nel parco, in piccola parte - rientra nella sede stradale, disciplinate rispettivamente dagli artt. 45, 47 e 55 delle norme di attuazione della variante al P.R.G per il centro storico, la zona orientale e la zona nord approvata con D.P.G.R.C. n.323 dell'11.06.2004 del Comune di Napoli, nonché nell'ambito "33 - Selva-Chiaiano" disciplinato dall'art.162 e nell'area del "Parco - Metropolitano delle colline di Napoli" approvato con DPGRC n.392 del 14.07.2004, in zona C - riserva controllata.

PREZZO BASE € 13.400,00

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

Il titolo di provenienza a favore dell'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx ovvero l'atto di compravendita del Notaio Antonella Manno del **20/12/2007** rep. n. 9870 racc. n. 2002, che lo scrivente ha acquisito in copia presso l'Archivio Notarile di Napoli (Cfr. All. 5 - *Atti di possesso*), non supera il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **09/10/2024**. Dallo studio del suddetto atto e di quanto riportato nella certificazione notarile a firma del dott. Notaio Niccolò Tiecco del 14/10/2024, lo scrivente, come riportato di seguito, ha ricostruito sia i passaggi di proprietà che le variazioni catastali eseguite nel tempo, accertando che il bene trasferito coincida effettivamente con quello pignorato e risalendo fino al titolo di possesso avente valenza di atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo che costituisce valido riferimento.

In particolare, lo scrivente ha verificato che l'atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo risulta essere l'atto di divisione per notaio Francesco Dente, in Napoli, stipulato in data 12/05/1986 rep. n. 34902 racc. n. 2323.

Pertanto:

- 1) con atto di **divisione** del Notaio Francesco Dente di Napoli del **12/05/1986** rep. n. 34902 racc. n. 2323xxxxxxxxxxx divenivano proprietari di alcuni immobili, tra cui quello pignorato, a seguito di decesso del xxxxxxxxxxxxxx, in data 26/05/1985 e di decesso xxxxxxxxxxxxxx, in data 24/10/1985. Nello stesso atto xxxxxxxxxxxxxx;

2) con atto di compravendita del Notaio Antonella Manno di Napoli, stipulato in data 20/12/2007 rep. n. 9870 racc. n. 2002 xxxxxxxx acquistava, da nubile, l'intera proprietà dell'immobile pignorato xxxxxxxxxx.

Dal 12/05/1986 al 20/12/2007:
xxxxxxxxxxx (1/1 piena proprietà)

Dal 20/12/2007 ad oggi:
xxxxxxxxxxxxxx(1/1 piena proprietà)

* * *

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 13 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati tutti i passaggi di proprietà intercorsi dalla data del primo atto *inter vivos* avente carattere traslativo individuato.



Diagramma di flusso passaggi di proprietà

* * *

Nell'atto di compravendita ultraventennale è indicato che l'immobile è pervenuto al sig. xxxxxxxxxxxx per atto di divisione a seguito del decesso xxxxxxxxxxxxxxxx, per Notar Francesco Dente di Napoli stipulato in data 12/05/1986.

Lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare un'ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di pignoramento (per il quale il periodo informatizzato, che va dal 01/06/1994 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 09/10/2024), nella quale non sono riportati ulteriori passaggi di proprietà rispetto a quelli precedentemente elencati (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*).

Si rappresenta che nell'ispezione ipotecaria dell'immobile è indicata una trascrizione di "un atto amministrativo – Delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile", in particolare:

- TRASCRIZIONE del 11/10/2013 - Registro Particolare xxxx Registro Generale 28187 Pubblico ufficiale REGIONE CAMPANIA Repertorio 4984 del 13/09/1934;

Al riguardo, lo scrivente ha approfondito tale aspetto, rilevando che nel suddetto documento è effettivamente compreso l'immobile pignorato rientrando nei perimetri di contribuenza del consorzio di Bonifica, per cui il proprietario è tenuto al rimborso al Consorzio di Bonifica, delle spese sostenute dal Consorzio stesso per la manutenzione ed esercizio della rete dei canali e degli Impianti di Bonifica.

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

L'atto di divisione del Notaio Francesco Dente di Pozzuoli del **03/12/2003** rep. n. xxxracc. 25952, con il quale l'esecutato acquistava l'immobile, riporta che l'immobile fa parte di un "*fabbricato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e non hanno subito modificazioni*". Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, al fine di acquisire la documentazione necessaria a verificare la regolarità urbanistica del cespite pignorato ed accertare, quindi, la conformità o meno della costruzione originaria, e di tutte le eventuali successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

In data 16 dicembre 2024, lo scrivente provvedeva ad inoltrare apposite richieste in relazione alla documentazione urbanistica consegnata al comune; in particolare:

- a) **all'Ufficio Condono Edilizio**, si chiedeva:
 - o copia di eventuali pratiche di condono inerenti all'immobile pignorato;
- b) **all'Ufficio Antiabusivismo**, si chiedeva:

- o copia di eventuali pratiche inerenti all'immobile pignorato, ivi compresa eventuale ordinanza di demolizione, se emessa;
- c) allo **Sportello Unico Edilizia**, si chiedeva:
- 1 Licenza o Concessione Edilizia, se esistente, in virtù della quale è stato realizzato il suddetto immobile;
 - 2 eventuali istanze di sanatoria e/o provvedimenti autorizzativi rilasciati inerenti all'immobile sopra riportato;
 - 3 eventuali pratiche edilizie (DIA, SCIA, CILA, Permesso a Costruire, ecc.) se esistenti, per l'immobile pignorato;
 - 4 dichiarazione di agibilità e/o abitabilità dell'immobile;
 - 5 eventuali vincoli gravanti sull'immobile in oggetto.

“Con riferimento alla Sua richiesta PG/2025/326882 del 08/04/25 e sulla base dei dati riportati nella medesima nota, si comunica che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio, si sono avute le seguenti risultanze:

- Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta, per nominativi indicati.*
- Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta, per nominativi indicati.*

Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati.

Infine, non risultano da un esame dell'archivio in possesso dell'Ufficio pratiche di agibilità per l'immobile in esame.”

(Cfr. All. 10 - Documentazione Area Tecnica Comune di Napoli)

* * *

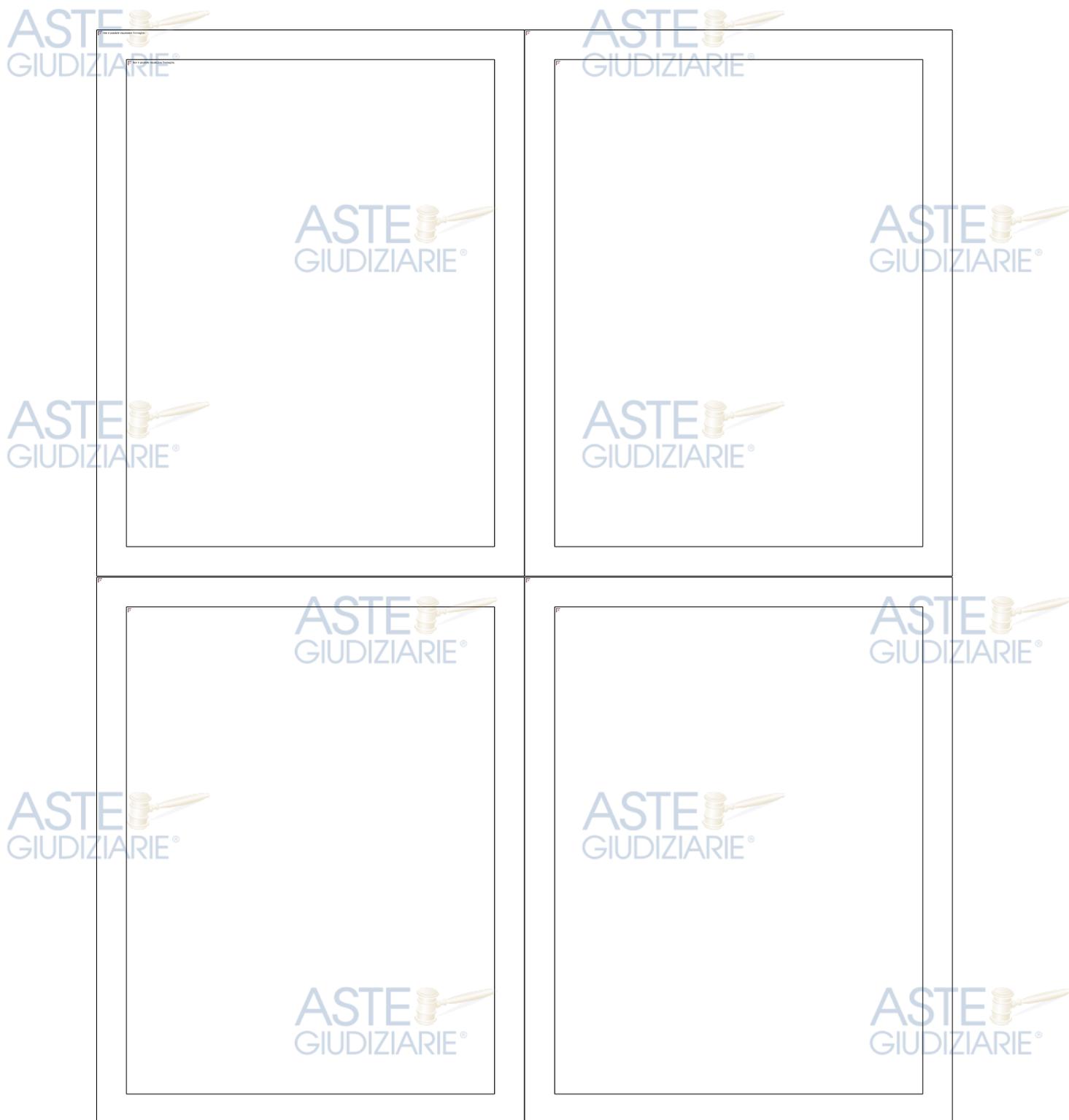
In riferimento a quanto indicato nel mandato del G.E., in particolare è riportato *“Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. (...) In caso di costruzione che non dovesse considerarsi all'epoca come “al di fuori dei centri urbani” si faccia applicazione dell'art. 31 della legge urbanistica del 1942 n. 1150, laddove reca la disciplina costruttiva nei centri abitati sancendo l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco.*

In particolare, per il Comune di Napoli si faccia comunque riferimento, anche prima del 1942 al regolamento edilizio del 16 novembre 1935.

Al riguardo si rappresenta che, diversamente dalla Legge urbanistica n. 1150 del 1942, il regolamento edilizio del 16 novembre 1935 imponeva l'obbligo di presentazione della licenza edilizia per *“tutte le opere ed i lavori da eseguirsi nel territorio del Comune di Napoli, sia per conto di Enti, sia di privati”*, senza circoscrivere tale obbligo soltanto ad alcune zone del territorio della città di Napoli.

Pertanto, non è stato possibile risalire con certezza alla data di realizzazione dell'immobile staggito e, quindi, non possibile accertare se il bene staggito è stato costruito in epoca antecedente o successiva al 1935 non è possibile stabilire se l'immobile è o meno legittimo dal punto di vista urbanistico.

Tuttavia, considerato che non sono stati emessi provvedimenti da parte dell'Amministrazione comunale, nonostante l'immobile sia stato edificato sicuramente precedentemente al 1967, si è ritenuto, ai fini della stima della presente relazione, di calcolare il valore del bene come legittimo, il tutto anche in considerazione del valore estremamente modesto dello stesso. Si riportano alcune fotografie scattate in occasione dell'accesso.



Alla luce di quanto sopra esposto si evidenzia che:

- non è possibile escludere che in futuro il Comune di Napoli possa avviare specifiche procedure al riguardo laddove accerti l'illegittimità urbanistica;
- laddove in cui il futuro acquirente volesse presentare una qualunque pratica edilizia per lavori che esulano dall'art. 6 del D.P.R. 380/01, atteso che la modulistica obbligatoria da compilare e da consegnare al Comune, richiede gli estremi del titolo edilizio con cui è stato costruito l'immobile e/o l'ultimo titolo

edilizio rilasciato per l'immobile in esame, non potendo fornire all'Amministrazione comunale tale elemento, si dovrà provvedere a formulare apposita istanza all'ufficio tecnico del Comune di Napoli al fine di individuare, se possibile, una procedura idonea al fine di legittimare le eventuali lavorazioni da realizzarsi. Al riguardo, l'Amministrazione potrebbe diniegare la richiesta e avviare le procedure relative ad immobili privi di titolo edilizio laddove riesca ad accertare che l'edificazione sia successiva al 1935.

Per tener conto di tale aspetto, che potrebbe costituire un "disagio" per l'acquirente è stata prevista una decurtazione del 10% del valore dell'immobile.

* * *

Lo scrivente ha proceduto, inoltre, all'acquisizione presso l'Area Urbanistica del Comune di Napoli del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno su cui si trova l'immobile oggetto di procedura, distinto al foglio n. 10 mappale n. 21. Dal suddetto certificato, acquisito in data 14/01/2025 con prot. n. PG/2025/32287, si evince che il terreno in esame (Cfr. All. 7 – *Grafici di inquadramento*) rientra per la **maggiore estensione**, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb - abitati nel parco**, in **piccola parte** – rientra nella **sede stradale**, disciplinate rispettivamente dagli **artt. 45, 47 e 55** delle norme di attuazione della variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004; rientra nell'**ambito "33 - Selva-Chiaiano"** disciplinato dall'**art.162 del medesimo piano**; è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area stabile**; ricade nell'area del "**Parco - Metropolitan delle colline di Napoli**" approvato con DPGRC n.392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n.37 del 02.08.2004), in **zona C - riserva controllata** e pertanto, risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio **Dlgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera f) i parchi e le riserve nazionali o regionali**; non rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

* * *

Siccome non è stata rinvenuta agli atti alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità dell'immobile pignorato, sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico incaricato, a cui dovrà essere allegata tutta la documentazione che attesti che l'immobile ha i requisiti di legge per ottenere l'agibilità (certificazioni di tutti gli impianti, certificato di collaudo statico, Attestazione di Prestazione Energetica aggiornata, documentazione catastale aggiornata, parere igienico

sanitario o autocertificazione...). Per la suddetta pratica, si stima un costo pari a € 1.000,00, che resterà a carico dell'acquirente.

In riferimento alla richiesta di agibilità, il sottoscritto ha provveduto a verificare che l'immobile presenti i requisiti minimi di abitabilità definiti dal D.M. del 5 luglio 1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione", già esposti nella risposta al quesito n. 2 e che di seguito si riassumono:

- in ordine all'altezza minima interna, l'art. 1 del D.M. 5 luglio 1975 indica che "L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli"; in relazione a tale aspetto, si evidenzia che l'immobile presenta un'altezza interna pari a 3,30 m per il vano principale e il locale bagno, mentre presenta un'altezza interna pari a 2,24 nel locale ingresso/disimpegno; è da specificare che tale altezza è definita dalla presenza di un vano soppalco posto in corrispondenza del locale ingresso e, pertanto, eliminabile, rendendo il locale ingresso/disimpegno abitabile.
- in riferimento alla superficie minima, l'immobile presenta una superficie utile pari a circa 24 mq e, quindi, in riferimento a quanto stabilito dal "Decreto Salva Casa 2024" che indica che gli alloggi risultano abitabili da una persona se hanno dimensione minima di 20 mq; mentre risultano abitabili da due persone se hanno dimensioni minime di 28 mq, l'immobile risulta essere idoneo ad ospitare un'unica persona.
- in ordine a quanto indicato nell'art. 5 del D.M. "Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento", si rappresenta che il vano cucina/camera da letto è dotato di superficie finestrata, in misura superiore ad 1/8 della superficie del pavimento, anche tenendo conto della superficie del locale ingresso in quanto i due vani sono comunicanti; il locale bagno, invece, presenta una superficie finestrata inferiore ad 1/8 e, quindi, si necessita l'installazione di un impianto di aspirazione ai sensi dell' art. 7 del D.M. stesso;

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

Come già precisato nella presente relazione e, come rappresentato nel verbale di accesso all'immobile effettuato in data 05/12/2024, l'immobile identificato dal sub. n. 4 risultava

occupato dal xxxxxxxx, che dichiarava di abitare l'immobile oggetto della presente procedura insieme alla compagna non presente al momento dell'accesso. (Cfr. All. 1 – *Verbale di accesso*).

Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli copia del certificato di residenza storica xxxxxxxx accertando che lo stesso risulta residente presso il Comune di Napoli, alla Via Suor Maria della Passione Beata, 119 e, dunque, nell'immobile pignorato (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di Napoli*).

* * *

Ad ogni buon fine, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate, al fine di verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione attualmente in essere intestati all'esecutato. In riscontro alla propria richiesta, l'Ufficio Provinciale di Napoli 2, in data 16/12/2024, ha comunicato che *"nessun contratto è stato registrato presso l'UT NAPOLI 2 recante quale parte il soggetto individuato nella richiesta allegata."*

Alla luce di quanto esposto, si evidenzia che non sussistono contratti di locazioni, che risultano essere opponibili alla procedura immobiliare a cui fa riferimento la presente relazione di stima, in accordo a quanto dichiarato dall'esecutato in occasione dell'accesso e a quanto indicato nel certificato di residenza dell'esecutato.

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

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che sull'immobile pignorato:

- a) **non sussistono altre procedure esecutive;**
- b) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sul nominativo dell'esecutato che sull'immobile pignorato (per il quale il periodo informatizzato, che va dal 01/06/1994 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 09/10/2024) con l'attuale e con le precedenti identificazioni catastali al N.C.E.U. e al N.C.T., e dalla Certificazione Notarile (Cfr. All. 2 - *Certificazione Notarile* ed All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*), risultano, quali formalità pregiudizievoli:
 - **l'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** nascente da atto di mutuo per Notaio Manno Antonella rep. n. 9871/2003 del 20/12/2007, iscritta il 28/12/2007 ai xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

il **verbale di pignoramento immobili** rep n. 13170 del 30/08/2024, trascritto il 09/10/2024 ai nn. xxxxxx ed emesso dall'UNEP CORTE D'APPELLO DI NAPOLI xxxxxxxxxxxxxxxxx

c) non sussiste un **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge.

Inoltre, l'area in cui insiste il fabbricato dove è presente l'immobile pignorato:

d) rientra nella zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb - abitati nel parco, in piccola parte - rientra nella sede stradale, disciplinate rispettivamente dagli artt. 45, 47 e 55 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord- occidentale. Le parti del territorio ricadenti in detta sottozona comprendono immobili da sottoporre a riqualificazione ambientale ai fini del ripristino delle condizioni di continuità delle unità morfologiche e della promozione di attività funzionali al parco. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono tese al ripristino delle condizioni alterate, al conseguimento di una adeguata accessibilità al parco e alla realizzazione di attrezzature pubbliche, di uso pubblico e collettivo, mediante piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. Nelle more degli strumenti urbanistici esecutivi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

e) rientra nell'ambito "33 - Selva-Chiaiano". Al riguardo si evidenzia che l'art. 162 delle NTA della variante al PRG del comune di Napoli identifica queste aree per i particolari connotati storici-ambientali e sono sottoposte a piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

f) in riferimento ai vincoli geomorfologici è classificata come **area stabile**;

g) ricade nell'area del "**Parco - Metropolitano delle colline di Napoli**" approvato con DPGRC n.392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n.37 del 02.08.2004), in **zona C - riserva controllata** e pertanto, risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera f) i parchi e le riserve nazionali o regionali. Pertanto, eventuali interventi dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza dei beni culturali e paesaggistici.

h) non rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Come dichiarato xxxxxxxxxxxxxx, in occasione dell'accesso, il fabbricato è privo di amministratore condominiale; dunque, non sussistono oneri condominiali (Cfr. All. 1 - Verbale di accesso).

Inoltre, per l'immobile pignorato:

a) non sussistono **servitù di passaggio**;

b) non risultano provvedimenti di sequestro penale.

I vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni** relative al **pignoramento**;
- i costi necessari per la redazione dell'**A.P.E.**;
- i costi necessari per la **presentazione della planimetria catastale**;
- i costi per la **Segnalazione Certificata di Agibilità**.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di **cancellare e regolarizzare** i sopracitati oneri gravanti sul bene:

N.	ONERE	COSTO
1	Cancellazione pignoramento e ipoteca	€ 628,00
2	Regolarizzazione catastale (DOCFA)	€ 1.000,00
3	A.P.E.	€ 200,00
4	Presentazione pratica S.C.A.	€ 500,00
TOTALE		€ 2.328,00

Si precisa che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12, mentre i costi per la presentazione della planimetria catastale, per la redazione dell'A.P.E. e la presentazione della pratica S.C.A. (punti 2, 3 e 4 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Non sussistono altri vincoli né oneri che sono stati cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale. In particolare, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web "Open Demanio", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale (Cfr. All. 7 – Grafici di inquadramento).

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che sull'immobile pignorato non sussistono censi, livelli o usi civici. A tal proposito, lo scrivente ha inoltrato, con pec del 31/03/2025, apposita richiesta di verifica all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania.

A tal riguardo il suddetto ufficio, in data 04/04/2025 ha certificato che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli, non vi sono terreni gravati da usi civici (Cfr. All. 14 – *Richiesta certificazione per usi civici e riscontro*).

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

Come dichiarato, in sede di accesso, xxxxxxxxxxx, per il bene in oggetto, **non risulterebbe costituita un'amministrazione condominiale** (Cfr. All. 1 – *Verbale di accesso*). Lo scrivente, non ha rinvenuto all'interno del fabbricato alcun avviso riconducibile ad un amministratore, inoltre, ha cercato di contattare, senza esito, altri condomini al fine di chiarire se esista eventualmente un'amministrazione condominiale. Alla luce di quanto esposto si può concludere che per il fabbricato in oggetto non dovrebbero esistere oneri condominiali. Tuttavia, per le motivazioni sopra riportate, non è possibile escludere che sia costituita un'amministrazione condominiale e, pertanto, non è possibile escludere che vi possano essere insoluti a carico del debitore negli ultimi due anni.

Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, l'unico procedimento giudiziario risulta essere il presente pignoramento.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto, si è proceduto alla definizione del **valore di mercato** di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (**International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**), con particolare riferimento al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**, che ha inteso definire uno standard valutativo italiano secondo la prassi internazionale di valutazione immobiliare.

Premesso che i procedimenti di stima, che la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali prevedono, sono:

- a) il metodo del confronto di mercato,
- b) i procedimenti per capitalizzazione del reddito,

c) il metodo del costo.

e che gli stessi vengono comunemente utilizzati come di seguito indicato:

- a. il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *market comparison approach* (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo);
- b. i procedimenti per capitalizzazione del reddito (che si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione o il moltiplicatore del reddito) si utilizzano quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di dati di compravendite recenti, e pertanto si rende necessario ricorrere alla simulazione del mercato attraverso la capitalizzazione del reddito;
- c. il principio su cui si fonda il metodo del costo basandosi sulla circostanza che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il deprezzamento maturato, è suggerito nella stima di immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. In queste circostanze il criterio di stima è rappresentato dal costo di ricostruzione deprezzato. In merito, si evidenzia che il metodo è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale;

e premesso, inoltre, che:

- d. il quadro metodologico delle valutazioni immobiliari in Italia è in gran parte il risultato della carenza di conoscenze sul mercato immobiliare, dovuta alla scarsa trasparenza dei prezzi e alla mancanza di sistematiche rilevazioni di dati immobiliari veridici;
- e. il carente livello di informazione rende improcrastinabile la realizzazione di un segmento immobiliare di dati affidabili, dettagliati e obiettivi;
- f. non risulta possibile la stima razionale per sito e costo di costruzione in quanto per il calcolo di detto costo, è necessaria la progettazione dell'intervento di ristrutturazione dell'intero edificio che non ha soluzioni univoche (le scelte progettuali, infatti, sono strettamente legate a capacità economiche,

imprenditoriali e funzionali) oltre al fatto che richiederebbero un onere di lavoro assolutamente non giustificato in questa sede.

Per il caso in esame, atteso che:

- la finalità è quella di determinare il più probabile valore di vendita del bene staggito;
- non sono reperiti sulle piattaforme on-line delle principali agenzie immobiliari, quotazioni di locazioni di immobili simili;

si è ritenuto opportuno procedere unicamente con il metodo della stima sintetica.

La stima sintetica è stata affrontata consultando le seguenti banche dati (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem 2024 - ultimo aggiornamento;
- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni aprile 2025;
- indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedura. A tal riguardo, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:

Vendita								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	€ 75.000,00	60	1250,0	0,66	825	0,85	701
2	Immobiliare.it	€ 99.000,00	55	1800,0	0,52	936	0,85	796
3	Immobiliare.it	€ 40.000,00	45	888,9	1,00	889	0,85	756
PREZZO MEDIO								750,8

Quotazioni vendita

Com'è possibile osservare dalla tabella, al valore degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi.

Quotazione 1: l'OMI indica delle quotazioni delle residenze in relazione alle specifiche zone e in ordine alle "Abitazioni civili" (categoria catastale A/2) e "Abitazioni di tipo economico" (categoria catastale A/3) (II sem 2024 – ultimo aggiornamento). Per il caso in esame, poiché trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "A5 - Abitazioni di tipo popolare"; lo scrivente ha individuato la zona di riferimento in cui si trova il bene oggetto di esecuzione ("E45 – Suburbana/BARRA/Centro Storico" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio) per la quale l'OMI indica le quotazioni minime e massime (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari);

considerando quelle relative alle “Abitazioni di tipo economico” in uno stato conservativo “scadente”, il valore al metro quadrato può essere compreso tra 540,00 e 830,00 €/mq. Lo scrivente ha proceduto ad applicare sia un di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell’immobile sia un coefficiente di riduzione, pari a 1,10, per passare da una categoria catastale A/3 ad una categoria catastale A/5 (categoria catastale dell’immobile staggito)., secondo la tabella di conversione seguente



ottenendo un valore unitario pari a circa **596,40 €/mq.**

Quotazione 2: il sito web borsinoimmobiliare.it indica tre valori unitari (minimo; medio e massimo) riferiti a tre fasce di qualità degli immobili per una zona di riferimento, nel caso in esame lo scrivente ha individuato la zona di riferimento “E45 – Suburbana/BARRA/Centro Storico” dall’Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio del Comune di Napoli, considerando il valore minimo riferito ad immobili siti in stabili di 2° fascia; per tale il valore unitario risulta pari a circa **874,00 €/mq** (Cfr. *All. 19 – Banca dati quotazioni immobiliari*).

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il valore di mercato di un immobile avente caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno a **750,80 €/mq.**

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di circa **700,00 €/mq**. Ne consegue che il più probabile valore di mercato, per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_m = (700,00 \text{ €/mq} \times 28,00 \text{ mq}) = \text{€ } 19.600,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- lo stato di occupazione del bene (l'immobile risulta occupato dalla debitrice);
- l'esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;

si è ritenuto di applicare una decurtazione del 15%, secondo le percentuali indicate nella tabella seguente:

stato di occupazione del bene	-5 %
contratti di locazione opponibili;	0 %
assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione);	0 %
Criticità connesse al mancato rinvenimento del titolo edilizio	-5%

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato dell'immobile pignorato	€ 19.600,00
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	700,00 €/mq ca
valore di mercato dell'immobile pignorato decurtato del 15 %	€ 17.600,00
Regolarizzazione catastale (DOCFA)	€ 1000,00
A.P.E.	€ 200,00
Pratica S.C.A	€ 500,00
vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
spese condominiali	nessuna
valore di mercato al netto delle decurtazioni	€ 14.900,00

V MERCATO = € 14.900,00

Si quantificano, inoltre, in € 628 i costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento e dell'iscrizione di ipoteca.

* * *

In merito al valore di mercato determinato per il bene oggetto di procedura, si rappresenta che considerando le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:

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

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, pari al 10%** ovvero pari a:

$V_{asta} = € 13.400,00$

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

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per intero. Ad ogni buon fine, si rappresenta che, considerato lo sviluppo planimetrico dell'immobile e la sua superficie, lo stesso non risulterebbe comodamente divisibile.

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

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i **certificati** di seguito riportati:

- certificato di residenza storico xxxxxxxxxxxxxx;
- scheda individuale xxxxxxxxxxxxxx. Dagli

stessi si evince che:

- xxxxxxxxxxxxxx risulta residente presso il Comune di Napoli dal 07/03/2013 alla via Suor Maria della Passione Beata, 119; pertanto, non vi è stata alcuna modifica della residenza dalla data del pignoramento (trascritto il 09/10/2024) ad oggi (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di Napoli*);
- dalla scheda individuale del xxxxxxxxxxxxxx, acquisito presso il Comune di Napoli, risulta, che xxxxxxxxxxxxxx risulta essere celibe alla data di ricezione del documento (19/12/2024) (Cfr. All. 12 – *Scheda Individuale - Comune Napoli*).



ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1** **Verbale di accesso**
- Allegato 2** **Certificazione notarile** del Notaio Dott. Niccolò Tiecco del
14/10/2024
- Allegato 3** **Dati catastali**
Visura catastale storica N.C.E.U. Fg. 10, P.IIa 21, Sub. 4;
Visura catastale storia N.C.T Fg. 173, P.IIa 21;
Estratto di mappa Fg. 173, P.IIa 21;
- Allegato 4** **Ispezioni ipotecarie**
- Allegato 5** **Atti di possesso:**
Atto di compravendita del 12/05/1986 per Notaio Francesco Dente
;
Atto di compravendita del 20/12/2007
- Allegato 6** **Richiesta all’Agenzia delle Entrate in merito ai contratti di
locazione esistenti e relativo riscontro**
- Allegato 7** **Grafici di inquadramento**
Vista satellitare e sovrapposizione dell’ortofoto con mappa
catastale;
Aerofotogrammetria;
Stralcio cartografia Open Demanio;
Stralcio cartografia Agenzia delle Entrate.
- Allegato 8** **Rilievo planimetrico dell’immobile**
- Allegato 9** **Documentazione fotografica e planimetria con l’indicazione dei
coni ottici**
- Allegato 10** **Documentazione Area Tecnica Comune di Napoli**





Certificato di destinazione urbanistica - Prot. n. PG/2025/32287 del
14/01/2025;

Nota di riscontro Comune di Napoli - Area Urbanistica Servizio
Antiabusivismo e Condoni Edilizio - Prot n. PG/2025/0272188

Nota di riscontro Comune di Napoli- Area Urbanistica Servizio
Antiabusivismo Prot. n. 153856 del 18/02/2025.

Allegato 11 Certificati Ufficio Anagrafe Comune di Napoli

- Certificato storico di residenza;

Allegato 12 Scheda individuale - Comune di Napoli

Allegato 13 Diagramma di flusso passaggi di proprietà

Allegato 14 Richiesta certificazione per usi civici e riscontro

Allegato 15 Comunicazione Agenzia delle Entrate

Allegato 16 Richiesta certificazione A.P.E. e riscontro

Allegato 17 Richiesta Toponomastica e riscontro

Allegato 18 Banca dati quotazioni immobiliari

- Valori OMI – Agenzia delle Entrate (II Sem 2024);

- Valori sito web *borsinoimmobiliare.it* (Aprile 2025);

- Annunci immobiliari vendite.

**Allegato 19 Prove delle spedizioni della relazione peritale all'esecutato, al
Custode ed al creditore procedente**



Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 42 pagine (1 facciata) oltre n. 19 allegati (18 allegati + allegato prove di spedizione all'esecutato), inviandone copia all'esecutato secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Come disposto dal Magistrato, le parti hanno facoltà di far pervenire all'esperto, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc, e quindi **entro e non oltre il 7 maggio 2025**, note critiche alla relazione.

L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Riboldi