

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. PRESIDENTE DOTT.SSA MARIA BALLETTI
PROCEDURA R.G.E. n. 536/2022

LOTTO UNICO: DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA DI 2/3 DELL'INTERO SU

APPARTAMENTO PER ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
COMUNE DI NAPOLI, VIA CUMANA N. 43, PIANO SECONDO:
SEZ. CHI, F.LIO 8, P.LLA 181, SUB 10, CAT. A4, P. II



Publicazione
ripubblicazione o ripro

CREDITORE PROCEDENTE

PURPLE SPV S.R.L. con sede legale in Conegliano (TV) alla via Vittorio Alfieri n. 1 codice fiscale 04846340265, non in proprio ma quale mandataria con rappresentanza della CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA con sede legale in San Donato Milanese (MI) alla via dell'Unione Europea nn. 6a-6b codice fiscale 06374460969, rappresentata e difesa, congiuntamente e disgiuntamente [redacted] con studio in Napoli [redacted]
[redacted]
[redacted]

DEBITORE ESECUTATO

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

INDICE:

Capitolo 1.

Incarico conferito all'esperto stimatore e diario delle operazioni peritali

Capitolo 2.

Disamina della documentazione depositata dal creditore procedente e giudizio in merito alla "completezza" della stessa

Capitolo 3.

Risposta ai quesiti dell'ill.mo G.E. di cui al prestampato allegato

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

CAPITOLO I.

INCARICO CONFERITO AL C.T.U. e DIARIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico conferito al C.T.U.

Nel procedimento in oggetto recante n. R.G.E. 536/2022, l'Onorevole Tribunale di Napoli, Sezione Civile, Esecuzioni immobiliari, G.E. Presidente dott.ssa Maria Balletti, provvedeva con ordinanza del 21.07.2023 ex art. 569 c.p.c. alla nomina dell'esperto stimatore nella persona della scrivente arch. Paola Miraglia, con studio in Napoli [REDACTED] [REDACTED] iscrizione Ordine Architetti Provincia di Napoli, [REDACTED] Tribunale di Napoli /Sez. Civile -, ricevendo l'incarico indicato nel prestampato allegato, e invito a prestare giuramento di rito per medesima via telematica.

Per comodità espositiva e di consultazione, l'elaborato peritale viene ordinato come esposto nel suindicato indice.

Diario delle operazioni peritali

In data 13.09.2023 l'esponente, al seguito del custode giudiziario designato, [REDACTED] [REDACTED] previo comunicazione alla parte debitrice esecutata regolarmente inviata da quest'ultima, con avviso di accesso anche della scrivente, si recava presso i luoghi staggiati, e precisamente:

Appartamento per abitazione di tipo popolare sito nel comune di Napoli alla Via Cumana n. 43, Piano 2, meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:

- Sez. CHI, l.lio 8, p.lla 181, sub 10, Zona censuaria 10A, Cat. A4, classe 3, Vani 2,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 39, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 39, Rendita urbana euro 174,30, Via Cumana n. 43 Piano 2

L'accesso in premessa ha consentito un'esatta cognizione dei luoghi oggetto di pignoramento attraverso il rilievo metrico e fotografico di esterni, interni, accessori e pertinenze.

Precisamente si è proceduto al rilevamento di:

- Quote plano-altimetriche interne e esterne, relazioni del bene con le unità attigue aliene e le aliquote comuni, impianto planimetrico, distributivo, natura strutturale e architettonica, numero di aperture, altezze interne, prospicienza di ogni fronte, esposizione, orientamento, affaccio prevalente, confini, accessi, superfetazioni, profilo conservativo, tecnologico, impiantistico, igienico-sanitario.

Al verbale di accesso redatto dal custode e sottoscritto dall'esponente, pertanto, si rimanda puntualmente per ulteriori chiarimenti in ordine allo specifico svolgimento delle operazioni peritali.

Le ricerche continuavano presso gli uffici:

ISPEZIONI CATASTALI - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati del Napoli - Estratto mappa terreni, Visure catastali su ambedue le banche dati, planimetrie attuali e pregresse del cespite staggiato;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'U.T.C. del Comune di Napoli - Sezione Edilizia Privata, rivolta al reperimento dei requisiti di legittimità urbanistica inerenti il ceipite staggiato, supportate da istanze abilitative ex ante e/o post - accertamenti di doppia conformità in sanatoria ordinaria ex artt. 36 e/o 37 DPR 380/2001-;

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'U.T.C. del Comune di Napoli - Sezione Condono Edilizio e Ufficio Antiabuzivismo, rivolta al reperimento di eventuali requisiti di legittimità urbanistica del ceipite staggiato, supportate da istanze in sanatoria straordinaria ai sensi dei tre condoni e/o ordinanze di demolizione/sequestri:

ISPEZIONE IPOTECARIA presso la Conservatoria RR.II dei Pubblici Registri Immobiliari di Napoli, Archivio Notarile di Napoli: Copia atti di compravendita nell'ultraventennio, note di trascrizione a favore (provenienza), note di trascrizione contro (pregiudizievoli), iscrizioni, eventuali annotazioni;

ISPEZIONE STATO CIVILE presso il Comune di Napoli per reperimento delle certificazioni inerenti lo stato civile di tutti i titolari del bene nell'ultraventennio dal pignoramento

ISPEZIONE CONDOMINIALE per il rilevamento di eventuali oneri inoluti del ceipite staggiato nei confronti del condominio di appartenenza e raccolta del prospetto condominiale generale (regolamento di condominio, tabelle millesimali etc.);

ISPEZIONI DI MERCATO IN SITU per il rilevamento delle quotazioni immobiliari correnti

ISPEZIONI DI MERCATO TELEMATICHE presso il sito dell'Agenzia del Territorio OMI /GEOPOI, ai fini del rilevamento delle quotazioni immobiliari ufficiali dell'Agenzia delle Entrate

In data **13.01.2024**, la scrivente depositava telematicamente presso la cancelleria preposta il proprio elaborato peritale comprensivo di ogni allegato; contestualmente provvedeva a trasmetterne copia al custode giudiziario e alle parti in causa.

CAPITOLO 2.

DISAMINA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E GIUDIZIO IN MERITO ALLA
"COMPLETEZZA" DELLA STESSA

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

1. *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

2. *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risulti sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei Pubblici Registri Immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risulti sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sta stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

GIUDIZIO INERENTE LA "COMPLETEZZA"
DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE

Dallo studio della documentazione agli atti, la scrivente ha riscontrato:

Deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi del 2° comma art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art. 1, Legge 03/08/1998 n. 302, redatta dal notaio [redacted] depositata in data 04.01.2023 con termine di aggiornamento del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie e visure catastali al 02.01.2023

Incrociando le risultanze delle consultazioni ipotecarie cartacee dirette presso la Conservatoria e l'Archivio Notarile di Napoli con le ispezioni ipotecarie telematiche, la scrivente NON ha desunto alcuna criticità da sottoporre all'attenzione del G.E. sia nella concatenazione ultraventennale della provenienza - formalità in favore del bene staggio - che nelle formalità pregiudizievoli a carico dello stesso, A MENO unicamente del mancato deposito della :

- Nota di trascrizione dell'11.07.2023 al nn. 20905/I6164 presso la Conservatoria di Napoli I., derivante dalla sentenza n. 7588/2023 di declaratoria di devoluzione dei beni dell'erede [redacted] per la quota di 1/3 dell'intero di piena proprietà sul bene staggio in oggetto - al PATRIMONIO DELLO STATO, e per esso al Ministero dell'Economia e delle Finanze/Agenzia del Demanio.

NB. L'omissione della predetta nota dall'elenco delle formalità ipotecarie in favore del bene staggio nasce dalla posteriorità della relativa pubblicazione alla data di stesura e deposito della certificazione ipocatastale agli atti di parte creditrice procedente: la formalità in oggetto, [redacted] per accertamento giudiziale - ex art 586 c.c. - della qualità di erede ultimo e necessario, in capo all'Agenzia del Demanio, dell'eredità vacante [redacted] risulta trascritta presso la Conservatoria di Napoli l [redacted] successivamente al deposito della certificazione notarile agli atti [redacted]

Con l'avvenuta trascrizione della predetta sentenza, si conclude la vicenda giudiziale dell'accertamento della devoluzione dell'eredità vacante del debitore ipotecario [redacted] deceduto anteriormente alla trascrizione di pignoramento, dispiegandosi, per il creditore procedente, la possibilità di sottoporre a esecuzione forzata, in executivis, anche la quota ipotecata di piena proprietà per 1/3 dell'intero vantata dal de cuius sull'appartamento in oggetto, passaggio discriminante ai fini dell'appetibilità della presente vendita giudiziale, come meglio appreso esposto.

DISAMINA DELLA VICENDA IPOTECARIA ULTRAVENTENNALE DEL BENE

Premessa la limitazione di entrambe le formalità pregiudizievoli - atto e nota pubblicitaria di pignoramento Rep. 19128/2022 - alla quota di 2/3 dell'intero a carico del diritto di piena proprietà sul bene in oggetto, in capo a:

[redacted] - per il diritto di piena proprietà [redacted]

Publicazione
ripubblicazione o ripro

_____ per il diritto di piena proprietà _____

Premesso il **legame di parentela in linea retta** tra _____ rispettivamente _____ come attestato dal **certificato di famiglia** agli atti

Premessa la **posteriorità dell'acquisto** del bene staggito per la quota di 1/3 dell'intero diritto di piena proprietà in favore di _____ al decesso del marito - _____ come attestato dal **certificato di morte** agli atti, conformemente al **regime di vedovanza** dichiarato nell'atto di compravendita del bene /2007 (NB. Lo stato libero, instauratosi alla dipartita del marito, in cui si compie l'acquisto della quota in oggetto, subentra al regime di **comunione patrimoniale** instauratosi tra i predetti coniugi all'indomani della riforma del diritto di famiglia, per **mancaata convalida - nel triennio successivo al '75 - dell'originario regime di separazione legale** scelto all'atto del matrimonio contratto in data 10.09.1964 (di cui si allega estratto), **in assenza di annotazioni marginali e in forza del diritto di famiglia pre-riforma /75**)

Premesso, viceversa, il **regime di comunione legale** sussistente tra i coniugi _____ sia all'atto di acquisto della quota di 2/3 dell'intero di piena proprietà sul bene attualmente staggito a regio del notaio _____ che alla data d'iscrizione ipotecaria derivante da atto di mutuo sigillato nel medesimo giorno - con numeri di repertorio, raccolta, registro generale e particolare immediatamente successivi -

Premesso il **decesso** _____ **debitore ipotecario** _____ **ben anteriormente alla trascrizione di pignoramento Rep. 19128/2022 del 02.01.2023**, per cui si procede

Tutto ciò premesso si rileva:

- **Completezza della certificazione notarile in atti in merito alla garanzia della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.** sulla **quota complessivamente pignorata di 2/3 dell'intero di piena proprietà** in capo unicamente _____, in un arco temporale **SUPERIORE** al ventennio dalla trascrizione del pignoramento Rep. 19128/2022 del 02.01.2023 ai nn. 5/2, riallacciandosi al **titolo inter vivos a carattere traslativo, la cui trascrizione è ultraventennale dalla predetta pubblicità di pignoramento:**
- **Atto di compravendita del 04.12.2000** _____ per notaio _____ Napoli, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, il 06.12.2000 ai nn. 25553/16734:
 - **contro:** _____ per il diritto di usufrutto nella quota intera 1/1, in qualità di bene personale _____ per il diritto di nuda proprietà nella quota intera 1/1, in qualità di bene personale
 - **in favore di:** _____ e _____ acquirenti, in regime di **comunione legale dei beni**, del diritto di piena ed esclusiva proprietà della quota intera sul bene attualmente staggito

- Correttezza formale e sostanziale dell'atto e trascrizione di compravendita del bene in favore della parte debitrice esecutata, a rogito del notaio [REDACTED] in Napoli in data [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Napoli l il 23.10.2007 ai nn. 41895/20070:
- per la quota di 1/3 dell'intero di piena proprietà in favore di [REDACTED] nell'accertato regime di vedovanza/stato libero
- per la quota indivisibile e solidale di 2/3 dell'intero di piena proprietà in favore dei coniugi [REDACTED] nell'accertato regime di comunione legale
- Correttezza formale e sostanziale dell'atto e trascrizione di pignoramento Rep. 19128/2022 del 10.10.2022, reso pubblico il **02.01.2023** ai nn. 5/2 per la complessiva quota di 2/3 dell'intero di piena proprietà in capo alle sole due debtrici ipotecarie:

— [REDACTED]

— [REDACTED]

NB. L'accertamento della modifica del regime patrimoniale della famiglia [REDACTED] all'atto della trascrizione di pignoramento genera uno spartiacque nella valutazione della procedibilità della presente azione esecutiva in merito alla correttezza della quota staggita in capo al solo coniuge superstite [REDACTED] creditore ipotecario, per 1/3 dell'intero di piena proprietà, in regime di comunione ordinaria, ovvero in stato libero

Giova a riguardo ricordare che:

La comunione legale ha una struttura normativa non riconducibile alla contitolarietà pro quota della comunione ordinaria, ma assimilabile ad una diversa figura di "proprietà solidale" cosiddetta "a mani giunte di matrice germanistica" in base alla quale i coniugi non sono proprietari "idealmente" di una quota del bene aggredito, ma contitolari del bene nella sua interezza.

Pertanto, l'eventuale permanenza del debitore esecutato [REDACTED] nel regime di "comunione legale" alla data di trascrizione di pignoramento, avrebbe determinato l'inespropriabilità della "quota" di pertinenza di quest'ultima (come, peraltro, precisato dalla Suprema Corte: Cass. 14 marzo 2013, n. 6575) e, per conseguenza, l'inammissibilità dell'azione esecutiva come trascritta dal creditore procedente, limitata alla quota di 1/3 dell'intero in capo alla stessa, non essendo consentito, neppure artatamente, effettuare - con il pignoramento della sola quota - la divisione di un cespite immobiliare di per sé unitario (Cass. 4612/1985 e Cass. 6575/2013 cit.): non può, cioè, frazionarsi l'intera proprietà (seppur solidale) in quote materiali.

Inoltre, stante l'anteriorità del decesso del debitore ipotecario, [REDACTED] alla data di notifica del pignoramento, non poteva assoggettarsi a esecuzione la quota di 1/3 di piena proprietà in capo al de cuius, ma unicamente contro i suoi eredi: l'estensione del pignoramento all'intera quota di piena proprietà sul

bene in premessa, coinvolgendo la quota di 1/3 in capo al *de cuius - in luogo degli eredi legittimi -*, avrebbe determinato, infatti, l'improcedibilità della presente esecuzione, per:

- carenze e criticità ex art. 2650 c.c. sul profilo della garanzia della continuità delle trascrizioni, per mancata definizione preliminare della problematica ipotecaria relativa all'accettazione (tacita o espressa o con beneficio d'inventario) o alla rinuncia (espressa o tacita) della predetta quota ereditaria di 1/3 dell'intero di piena proprietà caduta nella successione mortis causa ab intestato di Esposito Carmine: *in altri termini, la trascrizione ex art. 586 c.p.c. dell'acquisto giudiziale - limitatamente alla predetta quota - sarebbe risultata improduttiva di effetto ex art. 2650 comma 1 c.c., e, in quanto tale, INOPPONIBILE AI TERZI*
- carenze e criticità sull'aspetto formale del processo esecutivo, mancando l'integrazione dei certificati ipotecari (o della medesima certificazione notarile sostitutiva) per nominativo sui predetti coeredi, la notifica dell'atto e trascrizione di pignoramento e la notifica degli avvisi agli eventuali ulteriori creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.

Per tale ragione, ai fini della legittimazione della vendita anche della quota di 1/3 proveniente dal decesso del debitore ipotecario,

- considerata la mancata accettazione o rinuncia all'eredità relicta del *de cuius* nei termini di legge in favore dei soggetti successibili - *coniuge superstite* e 2 figli - della quota di 1/3 dell'intero di piena proprietà sul bene in oggetto
- esperita infruttuosamente l'actio interrogatoria avviata con ricorso ex art 481 c.c. in data 11.03.2014 da parte del creditore precedente nei confronti dei predetti eredi legittimi, per la fissazione di un termine entro cui manifestare la volontà di accettare o rinunciare all'eredità del *de cuius* (termine decorso senza alcuna dichiarazione in merito)
- rigettata in data 23.03.2022 la domanda giudiziale del creditore ipotecario in merito alla nomina del curatore dell'eredità giacente ex art. 528 c.c., *sul presupposto della devoluzione automatica in favore Stato ai sensi e per gli effetti dell'art. 586 c.c.*,
- decorso il termine prescrizione decennale dall'apertura della successione mortis causa;

il creditore precedente, con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. depositato presso il Tribunale di Napoli, ha avviato l'azione di accertamento giudiziale - ex art 586 c.c. - della qualità di erede ultimo e necessario, in capo all'Agenzia del Demanio, dell'eredità vacante, sussistendo tutti i presupposti per la sua applicazione, al fine di conseguire la trascrizione della relativa sentenza in qualità di titolo derivativo iure successioneis

Nelle more della definizione del predetto giudizio, avvia la procedura esecutiva contro i 2/3 dell'intero di piena proprietà in capo alle due debitrice ipotecarie

Publicazione
ripubblicazione o ripro

pignoramento alla restante quota di 1/3 dell'intero derivante dalla successione mortis causa [redacted] al conseguimento della trascrizione della predetta sentenza.

Alla data di deposito della certificazione notarile per notai [redacted] all'indomani della trascrizione di pignoramento pro-quota sul bene in oggetto, la predetta domanda giudiziale in danno dell'Agenzia del Demanio, non risultava ancora definita.

Solo in data 31.05.2023, ben oltre i termini di deposito della predetta certificazione, il Tribunale di Napoli, con ordinanza di declaratoria di devoluzione dei beni dell'eredità vacante allo Stato [redacted] resa pubblica in data 11.07.2023 ai nn. 20905/16164, accertava e dichiarava, ai sensi e per gli effetti dell'art. 586 c.c., la devoluzione dell'eredità relitta [redacted] per la quota di 1/3 dell'intero di piena proprietà sul bene staggito in oggetto - al PATRIMONIO DELLO STATO, e per esso al Ministero dell'Economia e delle Finanze, ordinando la trascrizione del predetto provvedimento giudiziale presso la Conservatoria dei RR.II.

Unicamente si rileva:

1. **Erronea descrizione del provvedimento in premessa, in qualità di "ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ"** laddove l'art. 586 c.c. dispone chiaramente che: "... l'acquisto dell'eredità vacante del de cuius in favore dello Stato opera di diritto senza bisogno di accettazione e non può dar luogo a rinuncia..." aggiungendo poi un altro principio essenziale in base al quale: "...Lo Stato non risponde dei debiti ereditari e dei legati oltre il valore dei beni acquistati" manlevando, in tal modo, la collettività dalla responsabilità degli ulteriori debiti gravanti sul de cuius

Nota di trascrizione

Registro generale n. [redacted]

Registro particolare n. [redacted]

Presentazione n. 6

del 11/07/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 31/05/2023
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Sede NAPOLI (NA)

Numero di repertorio 7588
Codice fiscale 800 164 80636

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ
Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte [redacted] Successione testamentaria -
Rinuncia o morte di un chiamato -

2. **Apparente incongruenza** tra la **categoria catastale abitativa popolare A4** assunta dal bene a far data da settembre 2013 per rettifica d'ufficio con causale "classamento incoerente protocollo n. 107574.1/2013" pratica n. NA0435301 del 26.09.2013 in atti dalla medesima data e richiamata nella **trascrizione di pignoramento**, e la **progressa categoria abitativa ultrapopolare A5** indicata nella **nota di trascrizione della sentenza** [redacted] assunta dal bene dalla sua origine catastale/1939 sino alla predetta variazione d'ufficio/2013, e **sussistente, pertanto, alla data della compravendita/2007 in favore** [redacted]

Sezione B - Immobili						
Unità negoziale n. 1						
Immobile n. 1						
Comune	F839 - NAPOLI (NA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	CHI	Foglio 8	Particella	181	Subalterno	10
Natura	A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE		Consistenza	2,5 vani		

Tutto ciò premesso, a parere dell'esponente,

Da una parte:

- l'accertamento della natura di stato libero della debitrice ipotecaria [redacted] determinatosi con il decesso del coniuge codebitore ipotecario [redacted] successivamente all'acquisto e all'iscrizione ipotecaria, e antecedentemente alla notifica di pignoramento - legittima la procedibilità dell'azione esecutiva contro [redacted] in qualità di bene personale

Dall'altra:

- premessa l'improcedibilità dell'azione esecutiva per la quota di 1/3 dell'intero contro il de cuius, ma unicamente contro i suoi eredi legittimi, stante l'antioriorità del decesso del debitore ipotecario alla notifica di pignoramento;
- considerata la mancata accettazione o rinuncia ereditaria nei termini di legge in favore degli eredi legittimi fino al sesto grado;
- considerata la più recente trascrizione della sentenza di declaratoria di devoluzione della quota di 1/3 dell'intero del de cuius sull'appartamento staggito in favore dello Stato, in qualità di titolo derivativo jure successionis

si conclude che:

la presente azione esecutiva [redacted] più che correttamente limitata alla quota complessiva di 2/3 dell'intero di piena proprietà in capo [redacted] per la quota pro-capite di 1/3 dell'intero cadauno in qualità di bene personale) **sino alla definizione** del giudizio di accertamento di devoluzione dell'eredità vacante -

Publicazione
ripubblicazione o ripro

a far data dall'11.07.2023 - termine di trascrizione del predetto provvedimento [REDACTED] - è, viceversa, legittimamente procrastinabile *in executivis* alla quota di 1/3 dell'intero di piena proprietà sul bene in oggetto contro il Demanio dello Stato con sede in Roma (RM) codice fiscale 06340981007, per il recupero del solo debito ipotecario

.. "Una volta perfezionata l'acquisizione dei beni al Patrimonio dello Stato per il tramite delle procedure di cui al DM 128/2022 o in alternativa, attraverso il rito sommario introdotto da uno dei soggetti interessati, i creditori di *de cuius* potranno agire *in executivis* sui predetti beni per il recupero dei soli debiti ereditari, ovvero dei debiti gravanti sul *de cuius* o sull'eredità, escluso qualsiasi altro (Cass. 2873/1989 cit.)".

Ai fini del recupero del credito,

si sottolinea la necessità di estensione del pignoramento alla predetta quota di 1/3 contro lo Stato, tenuto conto della:

- **Scarsa appetibilità della vendita pro-quota** del piccolo appartamento, e relativo **deprezzamento della stessa**, a fronte dell'impossibilità di **divisione materiale del bene** in lotti corrispondenti al **valore asimmetrico** delle quote in oggetto - **staggita e non** -, **avute** nell'accertata condizione d'indivisibilità materiale del bene estraendo dal compendio staggito un lotto da subastare di valore pari alla quota di 2/3 dell'intero oggetto di pignoramento, **laddove la vendita dell'intero è l'unica possibilità reale, praticabile ed attendibile di agevolazione forzata del bene ad un discreto prezzo base d'asta.**

Sul punto, come meglio innanzi precisato, si rileva infatti che,

nonostante:

- lo scadente stato di manutenzione e conservazione del **fabbricato**
- la difficoltà di accesso al piano secondo di pertinenza del cespite staggito - **per assenza di ascensore e, altresì, per estrema disagiovolezza del rampante scala semi-elicooidale di adduzione**, come meglio innanzi esposto -
- lo scadente stato manutenzione e conservazione del **bene**, necessitante di verifiche anche sul piano strutturale
- l'inappropriata distribuzione interna, indifferente alle oggettive potenzialità espressive della spazialità interna (come meglio dimostrato nelle **due ipotesi trasformativa** approntati dall'esponente)

ciò nonostante:

- il sito e la porzione urbana di pertinenza, a ridosso della **zona universitaria, fieristica, congressuale e ricreativa** in cui si identifica la natura del quartiere di pertinenza
- la vicinanza e la molteplicità dei trasporti ferrati e su gomma
- la vicinanza alle maggiori vie di comunicazione urbane e extrasurbane

rendono l'acquisto molto più interessante di quanto non rilevi l'insieme dei requisiti negativi sopra esposti.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Schemi approntati dall'esponente:

- *Elenco delle formalità a favore /provenienza*
- *Elenco delle formalità pregiudizievoli*

Elenco delle formalità a favore
Quadro sinottico della provenienza ultraventennale

SUB 10

Atto di donazione del 30.03.1945 per notaio [redacted] registrato a Giugliano in Campania il 19.04.1945 al n. 577 e trascritto presso la Conservatoria di Napoli il 01.08.1945 ai nn. 14952/10580, con cui [redacted] riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio per la quota intera, dona al proprio figlio, [redacted] codice fiscale [redacted] il diritto di nuda proprietà per la medesima quota intera sull'appartamento per abitazione di tipo ultrapolare, P.II, interno 10, sito nel comune di Napoli alla via Cumana n. 43, articolato in 2 vani + accessori, il tutto meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:

- Sez. CHI, L.lio 8, p.la 181, sub 10, Zona censuaria 10, Cat. A5, classe 3, Vani 2,5, Via Cumana n. 43, Piano 2

29.02.1947: decesso del padre donante [redacted] consolidamento del diritto di usufrutto alla nuda proprietà nella piena proprietà per l'intera quota in favore del figlio donatario Antonio Tufano/1909

Atto di compravendita del 22.05.1990 per notaio [redacted] in Napoli, ivi registrato il 04.06.1990 e trascritto presso la Conservatoria di Napoli I. il 05.06.1990 ai nn. 12519/8373, con cui [redacted] riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio per la quota intera in qualità di bene personale, vende [redacted] che acquista in regime di separazione legale -, il diritto di nuda proprietà nella quota intera 1/1 sull'appartamento per abitazione di tipo ultrapolare come sopra catastalmente identificato

Il titolo ultraventennale derivativo a carattere traslativo
discriminante ai fini della garanzia continuità delle trascrizioni ex art 2650 c.c.:

Atto di compravendita del 04.12.2000 Rep. 93484 Race. 2305 per notaio [redacted] trascritto presso la Conservatoria di Napoli I il 06.12.2000 ai nn. 25553/16734, con cui i sigg.ri:

- [redacted] nella quota intera 1/1 in qualità di bene personale
- [redacted] il diritto di nuda proprietà nella quota intera 1/1 in qualità di bene personale

Publicazione
ripubblicazione o ripro

vendono - ciascuno per i predetti diritti e quote di spettanza e solidalmente per l'intero -
il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera ai sigg.ri:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

che acquistano in regime di *comunione legale dei beni* - come risulta da allegato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali reperito presso l'ufficio *stato civile* del comune di Napoli - sull'**appartamento per abitazione di tipo ultrapopolare, P.II, interno 10**, sito nel comune di Napoli alla via Cumana n. 43, articolato in 2 vani + accessori, il tutto meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:

- Sez. CHI, f.lio 8, p.la 181, sub 10, *Zona censuaria 10A, Cat. A5, classe 3, Vani 2,5, Rendita urbana lire 157.500 (euro 81,34), Via Cumana n. 43 Piano 2*

Atto di compravendita del 19.10.2007 Rep. 96014 Racc. 35191 per notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 23.10.2007 ai nn. 41895/20070, con cui i sigg.ri:

- [REDACTED] per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/2 dell'intero in regime di *comunione legale* [REDACTED]
- [REDACTED] per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/2 dell'intero in regime di *comunione legale* [REDACTED]

vendono - ciascuno per le predette ideali quote personali e solidalmente per l'intero -
il diritto di piena ed esclusiva proprietà ai sigg.ri:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

che acquistano rispettivamente :

[REDACTED] in stato di *vedovanza* come risulta da allegato certificato di stato civile

[REDACTED] in regime di *comunione legale dei beni* [REDACTED]

[REDACTED] in regime di *comunione legale dei beni* con [REDACTED]

come risulta da allegato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali reperito presso l'ufficio *stato civile* del comune di Napoli)

sull'**appartamento per abitazione di tipo ultrapopolare, P.II, interno 10**, sito nel comune di Napoli alla via Cumana n. 43, articolato in 2 vani + accessori, il tutto meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- Sez. CHI, fl.lio 8, p.lla 181, sub 10, Zona censuaria 10A, Cat. A5, classe 3, Vani 2,5, Rendita urbana lire 157.500 (euro 81,34), Via Cumana n. 43 Piano 2

Nota di trascrizione del 11.07.2023 ai nn. 20905/16164 presso la Conservatoria di Napoli 1 derivante da ordinanza di declaratoria di devoluzione dei beni dell'eredità vacante allo Stato [redacted] (erroneamente descritto in qualità di atto di accettazione tacita di eredità) con cui il Tribunale di Napoli accertava e dichiarava ai sensi e per gli effetti dell'art. 586 c.c. la devoluzione dell'eredità relicta di [redacted] al PATRIMONIO DELLO STATO, per esso al Ministero dell'Economia e delle Finanze /Agenzia Del Demanio con sede in Roma (RM) codice fiscale 06340981007, a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/3 dell'intero sull'appartamento per abitazione di tipo ultrapopolare, P.II, interno 10, sito nel comune di Napoli alla Via Cumana n. 43, Piano 2, meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:

- Sez. CHI, fl.lio 8, p.lla 181, sub 10, Zona censuaria 10A, Cat. A5, classe 3, Vani 2,5, Rendita urbana euro 174,30, Via Cumana n. 43 Piano 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazio
ripubblicazione o ripro

Elenco delle formalità pregiudizievoli:

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento del 02.01.2023 ai nn. 5/2 derivante da atto giudiziario del 10.10.2022 Rep. 19128/2022 emesso dalla corte di Appello di Napoli e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro i soggetti esecutati - attestano che, alla data della stesura della presente relazione, l'unità staggita risulta libera da pesi di qualsiasi natura, *ad eccezione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli* di seguito dettagliatamente elencate:

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria del 23.10.2007 ai nn. 41896/13395 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 1. /Servizio di Pubblicità Immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** [redacted] Rep. 96015, Racc. 35192 per notaio [redacted]

- *in favore* di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Milano (MI) *codice fiscale* 00348170101 (*creditore ipotecario*)
contro:
- [redacted] (*debitore ipotecario*) non si fa menzione dello stato civile) - *debitore datore d'ipoteca* -
- [redacted] in regime di comunione legale dei beni [redacted]
- [redacted] *debitore datore d'ipoteca* -
comunione legale dei beni [redacted] *debitore datore d'ipoteca* -
- *a garanzia* delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 160.000 e un totale € 320.000 al tasso d'interesse annuo 7,209%, da restituire in anni 35
- *a carico* del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'appartamento per abitazione di tipo ultrapolare sito nel comune di Napoli alla via Cumana n. 43, meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:
 - Sez. CHI, f.liv 8, p.lia 181, sub 10, Zona censuaria 10A, **Cat. A5**, classe 3, Vani 2,5, Via Cumana n. 43, Piano 2

Nota d'iscrizione d'ipoteca giudiziale del 21.07.2009 [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 1. /Servizio di Pubblicità Immobiliare, derivante da **decreto ingiuntivo** del 09.07.2009 [redacted]

- *in favore* di EQUITALIA POLIS SPA con sede in Napoli (NA) *codice fiscale* 07843060638 (*creditore ipotecario*)
contro:
• [redacted] (*debitore ipotecario*)
- *a garanzia* delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 188.347,67 e un totale € 376.695,34

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota **1/3 dell'intero** sull'appartamento per abitazione di tipo **ultrapopolare** sito nel comune di Napoli alla via Cumana n. 43, meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:
- Sez. CHI, f.lio 8, p.lla 181, sub 10, Zona censuaria 10A, Cat. A5, classe 3, Vani 2,5, Via Cumana n. 43 Piano 2

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **02.01.2023** ai nn. 5/2 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli I., Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da atto giudiziario del derivante da atto giudiziario [redacted] emesso dalla Corte D'Appello di Napoli/UNEP

- in favore di **PURPLE SPV S.R.L.** con sede legale in Conegliano (TV) alla via Vittorio Alfieri n. 1 codice fiscale 04846340265 per il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di **2/3 dell'intero**
 - contro [redacted] per il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di **1/3 dell'intero**
 - [redacted] per il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di **1/3 dell'intero** (NB. non si fa menzione dello stato civile)
- a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di **2/3 dell'intero** sull'appartamento per abitazione di tipo **popolare** sito nel comune di Napoli alla via Cumana n. 43, meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:
- Sez. CHI, f.lio 8, p.lla 181, sub 10, Zona censuaria 10A, Cat. A4, classe 3, Vani 2,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 39, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 39, Rendita urbana euro 174,30, Via Cumana n. 43 Piano 2

In merito alla corrispondenza tra **DIRITTO** e **QUOTA REALE** indicati nell'atto di pignoramento e diritto e quota reale in legittima titolarità della parte debitrice esecutata, si ritiene sussista **piena correlazione**; esso sottopone a esecuzione il corretto diritto reale nella quota corrispondente a quanto legittimamente posseduto dalle comproprietarie Merolla/Arfe, a carico della consistenza in premessa

In ordine al secondo profilo - **BENI PIGNORATI** - assumendo come riferimento unicamente i dati d'identificazione catastale del bene indicati nell'atto di pignoramento, si assevera che i medesimi **corrispondono pienamente** ai dati catastali oggettivi di visura esistenti in banca dati al momento della trascrizione del pignoramento.

Si conclude asserendo che:

L'atto di pignoramento è formalmente e sostanzialmente corretto

CAPITOLO 3.

RISPOSTA AI QUESITI DELL'ILL.MO. G.E. DI CUI AL PRESTAMPATO ALLEGATO AL GIURAMENTO

QUESITO n. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2 ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul proseguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "differmità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la differmità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul proseguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul proseguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappa), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;*
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso, cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica).**

immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prolegato, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "differenzia sostanziali" dei dati di identificazione catastale (differenzia della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinvio alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differenzia riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lia e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini dei beni devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lia, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastramento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servizi di passaggio.

In risposta al quesito in oggetto, si rimanda integralmente all'elenco delle formalità pregiudizievoli sopra approntato, seguente le risultanze delle ispezioni ipotecarie nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro i soggetti esecutati e l'immobile de quo -

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Ai fini della vendita giudiziale del bene staggio - sebbene il pignoramento agisca legittimamente solo sulla quota di 2/3 dell'intero a carico dell'appartamentino in premessa - si prospetta la composizione di un LOTTO UNITARIO coincidente con il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota di 2/3 dell'intero sul subalterno unitario, oggetto di pignoramento

Motivazioni:

Anche in ipotesi di preventiva regolarizzazione dei lievissimi illeciti riscontrati, si rileva l'insussistenza delle condizioni minime di **quadratura** del cespite unitario - ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 D.M. Sanità /'75 sotto richiamato - per la formazione di **due sub unità ancora abitabili e valore asimmetrico**, corrispondenti alle quote di piena proprietà rispettivamente di:

- 2/3 dell'intero oggetto di pignoramento
- 1/3 dell'intero non oggetto di pignoramento

Per quanto, infatti, il **frazionamento** in **zona Bb** di appartenenza del bene staggito, **non** sia soggetto alle rigide limitazioni vigenti per le unità in **centro storico**, e di contro, *sia ammissibile anche in deroga alla linea delle maglie strutturali*, la quadratura del bene unitario staggito - *anche commerciale* - mq 52,10 circa incluso gli esterni opportunamente omogeneizzati, non consente la divisione del bene in due unità minime, asimmetriche e ancora abitative, le cui rispettive quadrature siano superiori almeno a mq 28/superficie minima per l'abitabilità degli appartamenti destinati ad una sola persona.

Si aggiunge inoltre che, anche laddove - per mera ipotesi - fossero sussistenti le condizioni minime di quadratura per la divisibilità in due sub-lotti abitabili, di valore esattamente corrispondente alle quote di 2/3 e 1/3 dell'intero, in ogni caso la peculiare configurazione morfologica del bene - d'impianto accentuatamente triangolare - in relazione alla collocazione dell'ingresso, al numero e ubicazione delle fonti d'illuminazione e della medesima colonna fiscale, non agevolerebbe il predetto frazionamento, restituendo due sub unità i cui valori di mercato, unitamente ai costi di frazionamento e trasformazione, non compenserebbero il valore del cespite unitario.

Si conclude asserendo che **NON** sussistono i requisiti di cui all'art. 720 c.c. per cui:

- *"Una divisione è comoda quando non produce un notevole deprezzamento di ciascun bene risultante rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso, e contestualmente consente la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive".*

Ciò premesso si prospetta la composizione di un LOTTO UNITARIO

Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 -Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896-, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione (G.u. n. 190 del 18 luglio 1975)

Art. 3

Ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare, per i quali valgono le misure ridotte già indicate all'art. 1, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 30, se per due persone.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

QUESITO n. 2:

*Elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto
e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

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

Descrizione dei luoghi:

Per un inquadramento esaustivo delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'unità staggiata e l'esatto inquadramento dell'*iter evolutivo*, la stessa è stata ispezionata nelle porzioni immobiliari esclusive e nelle relazioni con le aliquote aliene ai confini, redigendo un rilievo plano/altimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.

Si è così approntato:

- **Analisi di conformità al Catasto Terreni** tra estratto di mappa 2023 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in VAX/2023 stampata in data 25.07.2023 prot. T28163/2023

- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale del 30.12.1939 prot. 2263162
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione stato di fatto ai grafici di scheda catastale del 30.12.1939 prot. 2263162
- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non - Piano II
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei "luoghi legittimi", secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile
- Pianta stato dei luoghi di progetto - I Ipotesi trasformativa
- Pianta stato dei luoghi di progetto - II Ipotesi trasformativa/con area di sopralco ad uso sgombero

Pertanto, alla documentazione grafica, fotografica, catastale, ipotecaria e urbanistica allegata alla presente, si chiede di far riferimento sistematicamente ai fini di un'illustrazione esaustiva e una pertinente lettura delle caratteristiche proprie del bene, di seguito analiticamente descritte.

Comune di Napoli:

- **Terreno**: F.lio 208, p.lla 66
- **Fabbricato**: Sez CHI, f.lio 8, p.lla 181
- **Appartamento per abitazione di tipo popolare**: Sez. CHI, f.lio 8 p.lla 181, SUB 10, Piano II



COMUNE DI NAPOLI - IL SITO, IL FABBRICATO SEZ. CHI. F.LJO 8, P.LLA 181- IL CESPITE ABITATIVO SUB 10

Cenni al sito:

Il sito in cui si insedia il fabbricato di pertinenza del cespite staggito, nel cuore pulsante di Fuorigrotta, quartiere ad alta densità abitativa, si caratterizza per una spiccata **vocazione fieristica, sportiva, scientifica, didattica e universitaria**, e altresì in qualità di polo di accoglienza di **grandi strutture per svago, divertimento, convegni, cinema e concerti**.

L'identità del luogo è nella presenza catalizzatrice di organismi di *livello regionale* come la Mostra d'Oltremare, lo Stadio Maradona, il Politecnico, il CNR, i cinema multisala, i palazzetti dello sport, i numerosi centri sportivi satellitari, l'Edenlandia e lo zoo di Napoli.

Si distingue, inoltre, per l'eccellente sistema di trasporto pubblico su gomma e rotaia e la vicinanza alle principali vie di comunicazione urbane e extraurbane.

L'attuale assetto urbanistico ed edilizio è il frutto di un visionario progetto propagandistico di risanamento ed espansione della città ad occidente, *in area originariamente agricola*, originato dalla **politica di urbanizzazione fascista degli anni '20 e '30 e protratto ben oltre, sino al II dopoguerra**, da cui derivano gli **ampi boulevard** di penetrazione dell'area da occidente/ su tutti **Viale Augusto** con l'elegante filare di palmizi baricentrici divisori tra le opposte carreggiate e le nuove cortine palazziali, i quartieri per abitazione di nuova formazione come **Rione Miraglia**, l'ampliamento del **Rione Duca D'Aosta**, ma, soprattutto, il più significativo polo fieristico del Mezzogiorno d'Italia, la **Mostra d'Oltremare**, frutto di un progetto di ampio e lungimirante respiro sul piano *funzionale, architettonico ed urbanistico*, arricchito dalla presenza di strutture di primissimo ordine - quali il Parco archeologico, congressuale, della cultura e del tempo libero, il medesimo parco fieristico, l'Arena Flegrea, il Teatro Mediterraneo, la piscina olimpica e la fontana dell'Esedra - impianti prestigiosi alla cui edificazione hanno partecipato i nomi più illustri del panorama architettonico e culturale dell'epoca.

La crescita del quartiere si è protratta sino ai giorni nostri nella direzione implementativa della **vocazione fieristica** impressa dall'epopea fascista, assicurando altresì a polo universitario, scientifico, sportivo, ricettivo per svago e divertimento, convegni e spettacoli di *livello sovracomunale*.

Sul piano *zonizzativo*, dal 2004, per quanto innanzi meglio specificato, è porzione della ZONA B e SOTTOZONA Bb della Variante 2004 al Prg - *area del tessuto urbano della città costituitosi nel secondo dopoguerra, cosiddetto di recente formazione, nella fattispecie esterno al perimetro del centro storico e interno al centro abitato*, alla cui normativa tecnico-attuativa, riassunta dagli artt. 31 e 33 NTA PRG, resta assoggettato per *qualsunque attività trasformativa dell'esistente*.

Sul piano *vincolistico* non esiste specifico rilievo *storico/artistico* ex L. 1089/'39 e s.m.i della p.lla fabbricati, parimenti non esiste alcun vincolo *paesaggistico, archeologico, geomorfologico, idrogeologico* sul terreno di pertinenza.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

A livello pianificativo *territoriale e sovracomunale* NON sussiste alcun quadro pianificativo di livello superiore, prevalente nella prescrizione dell'uso del suolo, né alcun'altra ulteriore limitazione vincolistica specifica, assoluta o relativa, oltre il quadro normativo comunale di cui ai predetti articoli.

Cenni al fabbricato:

Sul piano storico/tipologico, il fabbricato di pertinenza del cespite staggito è, a parere dell'esponente, **un'unità a blocco di origine novecentesca**, *aliena alla normativa tipologica del centro storico in quanto porzione della predetta zona Bb di recente espansione, soggetta pertanto alla normativa di cui agli artt. 31-33 NTA /Parte I Disciplina generale*

Morfologicamente il fabbricato presenta impianto di base **accentuatamente triangolare**, con invito dal fronte N/E immettente, in successione al sistema: **portone, androne, scala**. Altimetricamente si articola in **4 piani fuori terra, oltre il basamentale e il seminterrato**.

L'*elenco immobili* attesta la **natura omogenea** dello stesso - univocamente ad uso abitativo - in categoria omogenea popolare A4, pienamente allineata ai caratteri intrinseci e estrinseci di zona e dello stabile

*A fronte di un'architettura palaziale scarna, povera di significati specifici, sciatta e trascurata, si oppone una pregevole soluzione morfologica e architettonica della scala rampante di tipo **semi - elicoidale** in vano chiuso, nonostante l'estrema disagiatezza della stessa, per sostanziale inadeguatezza del rapporto pedata/alzata in funzione del complessivo dislivello al cui superamento è preposta*

Il fabbricato inoltre risulta privo di impianto di meccanizzazione di risalita al piano, nonostante l'ampiezza della tomba scala, mentre è provvisto di amministrazione condominiale, formalmente costituita.

Sotto il profilo **statico**, lo stabile, in virtù della sua origine di inizi '900 è concepito in muratura portante di tufo e solai piani latero-metallici.

Sotto il profilo **tecnico/impiantistico**, il fabbricato è predisposto all'abitazione di tipo economico, essendo dotato di impianto idrico, fognario, elettrico, di adduzione di gas metano con caldaie autonome per l'alimentazione del sistema di riscaldamento e l'erogazione di acqua calda ai vari servizi, di impianto telefonico, citofonico e televisivo

Non è corredato da sistema meccanizzato di elevazione al piano, né di area di parcheggio né box, terranei o cantinati, esclusivi o comuni.

Sotto il profilo della **manutenzione** delle parti comuni, la condizione conservativa risulta, allo stato attuale, di livello **peggioro** nella conservazione delle facciate esterne e delle porzioni interne comuni

Sotto il profilo **espositivo**, gli affacci e le aperture prospettiche principali migliorano all'aumentare dell'altezza di piano. Meno ariosi gli affacci fronte S/W, più profondi gli affacci N/W e N/E.

Alla luce di tutto quanto detto, e corredati dall'esemplificazione dell'estratto di mappa, si espongono i confini del terreno e del fabbricato in elevazione

Confini terreno p.lla 66

- a Nord/Ovest per aderenza con Piazzetta Cumana
- a Nord/Est per aderenza con Piazzetta Cumana
- a Sud/Est per aderenza con p.la terreni 235/Fl.lio 208
- a Sud/Ovest per aderenza con p.lle terreni 65, 69, 67, 68, 235/ medesimo flio 208

VAX/2023 STAMPATA IN DATA 25.07.2023 PROT. T28163/2023 **TERRENO FLIO 208 P.LLA 66**



Confini fabbricato p.lla 187

- a Nord/Ovest per distacco e affaccio diretto con Piazzetta Cumana
- a Nord/Est per distacco e affaccio diretto con Piazzetta Cumana
- a Sud/Est per sola aderenza verticale con p.la terreni 235
- a Sud/Ovest per aderenza e affaccio diretto con vialetto interno ricadente su medesima p.la terreni 66 e per aderenza con p.lle terreni 67 e 68



Segue descrizione del bene componente il LOTTO UNITARIO

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Appartamento per abitazione di tipo popolare - Napoli - Via Cumana n. 43

Sez. CHI, f.lio 8, p.lla 181, sub 10, Zona censuaria 10A, Cat. A4, classe 3, Vani 2,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 39, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 39,
Rendita urbana euro 174,30, Via Cumana n. 43 Piano 2



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO UNICO - Pianta quotata luoghi in situ

SUB 10 PIANO SECONDO - POLIGONO DELLE AREE IN SITU

Appartamento per abitazione di tipo popolare in Napoli, Via Cumana n. 43
meglio censito al NCEU del medesimo alla:

Sez. CHI, f.lio 8, p.llo 181, sub 10, Zona censuaria 10A, Cat. A4, classe 3, Vani 2,5,

Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 39, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 39,
Rendita urbana euro 174,30, Via Cumana n. 43 Piano 2



BALLATOIO COMUNE P.II
SEZ. CHI, F.lio 8, p.llo 181

SUB 10

VIALE INTERNO
P.LLA TERRENI 66 / FLIO TERRENI 208

ALTRA UNITA' IMMOBILIARE ALIENA
SEZ. CHI, F.lio 8, p.llo 181, P.II

ATRIO
mq 7,96 H ad 4,82

LETTO 1
mq 18,11 H ad 4,82

WC
mq 2,90 H ad 4,82

CUCINA SOGGIORNO
mq 12,63 H ad 4,82

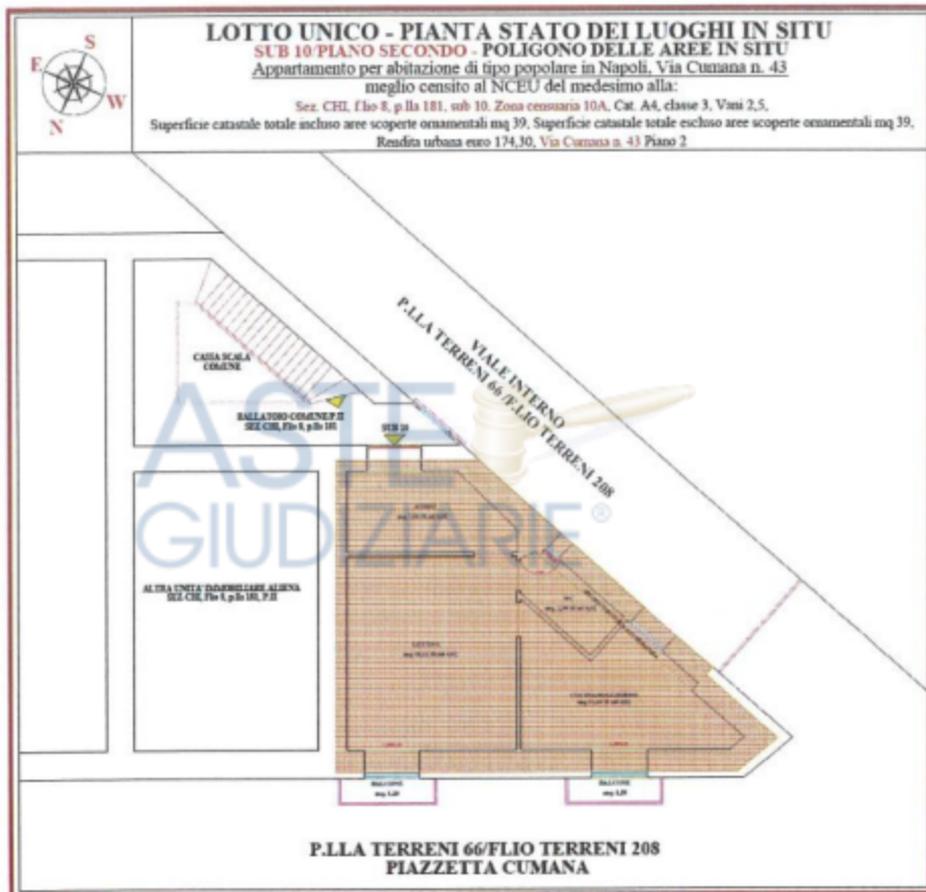
BALCONE
mq 1,39

BALCONE
mq 1,39

P.LLA TERRENI 66/FLIO TERRENI 208
PIAZZETTA CUMANA

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

INSERIMENTO SUB 10 NELLA REALTÀ CONDOMINIALE DI PERTINENZA



Preliminarmente alla descrizione dei confini, si precisa che:

Si intende per:

Aderenza orizzontale: il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine posti sul medesimo piano orizzontale (con o senza affaccio diretto)

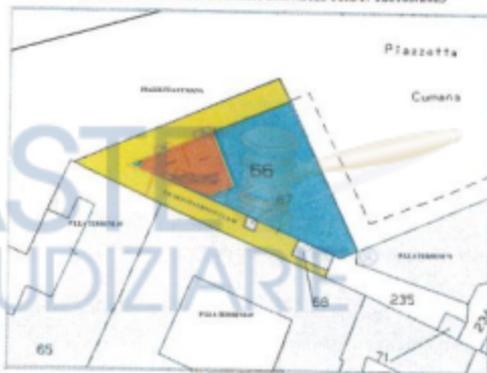
Aderenza verticale: è il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine posti su piani sfalsati (con o senza affaccio diretto)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Confini sub 10 staggito

- a Nord/Ovest per distacco e affaccio diretto con Piazzetta Cumana
- a Nord/Est per sola aderenza orizzontale con altra unità immobiliare urbana, P.II porzione della medesimo fabbricato Sez CHI, f.lto, p.lla 181
- a Sud/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio comune di accesso, P.II medesimo fabbricato Sez CHI, f.lto, p.lla 181
- a Sud/Ovest per aderenza verticale e affaccio diretto con vialetto interno P.T medesimo fabbricato Sez CHI, f.lto, p.lla 181

INSERIMENTO SUB 10 IN ESTRATTO DI MAPPA/2023
VAX/2023 STAMPATA IN DATA 25.07.2023 PROT. 728163/2023



Descrizione SUB 10 staggito

Il cespite staggito ricade nel **ramo nord/occidentale** del fabbricato meglio identificato alla sez. CHI, f.lto 8, p.lla 181, sul fianco laterale - contiguo al fronte d'ingresso - e doppio affaccio a N/W e a S/W rispettivamente su piazzetta Cumana e vialetto interno.

È servito dalla **I porta frontale a sinistra** smontando sul ballatoio comune al **piano secondo** dello stabile, presenta morfologia planimetrica **accentuatamente triangolare** e un'**incongrua divisione** in:

- ampio atrio cieco d'ingresso, due vani principali adibiti rispettivamente a soggiorno/letto e cucina/pranzo, e un piccolo vano wc accessibile dall'ambiente principale.

Come accennato, presenta **doppio affaccio diretto**:

- a N/W su Piazzetta Cumana con **doppio balcone**/mq 1,20 cadauno, al servizio rispettivamente di soggiorno e cucina
- a S/W su **vialetto laterale**, interno alla p.lla terreni 66/f.lto 208, con finestra al servizio della cucina e piccolo finestrino pertinenziale del bagno

Presenta **modesta quadratura netta interna**, adeguandosi alle esigenze abitative di un piccolo nucleo familiare /2 - 3 persone:

- mq 37,11 netti interni, mq 51,13 commerciali abitativi, mq 2,40 netti ornamentali a livello
- H max d'interpiano ml 4,02

Interni ed esterni esclusivi presentano un grado di finitura e conservazione scadenti, aggravati da localizzate problematiche di natura statica, all'origine di **puntuali lesioni del solaio del balconcino di pertinenza della cucina** con propagazioni interne al solaio di calpestio e copertura della stessa, e nella **porzione superiore della muratura N/W** fronte strada, nell'area corrispondente al **balconcino sovrastante**, come rilevato dalla documentazione fotografica allegata

Per quel che concerne la lesionatura della pavimentazione del balconcino con riflesso sulla muratura di pertinenza, si ritiene assai probabile che la stessa derivi dalla **natura incoerente del solaio in oggetto dal fronte murario** (esteso a tutti i balconcini del fabbricato), realizzato in pietre di tufo assemblate con malta cementizia e tenute insieme da cerchiatura metallica perimetrale. È presumibile che il cedimento localizzato di talune pietre abbia determinato sia la lesionatura della pavimentazione che delle porzioni murarie retrostanti, coese con la struttura muraria del solaio: **il tutto va naturalmente sottoposto ad approfondimento strutturale.**

L'**altezza di piano - secondo - inficiata dall'assenza di ascensore e dalla scomodità del rampante di accesso -**, si beneficia di contro dei **vantaggi dell'elevazione dal livello stradale e dal traffico pedonale e veicolare di zona.**

L'**altezza d'interpiano - ml 4.02 -** tipica degli edifici storici e maggiore della media delle strutture moderne - offre interessanti chance trasformative, come meglio innanzi esposto

Si rileva la congruità dell'inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa di tipo **popolare**, in ragione di:

- **scadente stato manutentivo del fabbricato di modesta fattura**, il tutto certamente di **edificazione pre-bellica**, verosimilmente antecedente al I conflitto mondiale, molto probabilmente di inizi '900, inquadrata dalla Tav 6 di zonizzazione della Variante al PRG /2004 in ZONA Bb "di recente espansione" unicamente - ad avviso dell'esponente - **in quanto parte di un tessuto in prevalenza di origine post-bellica.**
- **caratteristiche popolari di zona** sul piano intrinseco e estrinseco - ceto sociale medio-basso e scadente livello conservativo e qualitativo del tessuto palaziale di zona; presenza rilevante di linee ferrate

Si rilevano, parimenti, le ampie chance trasformative interne dell'unità:

- L'appartamento - di per sé in pessimo stato di conservazione - presenta tuttavia ampie potenzialità di trasformazione e ottimizzazione della distribuzione interna e delle intrinseche capacità espressive, come dimostra la **doppia ipotesi trasformativa (con e senza area di soppalco)** approntata dall'esponente

La peculiarità morfologica intrinseca e immodificabile dell'impianto di base, accentuatamente triangolare, **di fatto ha impedito una scelta distributiva di ampio e fluido respiro**, divenendo elemento ostativo e vincolante della potenzialità espressiva della spazialità interna, che, viceversa, in relazione alle dimensioni interne dell'edificio

d'interpiano, all'ubicazione e tipologia fisiognomica delle fonti di luce, alla natura dei confini, all'ubicazione dell'accesso e alla NTA di Zona, offre chance di trasformazione interna **singolari e interessanti**.

A scopo meramente dimostrativo, si espone una **duppla plausibile ipotesi di redistribuzione della divisione interna**, in ragione dello sfruttamento o meno delle opportunità offerte dalla **maggior altezza d'interpiano** riscontrata, **H ml 4,02** essendo ammessa l'opportuna formazione di **locate di sgombero in soppalco** purchè l'H netta interna nei 2 **interpiani derivanti** sia:

- Non inferiore a H ml 2,40/ area ingresso
- Non superiore a H ml 1,80/ area soppalco/sgombero

Si prospettano così due alternative soluzioni distributive del sub 10, attuabili facilmente e comodamente con un intervento di **manutenzione straordinaria ex art. 3 comma 1 lettera b) DPR 380/2001**

- **I ipotesi trasformativa:** sviluppo dell'unità su un unico livello, con armadiatura d'ingresso (sulla destra) in luogo della scala di disimpegno al soppalco
- **II ipotesi trasformativa:** sviluppo dell'unità su due livelli giusta dotazione di piccola area soppalcata, con scala di disimpegno al soppalco, a destra dell'ingresso, con sottoposta armadiatura

Entrambe mirano alla formazione di un **ambiente unitario**, in ragione della modestia della quadratura netta interna, **con letti/sommier nell'area soggiorno**, amplificando, nel contempo, le condizioni d'illuminazione e aereazione dell'ambiente unico, dotandolo della pertinenzialità di **entrambi i balconcini**, tra i quali si prevede l'opportuno alloggiamento di un camino a gas e tv a parete.

Per ogni altra delucidazione si rimanda alle allegate bozze progettuali





Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**INGRESSO AL FABBRICATO - VIA CUMANA 43 - PROSPETTO NE
SUL FIANCO CONTIGUO N°W, AL P. II. PROSPETTA IL SUB 10 STAGGIO**

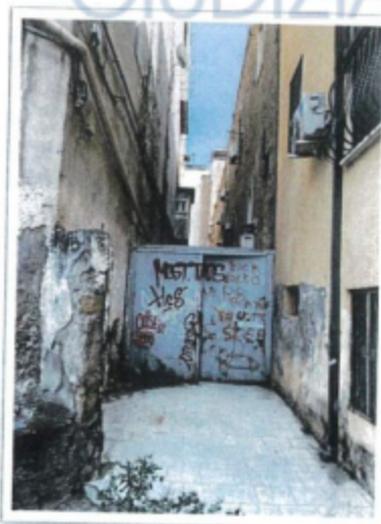


Publicazio
ripubblicazione o ripro

FACCIATA N.W. DI PERTINENZA DEL CESPITE STAGGITO



VIALETTO INTERNO FRONTE N.W.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

FACCIATAN/W LATERALE



FACCIATA N/E PRINCIPALE



PIAZZETTA CUMANA



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

INGRESSO AL FABBRICATO /FRONTE N.E. PRINCIPALE



INTERNI ANDRONE E CASSA SCALA SEMI-ELICOIDALE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



NOTE
GIUDIZIARIE®
CASSA SCALA



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazio
ripubblicazione o ripro



GIUDIZIARIE®



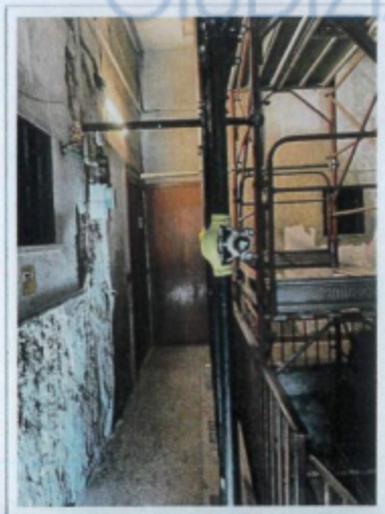
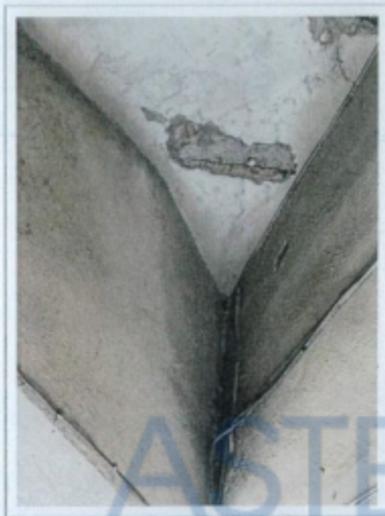
Publicazio
ripubblicazione o ripro



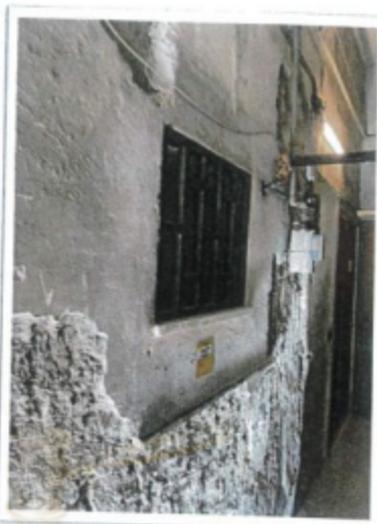
GIUDIZIARIE®



Publicazio
ripubblicazione o ripro



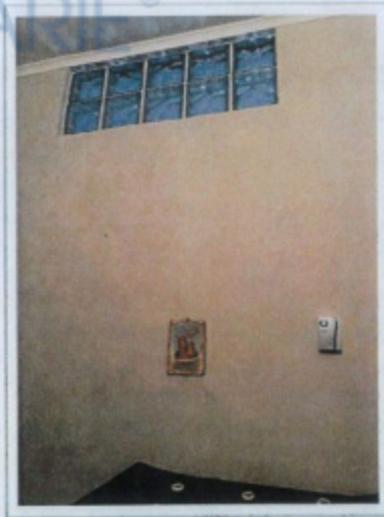
Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



AGOSTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Publicazio
ripubblicazione o ripro



GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Publicazio
ripubblicazione o ripro



Publicazio
ripubblicazione o ripro



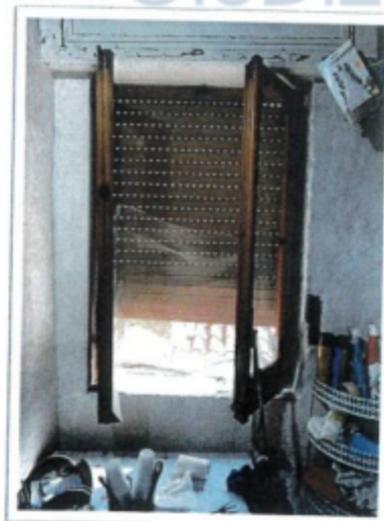
Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Publicazio
ripubblicazione o ripro



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Publicazio
ripubblicazione o ripro



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Publicazio
ripubblicazione o ripro



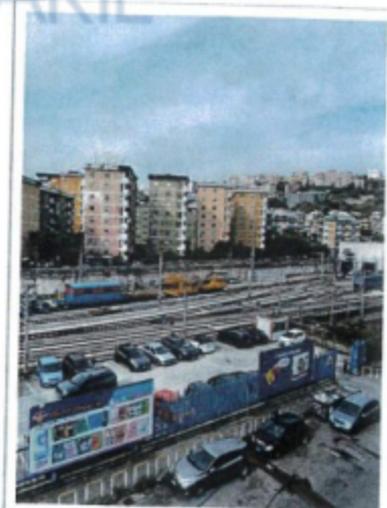
Publicazio
ripubblicazione o ripro



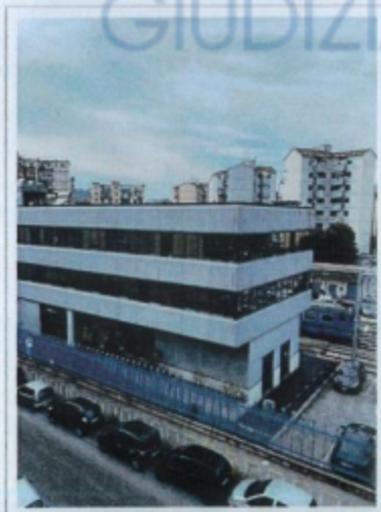
Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



AFFACCIO NORD-OVEST SU PIAZZETTA CUMANA



Publicazio
ripubblicazione o ripro



Publicazio
ripubblicazione o ripro



GIUDIZIARIE®

Publicazio
ripubblicazione o ripro

QUESITO n. 2:

Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lia del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lia del C.T. alla p.lia attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto):

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lia e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lia e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul proleguo;*
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).*

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.*

Analisi di Conformità al Catasto Terreni e al Catasto Urbano del comune di Napoli tra:
dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ

INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Napoli

F.lio 208, p.lla terreni 66

- Impianto terreni attuale stampato in data 25.07.2023 prot. T28163/2023
- Visura storica terreni - F.lio 208, p.lla terreni 66, Ente Urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di Napoli

Sez. CHI, F.lio 8, p.lla fabbricati 181

- Elenco Immobili - Sez. CHI, F.lio 8, p.lla fabbricati 181
- Accertamento della proprietà urbana - Sez. CHI, F.lio 8, p.lla fabbricati 181
- Visura storica fabbricati - Sez. CHI, F.lio 8, p.lla fabbricati 181, SUB 10/P.II
- Scheda planimetrica - Sez. CHI, F.lio 8, p.lla fabbricati 181, SUB 10/P.II del 30.12.1939 prot. 2263162

DISAMINA CATASTO TERRENI - F.lio 208, p.lla terreni 66

- Assenza di dati soggettivi storici in Visura
Assenza di dati soggettivi storici, in Visura al Catasto Terreni, identificativi della titolarità del terreno p.lla 66, stante l'antioriorità dell'acquisto del fondo e dell'edificazione del fabbricato in accessione, alla data di meccanizzazione del 30.04.1962
- Piena conformità oggettiva in Visura:
Sostanziale conformità sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2023, in merito a: foglio qualità, p.lla, superficie (mq 380).

Unicamente si rileva l'erronea correlazione al NCEU degli estremi identificativi del fabbricato edificato sul predetto terreno al F.lio 208, p.lla terreni 66, limitatamente a F.lio e p.lla urbana

- Sez. CHI, F.lio 23, p.lla 66 denunciato catastalmente in luogo di Sez. CHI, F.lio 181, p.lla 8 effettivamente corrispondente

Area di dati urbanistici e probatori dell'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Part	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Destin.	Regime	Disegnato	Aperto	Foglio meccanografico - Art. 1004/1002
1	208	66	-	-	ENTE URBANO	03 80					

Segreti Fabbricati Catastro
Codice Catastro 2010 - Sub 10/CHI - Foglio 23 - Particella 66

ERRONEA CORRELAZIONE AL CATASTO FABBRICATI
LA P.LLA TERRENI 66/F.LIO 208 È INFATTI CORRELATA ALLA P.LLA FABBRICATI 8/SEZ. CHI/ F.LIO 23
DI PERTINENZA DEL SUB 10 STAGGITO

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Piena conformità oggettiva in VAX

- Sostanziale corrispondenza tra i dati oggettivi rappresentativi del terreno e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso/2023

DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 10/P II

Disamina dati di visura

- Piena conformità soggettiva attuale e storica:

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte debitrice ipotecaria e dei titolari del bene succedutisi nell'ultravventennio dal pignoramento

Come facilmente immaginabile, si rileva l'assenza di annotazione dell'avvenuta devoluzione dell'eredità vacante in capo al Demanio dello Stato giusta trascrizione della relativa [redacted] in data 11.07.2023 ai nn. 20905/16164; pertanto la quota di 1/3 dell'intero sul bene catastalmente resta ancora saldamente in titolarità [redacted] in regime di comunione legale dei beni co [redacted]

- Piena conformità oggettiva tra dati di visura e luoghi in situ

Piena conformità sul piano oggettivo *tra dati di visura e luoghi in situ* per quanto attiene sezione, f.lto, p.lla, subalterno, categoria catastale, classe, consistenza in numero di vani, rendita urbana, altezza di piano, numero d'interno, toponomastica e civico **a meno unicamente di:**

- **superficie catastale in mq interni e complessivi**, sottodimensionata rispetto alla superficie effettiva rinvenuta in situ. *L'erronea correlazione deriva verosimilmente dalla mancata rappresentazione del bene in scala metrica e giunxit da un incremento piano-volumetrico successivo alla data di accatastamento del bene /1939*

La discrasia pertanto sarà facilmente rettificata all'atto dell'inserimento della *planimetria in scala, conformemente ai luoghi in situ*, come meglio appreso esposto

Si presume inoltre che - stante la piena corrispondenza tra numero di vani catastali, categoria e classe -, in fase di rettifica delle quadrature catastali interne e complessive, la **rendita urbana NON incrementi**.

Disamina dati grafici di scheda - Confronto tra luoghi in situ/2023 e scheda catastale/1939

Come meglio esaminato nell'analisi di legittimità urbanistica, a cui si rimanda integralmente, dalla **sovrapposizione tra luoghi in situ e luoghi di scheda** - a parità di accesso, sagoma, perimetrazione, configurazione delle bucatore esterne, altezza di piano e altezza d'interpiano - si rilevano:

- **lievi illeciti urbanistici**, agevolmente regolarizzabili in accertamento di doppia conformità ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 36 e 37 DPR 380/2001
- **notevoli approssimazioni grafiche**, in particolare nella mancata rappresentazione dei balconcini N/W fronte strada

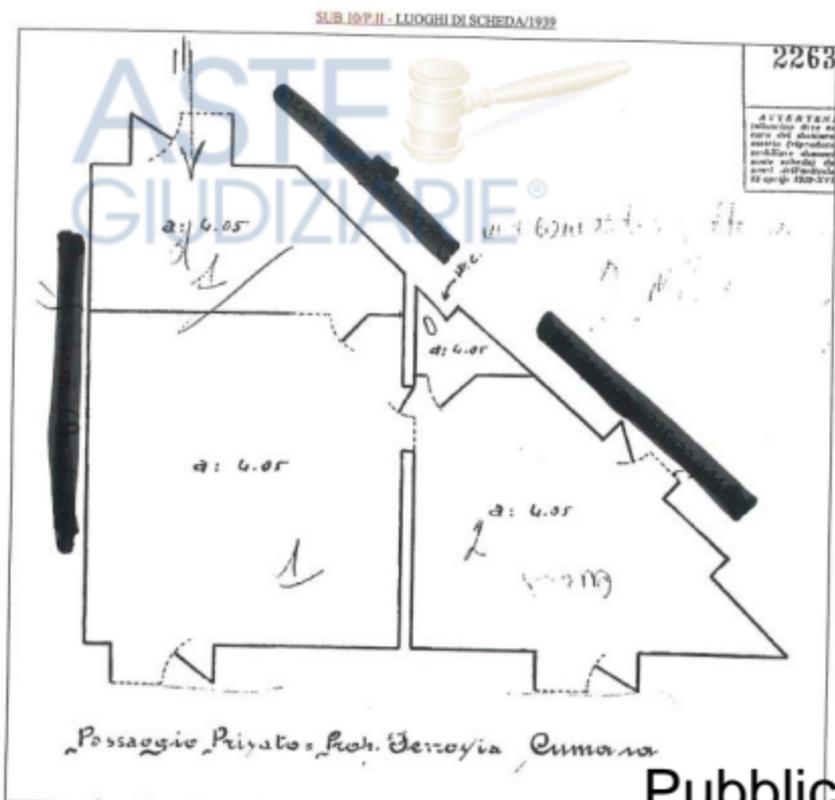
La regolarizzazione catastale dell'appartamento staggito rispetto ai luoghi in situ - finalizzata all'allineamento dei dati oggettivi di visura e grafici di scheda ai luoghi legittimi - seguirà nella fattispecie la regolarizzazione urbanistica degli stessi, secondo il prospetto innanzi dettagliatamente esposto.

ONERI CATASTALI

€ 1.500: "Costi di rettifica al:

- Catasto Terreni per regolarizzazione della correlazione tra NCT e NCEU in merito a filo e p.lla fabbricati, incluso diritti catastali
- Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi di visura e grafici di scheda del SUB 10 allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, incluso diritti catastali"

I predetti oneri catastali sono stati opportunamente computati e detratti in fase estimativa

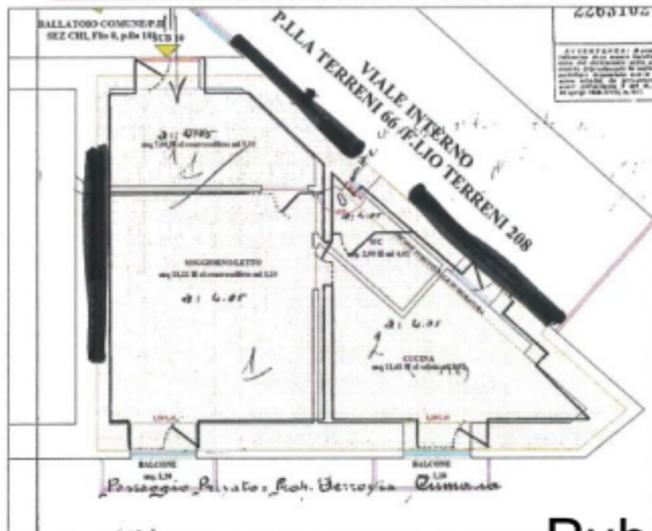


Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

SUB 107-II - LUOGHI IN SITU 2023



SUB 107-II - SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU 2023 AI LUOGHI CATASTALI (1939)



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

QUESTO n. 4:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

- *deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*
- *può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica - la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipotecatale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lia o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consistere nel comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lia di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lia interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà vettura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di donazione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Si rimanda alla disamina ipotecaria approntata in prefazione / CAPITOLO I.

QUESITO n. 5:

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) d.l. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato". Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). 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. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: I) schede planimetriche catastali; II) aerofotogrammetrie acquiribili presso gli uffici competenti e società private; III) informazioni denumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); IV) elementi denumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; V) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il capite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il capite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle

sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predispota in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità:

deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa. In secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

In terzo luogo, ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

I - Artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

II - Art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

III - Art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- Verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia del creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- Concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se è stato presentato o richiesto di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e territorialmente competenti.

economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c. Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n.9 e succ.mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n.145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

DESTINAZIONE URBANISTICA e PROSPETTO VINCOLI

La p.lla terreni 66/ℓ.lio terreni 208/Comune di Napoli di pertinenza della p.lla fabbricati 181/ ℓ.lio urbano 8/ Sez. urbana CHI, in cui ricade il cespite staggito SUB 10, rientra in un'area urbana del comune di Napoli di formazione post-900 esca, esterna al centro storico come delimitato dal P.R.G. 1972 e come ampliato dalla Variante Generale/2004, e interna al centro abitato come delimitato dall'art. 17 L. 765/1967 e successive normative e come recepito dalla predetta Variante Generale

Sul piano zonizzativo, in base alla **VARIANTE 2004 al PRG del 1972 per il centro storico, la zona orientale e la zona nordoccidentale** approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, la predetta p.lla terreni ha la seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico:

È porzione della:

- **ZONA B: Agglomerati urbani di recente formazione** normata dall'art. 31 N.T.A. /Variante P.r.g. 2004/Parte I/Disciplina generale
- **SOTTOZONA Bb: Espansione recente** normata dall'art. 33 N.T.A. /Variante P.r.g. 2004/Parte I/Disciplina generale

Più esattamente la Zona Bb identifica le parti della città edificate dopo il secondo dopoguerra.

Le trasformazioni fisiche dell'unità edilizia di formazione post-bellica sono regolamentate da:

- **art. 31/comma 1. 2. 3. 4.** - N.T.A. Variante 2004 al P.R.G. /Parte I Disciplina generale
 - **art. 33/comma 1.- 2.- 3.- 4.- 5.- 6.- 7.- 8.- 9.- 10.** - N.T.A. Variante 2004 al P.R.G./Parte I Disciplina generale
- NON integrati da alcuna specifica disciplina dei singoli tipi edilizi, trattandosi di unità esterne al centro storico

Art. 31- Zona B - Agglomerati urbani di recente formazione -

1. La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra.
2. La disciplina della zona B si applica con riferimento alle sottozone in cui essa si articola. Dette sottozone sono identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e segnatamente:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- Sottozona Ba -Edilizia d'impianto regolamentata dall'art. 32;
 - **Sottozona Bb - Espansione recente regolamentata dall'art. 33;**
 - Sottozona Bc - Porto di recente formazione regolamentata dall'art. 34;
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono disciplinate in riferimento alle singole sottozone, salvo quanto previsto dalla disciplina degli ambiti, di cui alla parte III delle presenti norme.
4. È consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite agli articoli 16, 17, 18 e 19.

L'art. 33 (riportato integralmente in allegato):

- al Punto 2. ammette interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume;
- al Punto 3. ammette interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, a determinate condizioni;
- al Punto 8. ammette la ristrutturazione edilizia *comprensiva della sostituzione di volumi esistenti ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani Paesistici.*

Riassumendo sinteticamente i principi normativi
a regolamentazione dell'attività edilizia, si afferma che:

La fabbrica post-bellica - porzione della ZONA B e SOTTOZONA Bb - rientra nell'area del tessuto urbano della città costituitosi nel secondo dopoguerra, cosiddetto di recente formazione; ricade all'esterno del perimetro del centro storico, come delimitato dal P.R.G. approvato con D.M. n. 1829 del 1972 e come ampliato dalla Variante Generale, e all'interno del centro abitato, come delimitato dall'art. 17 L. 765/1967 e successive normative e come recepito dalla predetta Variante Generale

L'attività urbanistico-edilizia, regolamentata dagli artt. 31 e 33 N.T.A. Parte I/Disciplina generale, per la specifica fabbrica post-bellica, consente:

- **interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume e superficie, anche con abbattimento e ricostruzione a parità di sagoma, il tutto come definito dall'art. 3, comma 1, lettera d) D.P.R. 380/2001, nonché art. 12 N.T.A. Variante 2004 al P.R.G. - Parte I Disciplina Generale -:** nel caso di specie, **senza obblighi** di acquisizione preventiva e vincolante di parere favorevole di alcun Ente territoriale preposto alla tutela di particolari regimi vincolistici (paesaggistico, archeologico, idrogeologico etc...etc.), **stante l'assenza di alcuna limitazione prevalente dell'attività edificatoria, né relativa, né assoluta.**

È consentita la costruzione ex novo come definita dall'art. 3, comma 1, lettera e) D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e medesimo art. 12 bis N.T.A. Variante 2004/Parte I/Disciplina generale, **solo ed esclusivamente per fondi inedificati non inferiori a mq 5000/unità minima d'intervento, e laddove NON ricadenti nelle perimetrazioni delle diverse zonizzazioni paesaggistiche, con indice di fabbricabilità territoriale pari a 2/mc/mq (10.000 mc su 5000 mq di minima superficie).**

un'ampia gamma di **destinazioni d'uso compatibili** - dalla residenza con connesse attività, agli usi artigianali, commerciali, ricettivi, culturali, sportivi, ecc.-

Si riportano, a riguardo, i **commi 4, 5, 6.** dell'**art. 33** delle N.T.A. della Variante al P.r.g. - Parte I- Disciplina generale , a regolamentazione delle **trasformazioni ammissibili** in zona Bb, nonché l'**art. 21 lettera a) c) d)** a regolamentazione delle **destinazioni d'uso compatibili** e la **lettera b)** determinante le **destinazioni incompatibili**

Art. 33 - Sottozona Bb - Espansione recente - commi 4, 5, 6

4. *Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), d) dell'articolo 21.*
5. *Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale.*
6. *Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc/mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, parché legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti.*

Art. 21 lettere a), c), d)

DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI ai sensi del comma 4, art. 33

- a) *Abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, etc;*
- c) *Attività per la produzione di servizi (esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio;*
- d) *Attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio;*

Art. 21 lettera b)

DESTINAZIONI D'USO NON COMPATIBILI ai sensi del comma 4, art. 33

- b) *Abitazioni agricole; attività agricole e di produzione e commercio dei prodotti agricoli all'origine e relative funzioni di servizio; attività ricettive di tipo agriturismo e relative funzioni di servizio*

Opere di ristrutturazione edilizia

come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380

"Si intendono per opere di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica".

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Sintesi destinazione urbanistica e prospetto vincoli:

La p.lla terreni 66/Fllo 208, Comune di Napoli
di pertinenza della p.lla fabbricati Sez. CHI, Fllo 8, p.lla 181 in cui ricade il cespite staggito SUB 10,
dal 2004 ha seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico:

È porzione della:

- ZONA B: Agglomerati urbani di recente formazione normata dall'art. 31 N.T.A. / Variante P.r.g. 2004/Parte I/Disciplina generale
- SOTTOZONA Bb: Espansione recente normata dall'art. 33 N.T.A. / Variante P.r.g. 2004/Parte I/Disciplina generale
- NON è interessata da VINCOLO GEOMORFOLOGICO - come attesta lo stralcio della Tav. 12/Variante al P.R.G.- regolamentata dalla normativa di cui all'art. 24 N.T.A Variante 2004 al P.r.g /Parte I Disciplina Generale
- NON è interessata da VINCOLO IDROGEOLOGICO DI FRANA e IDRAULICO P.S.A.L/2015 - Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino - rimanendo aliena alla relativa N.T.A e nella fattispecie all'art. 40
- Ricade in ZONA SISMICA, rimanendo subordinata all'art. 24/comma 1 N.T.A Variante 2004 al P.r.g /Parte I Disciplina Generale, nonché alla Legge 2 Febbraio 1974 n. 64 «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche» (Pubblicata nella "Gazzetta Ufficiale" del 21 marzo 1974, n. 76)
- Ricade in AREA ALIENA A QUALUNQUE VINCOLO AMBIENTALE/PAESAGGISTICO vigente:
 - Vincoli paesaggistici imposti con Decreti Ministeriali L. 1497/39 ora D.LGS 42/2004
 - Vincoli paesaggistici imposti con art. 142 / D.LGS 42/2004 - Parte Terza Beni Paesaggistici Titolo I Tutela e valorizzazione capo i disposizioni generali
 - Piano paesistico (Agnano/Camaldoli/Posillipo)
 - Zonizzazione Parco delle Colline

Pertanto, l'area NON è soggetta a VINCOLI PAESAGGISTICI - né ex L. 1497/1939 né ex L. 431/1985 - come attesta lo stralcio della Tav. 13/Variante al P.R.G.-, rimanendo ESCLUSA dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" - subordinante tutti gli interventi edilizi ricadenti nel "perimetro delle zone protette" a richiesta e rilascio di parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali L'area resta estranea anche alle Aree Tutate per legge - Parte III/BENI PAESAGGISTICI - Capo II/Individuazione dei beni paesaggistici di cui all' art. 142/2004 -

- NON rientra nella PERIMETRAZIONE delle AREE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO - come attesta lo stralcio della Tav. 14/Variante al P.R.G.- regolamentata dall'art. 58 N.T.A./Parte I/Disciplina generale Variante 2004 P.R.G.,

Publicazione
ripubblicazione o ripro

subordinante tutti gli interventi edilizi ai piani cantinato, terra e primo, a parere vincolante e preventivo della Soprintendenza ai Beni Archeologici della Provincia di Napoli e Caserta.

- La p.lla fabbricati NON è sottoposta alla LEGGE 1 GIUGNO 1939 N.1089 e s.m.i. in materia di Protezione delle cose di interesse artistico e storico della Nazione, rimanendo pertanto integralmente ESCLUSA dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 e D.Lgs 24/3/2006 n. 157 e succ. mod. - "Codice dei beni culturali e del paesaggio" - Parte II/BENI CULTURALI-, subordinante tutti gli interventi edilizi, a qualsiasi piano d'impalcato, a Parere vincolante e preventivo della Soprintendenza ai Beni Culturali
- La p.lla fabbricati NON è sottoposta ad alcun Vincolo alberghiero, di inalienabilità e indivisibilità
- La p.lla terreni NON è sottoposta ad alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censo o livello.
- La p.lla terreni e la relativa p.lla fabbricati non sono soggette ad alcun ulteriore quadro vincolistico, oltre il suesposto prospetto, a meno dell'appartenenza all'area di zonizzazione acustica e vincolo di aeroporto

A livello pianificativo territoriale e sovracomunale NON sussiste alcun quadro pianificativo di livello superiore, prevalente nella prescrizione dell'uso del suolo

Seguono:

NTA - ARTT. 31-33- PARTE I VARIANTE AL PRG
STRALCI ZONIZZATIVI E VINCOLISTICI

N.T.A. Art. 31 -Zona B - Espansione recente-

Parte I - Disciplina generale

Art. 31 - Zona B - Agglomerati urbani di recente formazione

Comma 1. La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra.

Comma 2. La disciplina della zona B si applica con riferimento alle sottozone in cui essa si articola.

Dette sottozone sono identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e segnatamente:

- Sottozona Ba -Edilizia d'impianto
- Sottozona Bb - Espansione recente
- Sottozona Bc - Porto di recente formazione

Comma 3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono disciplinate in riferimento alle singole sottozone, salvo quanto previsto dalla disciplina degli ambiti, di cui alla parte III delle presenti norme.

Comma 4. È consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite agli articoli 16, 17, 18 e 19.

N.T.A. Art. 33 -Sottozona Bb - Espansione recente-

Parte I - Disciplina generale

Art. 33 - Sottozona Bb - Edilizia di recente espansione

Comma 1.

La zona Bb identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui al precedente articolo 32.

Comma 2.

Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55, nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sotto servizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. E' ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.

Comma 3.

Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. È consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggiamento, di due sottostanze per

cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio.

La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto. Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indicato nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico/edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti.

Nel caso in cui il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere nuovi impianti che si integrino con quelli storici, assumendo caratteri a essi congruenti.

Comma 4.

Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), b), c), d) dell'articolo 21.

Comma 5.

Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale.

Comma 6.

Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purché legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della tav.7.

Comma 7.

Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali.

In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a $1 \text{ mq} / 10 \text{ mc}$, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria, sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al doppio della superficie lorda utile realizzabile in ampliamento. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante Urbanistica

urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo complessivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre.

Comma 8.

Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.L., PIR e RUA del PTP Agnano- Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l'incremento dei volumi esistenti.

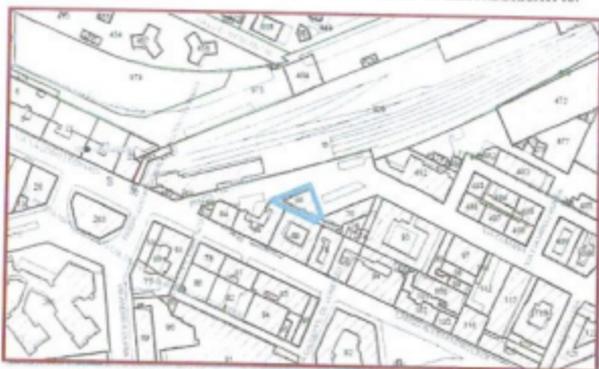
La ristrutturazione edilizia, comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani Paesistici.

ASTE
GIUDIZIARIE®

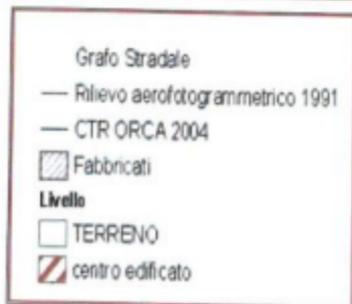
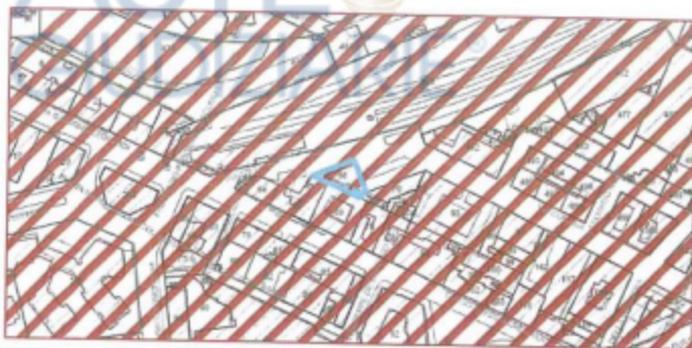


Publicazio
ripubblicazione o ripro

STRALCIO CATASTALE - CATASTO TERRENI / ESTRATTO DI MAPPA
F.LIO TERRENI 208/ P.LLA TERRENI 66 - F.LIO URBANO 8/P.LLA FABBRICATI 157



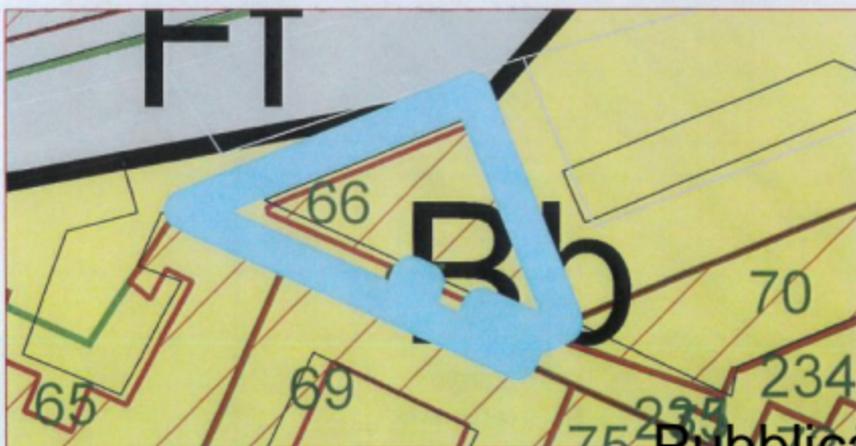
PERIMETRAZIONE CENTRO ABITATO EX ART. 17 L. 765/1967 E SUCCESSIVE NORMATIVE
P.LLA TERRENI INTERNA AL CENTRO EDIFICATO COME PERIMETRATO DALLA VARIANTE AL PRG 2004



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

ZONIZZAZIONE VARIANTE 2004 AL PRG DEL 1972
PER IL CENTRO STORICO, LA ZONA ORIENTALE E LA ZONA NORD-OCCIDENTALE
approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004

ZONA B/ AGGLOMERATI URBANI DI RECENTE FORMAZIONE /ART. 31 N.T.A./Parte I/Disciplina generale
SOTTOZONA Bb/ ESPANSIONE RECENTE/ART. 33 N.T.A./Parte I/Disciplina generale



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Grati (Stabbe)
- Flessi aereotegomatrici (100)
 CTP (RICA 2004)
 Fabbricati
Usi
 FERRAGLIO

Area di zonizzazione
In relazione di interesse storico
 A - Insediamenti di interesse storico
 Ae - Strutture e insediamenti storici
 Ad - Siti archeologici
 Ag - Piani storici
 Ad - Agricolo in campo storico

Applicazioni relative al recupero ambientale
 De - Edifici di impatto
 Dr - Edifici di interesse storico
 Dc - Piani di recupero ambientale

In relazione per la produzione di beni e servizi
 Dc - Insediamenti per la produzione di beni e servizi d'interesse tecnologico e produttivo
 Dd - Insediamenti per la produzione di beni e servizi
 Dr - Area produttiva formativa

Componenti strutturali e conformazione naturale del territorio
 Ea - Area agricola
 Eb - Area incolta
 Ec - Area boschiva
 Ed - Area di verde ornamentale
 Ee - Rupi, scosce, cascate, stagni e sorgenti

Fa - Componenti strutturali e conformazione naturale del territorio, dedicate a parco territoriale
 Fa1 - Area agricola
 Fa2 - Area incolta
 Fa3 - Area boschiva
 Fa4 - Area di verde ornamentale
 Fa5 - Siti storici e monumentali
 Fa6 - Rupi, scosce, cascate

P0 - Aree verdi piano
 P1 - Parchi di nuovo impianto
 P2 - Parchi esistente e Programmato
 P3 - Strutture pubbliche e di uso pubblico e collettivo
 P4 - Fontane e aiuti di risarcimento
 P5 - Aeroporti esistenti e aree di destinata e servizi aeroportuali
 P6 - Impianti tecnologici

G - Insediamenti urbani integrati

In relazione di interesse storico
 SAA - Area archeologica
 SAb - Apponimenti storici di impatto antropocentrico

Sd - Apponimenti storici di carattere morfologico

Sd - Insediamenti per la produzione di beni e servizi

Componenti strutturali e conformazione naturale del territorio
 SdA - Area agricola
 SdB - Area incolta produttiva
 SdC - Area boschiva
 SdD - Area di verde ornamentale
 SdE - Rupi e cascate

Sf - Attrezzature e impianti a scale urbana e territoriale
 SFa - Piazze
 SFb - Strutture pubbliche e di uso collettivo
 SFc - Impianti tecnologici

Sd - Insediamenti urbani integrati



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Vincoli paesaggistici:

- p.la terreni aliena alla perimetrazione dell'area soggetta a vincoli paesaggistici ex L. 1497/39 ora d. lgs 42/2004 imposti con Decreti Ministeriali di cui alla tav 13 variante p.r.g.
- p.la terreni aliena alla zonizzazione del piano paesistico Agnano – Camaldoli - Posillipo
- p.la terreni aliena alla perimetrazione dell'area soggetta a vincoli paesaggistici ex art. 142 - d.lgs 42/2004 di cui alla tav 13 variante p.r.g.
- p.la terreni aliena alla perimetrazione del parco delle colline

Vincoli archeologici:

- p.la terreni aliena alla perimetrazione d'interesse archeologico di cui alla tav 14 variante p.r.g. - art. 58 N.T.A./Parte I/Disciplina generale

Vincoli geomorfologici:

- p.la terreni aliena alla perimetrazione dei vincoli geomorfologici di cui alla tav. 12 - variante al p.r.g

Vincoli idrogeologici Psai- Piano Stralcio Autorità Di Bacino

- p.la terreni aliena alla perimetrazione dell'area di rischio atteso
- p.la terreni aliena alla perimetrazione dell'area di rischio di frana pai 2010
- p.la terreni aliena alla perimetrazione dell'area di rischio idraulico pai 2010

DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- Indagini ipotecarie con reperimento del titolo di trasferimento del bene nell'ultravventennio dal pignoramento
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro presso tutte le sezioni preposte al controllo dell'attività edilizia - Edilizia Privata, Condono edilizio, Antiabusivismo
- Zonizzazione prg
- Ricerche catastali su entrambe le banche dati al N.C.E.U. e NCT, con particolare riguardo ai dati grafici di scheda del 30.12.1939 prot. 2263102
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiti

si è accertato

In primis: la piena legittimità edificatoria del nucleo originario del fabbricato, in ragione dell'antiorità della sua edificazione:

- sia alla data spartiacque del 31 ottobre 1942 di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17 agosto 1942, il cui art. 31, generando il primo termine spartiacque alla predetta data ai fini del controllo della legittimità edificatoria sul piano normativo urbanistico nazionale e sancendo l'irreversibile dissociazione tra jus aedificandi e jus privatum sino ad allora strettamente interconnessi - obbliga qualunque trasformazione edilizia successiva al predetto termine, all'interno dei centri abitati (quale è la zona di appartenenza del cespite staggito /centro storico) o delle zone di espansione dell'aggregato urbano normate dal PRG come definite dall'art. 7/comma 2., alla richiesta e rilascio preventivo di licenza edilizia.
- sia alla ulteriore data spartiacque del 1° settembre 1967 di entrata in vigore della Legge Ponte, il cui art. 10 - modificando il suddetto art. 31, comma 1, L. 1150/1942 -, dispone che, nell'ambito di tutto il territorio comunale - indipendentemente dall'appartenenza del fondo alla zona urbana o extraurbana, e indipendentemente dal tipo di strumentazione urbanistica approvato -, per eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione, occorre richiedere ed ottenere preventiva licenza edilizia.

Tutto ciò premesso

ai fini della disamina di legittimità urbanistica dei luoghi staggiti,
della comprensione dell'entità trasformative rinvenute e dei relativi presupposti di sanabilità

- Fermo restando l'impossibilità di invocare, come meglio innanzi esposto, la riapertura dei termini del condono ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85, ai fini della sanatoria degli illeciti maggiori e insanabili in regime ordinario

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- Stante l'accertata inesistenza agli atti dell'U.T.C. di alcuna richiesta e/o rilascio di atto amministrativo, per lo specifico SUB 10 staggiato, abilitativo ad alcuna modifica dell'esistente in alcun regime - ex ante o ex post in regime ordinario ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi dei tre condoni L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003 - né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile
- A fronte del riscontro negativo accertato dall'U.T.C. del comune di Napoli - Sezioni: **Edilizia privata, Municipalità preposta, Condono edilizio, Antiabusivismo** - seguente l'ampia richiesta formulata dalla scrivente

l'unico fondato termine di confronto ai fini della disamina di legittimità urbanistica dei luoghi staggiati è la:

*sovrapposizione dei luoghi in situ /accesso del 2023
ai luoghi di scheda catastale in atti dal 30.12.1939 con prot. 2263162*

*ben evidenziando che, sebbene il REC /1935 (Regolamento Edilizio Comunale) del comune di Napoli **anticipi al 16 novembre 1935** (relativo termine di esecutorietà) la data spartiacque ai fini della disamina di legittimità urbanistica del patrimonio edilizio, **ciò nonostante**, in assenza di altra documentazione anteriore al predetto termine, si ritiene oltremodo valido il suindicato elemento di confronto.*

*Dalla **sovrapposizione tra luoghi in situ e luoghi di scheda**, e dall'attenta osservazione dei luoghi in situ **estesi all'intera verticale**, con raffronti comparati tra i tre prospetti del fabbricato - a meno di talune approssimazioni grafiche, e a parità di accesso, sagoma, perimetrazione, altezza di piano - si rileva:*

Difficoltà reali:

- **Parziale difformità distributiva interna**, per
— **modifica vano wc**
Si ritiene invece addebitabile a **sommarietà rappresentativa** la presunta sostituzione della muratura di cm 20 divisoria vano l/cucina con tramezzatura cm 8
- **Parziale modifica prospettica fronte strada N/W**, per:
— **tamponatura dei due sovralluce** - porzioni vetrate terminali delle due bucurate da terra afferenti ai balconcini -, con lastre di **perlinato ligneo** a vista sulla facciata, e alloggiamento di **tapparella avvolgibile** nella corrispondente porzione interna

NB. La variazione inverte indistintamente e diffusamente tutte le bucurate del fabbricato - fronte N/E principale e N/W laterale - giusta impiego di blocchi di muratura **in luogo del perlinato ligneo** adottato unicamente dal sub 10, e taglio delle gambe di ornio con abbassamento del relativo architrave.

*Il cespite staggiato conserva **traccia della maggior altezza originaria delle due bucurate da terra**, lasciando a vista la **tamponatura lignea** e altresì l'altezza del portalino marmoreo (gambe di ornio).*

incorniciatura dell'originaria apertura), mentre solo una bucatiera da terra fronte N/W - porzione di unità aliena al pignoramento - conserva inmodificata l'originaria fisionomia e configurazione dimensionale con sovralluce vetrata rinunciando all'alloggiamento della tapparella oscurante.

La documentazione fotografica delle due facciate del fabbricato, sopra allegata, attesta chiaramente la modifica prospettica subita diffusamente dall'intero fabbricato e chiaramente sopraggiunta all'edificazione dello stabile

Parimenti si rileva l'estensione all'intera verticale fronte S/W della **parziale tamponatura dei balconcini alla romana** pertinenziali dei **ballatoi comuni** di smonto della cassa scala, ai diversi livelli, a mezzo muratura nella porzione basamentale e infisso finestrato in giustapposizione - modifica chiaramente sopraggiunta all'edificazione del fabbricato, con cui si varia la configurazione prospettica della **scala comune** e la medesima **tipologia da aperta a chiusa**.

Orbene:

In merito alla sanabilità della diversa distribuzione di spazi interni:

- trattandosi di intervento di **manutenzione straordinaria** come definita dall'art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001, sempre ammesso sul territorio comunale e, ancor più, ai sensi e per gli effetti degli artt. 31 e 33/NTA PRG a specifica regolamentazione dell'attività edilizia in **zona Bb** di appartenenza del cespite staggiato, l'illegittimo in oggetto è sanabile ordinariamente **ex art. 37 DPR 380/3001** in accertamento di doppia conformità, stante la doppia congruenza della predetta variazione alla NTA vigente sia alla data di realizzazione che all'attualità (entrambe retrodatibili alla data di accesso/2023, in assenza di documentazione diversamente comprovante)

In merito alla sanabilità della tamponatura dei sovralluce:

- **premesse** l'estensione della variazione all'intero fabbricato, e l'appartenenza dello stesso alla perimetrazione della **zona Bb** ammettente, **ex artt. 31 e 33/NTA PRG**, interventi di **ristrutturazione edilizia** come definita dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001, in cui è ascrivibile la predetta variazione prospettica
- **ciò premesso**, l'illegittimo in oggetto è sempre sanabile ordinariamente **ex art. 36 DPR 380/3001** in accertamento di doppia conformità, stante la doppia congruenza della predetta variazione alla NTA vigente sia alla data di realizzazione che all'attualità (entrambe retrodatibili alla data di accesso/2023, in assenza di documentazione diversamente comprovante)

Difformità apparenti:

- **Apparente parziale modifica prospettica fronte strada N/W**, per:
 - Presunta trasformazione dei **due balconcini alla romana** in **balconcini in oggetto** dal fronte del fabbricato, con conseguente **implementazione di superficie ornamentale**: l'ipotesi trasformativa nasce unicamente dalla mancata

rappresentazione dei balconcini nella pianta del '39, e altresì dall'omologazione rappresentativa delle due bucatore fronte N/W in oggetto, alla bucatore fronte S/W pertinenziale della cucina

Orbene, considerata la diffusa ricorrenza tipologica del balconcino **in aspetto** in entrambi i fronti del fabbricato, e valutata altresì la **desueta natura costruttiva** dei balconcini medesimi - **soletta in piastrame di tufo cerchiata da profilato metallico** - si ritiene che l'**omissione grafica** sia addebitabile più a **sommarietà rappresentativa** che a **illegittimo ampliamento di superficie ornamentale**

In merito alla **specificità sanabilità dell'eventuale ampliamento di superficie ornamentale**

- Attesa l'estensione della variazione all'intero fabbricato, e premessa la natura di **ristrutturazione edilizia** dell'intervento, come definita dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001, pur ammessa in linea di principio in zona Bb, il predetto **ampliamento di superficie ornamentale** presume - ai fini della sanabilità ordinaria - la sussistenza in atto di una capacità edificatoria del fondo di pertinenza, di fatto ampiamente esaurita con l'edificazione del fabbricato e verosimilmente superata con la visibile crescita plano-volumetrica dello stesso (intero piano quarto in sovrapposizione, volumetrie accessorie in oggetto dal fronte S/W etc)

In ogni caso, l'accertamento di una residuale capacità edificatoria del fondo di pertinenza - subordinato alla complessiva verifica del rapporto tra l'indice di fabbricabilità fondiaria ammesso e la cubatura e la superficie abitativa effettivamente realizzata -, richiede una **disamina puntuale** dell'intero fabbricato, coinvolgendo tutte le unità di pertinenza aliene al pignoramento, esorbitando, in tal modo, dai limiti del presente mandato

- **Apparente** parziale **modifica prospettica** fronte vialetto /S/W, per:
 - presunta trasformazione di balconcino alla romana in finestra
 - presunta apertura di finestrino in favore del bagno

Per entrambi i presunti illeciti si rileva l'**analogia tipologica delle bucatore all'intera verticale**, ritenendo pertanto più probabile che le suindicate difformità derivino da **sommarietà rappresentativa**, sottolineando altresì che:

- **premessa** l'estensione della presunta variazione all'intera verticale S/W del fabbricato, e l'appartenenza del fabbricato alla perimetrazione della **zona Bb** ammettente, ex art. 31 e 33/NTA PRG, interventi di **ristrutturazione edilizia** come definita dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001, in cui è ascrivibile la predetta **variazione prospettica**,
- **ciò premesso**, entrambi gli illeciti in oggetto sarebbero in ogni caso sempre **sanabili ordinariamente** ex art. **36 DPR 380/3001** in **accertamento di doppia conformità**, stante la doppia congruenza delle predette variazioni alla NTA vigente sia alla data di realizzazione che all'attualità (entrambe retrodatabili alla data di accesso/2023, in assenza di documentazione diversamente comprovante)

- Apparente difformità di altezza d'interpiano nei vani ingresso e vano 1 per:
 - Inferiorità dell'interpiano in situ H ml 3,10 in luogo dell'interpiano catastale h ml 4,02 - discrasia apparente in ragione dell'apposizione di **controsoffitto** ai vani di minor interpiano -

Si garantisce, contestualmente l'impossibilità di invocazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 e.s.m.l.

Si assevera parimenti l'impossibilità, nel caso di specie, di invocare il combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero:

- Derivazione da procedura esecutiva
- Piena conformità ai limiti volumetrici e temporali previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)
- Inesistenza di alcun vincolo d'inedificabilità relativa o assoluta a limitazione dell'attività edilizia

Di contro si rileva:

- Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono 31.03.2003: *specifica incongruenza temporale* tra data di entrata in vigore della L. 326/2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la data d'iscrizione d'ipoteca volontaria del 23.10.2007 ai nn. 41896/13395 derivante da **atto di mutuo fondiario del 19.10.2007** Rep. 96015, Racc. 35192 per notaio **Maria Luisa D'Anna, in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro Arfè Raffaella, Merolla Anna, Esposito Carmine, a garanzia** delle obbligazioni contratte a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella *quota intera sull'appartamento per abitazione* in oggetto

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST SUB 10

Attesa la sanabilità ordinaria degli illeciti rinvenuti – diversa distribuzione di spazi interni e parziale variazione prospettica per tamponatura del sovraluce fronte N/W -, ai fini della regolarizzazione del bene, alla luce del suindicato quadro normativo, si computano i costi della procedura abilitativa per complessivi € 2.000:

Accertamento di doppia conformità alla sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Napoli per:

- Abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 P.R. 380/2001, previo accertamento di doppia conformità delle difformità rilevate (*diversa distribuzione di spazi interni, parziale variazione prospettica*) alla normativa vigente sia alla data di retrodatazione delle illecità di cui all'oggetto che all'attualità (entrambe coincidenti con la data di accesso/2023), incluso la sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - incidenza minima in ragione della modestia dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate-.

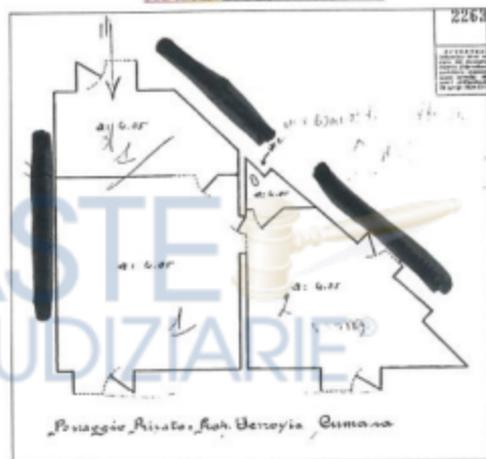
Publicazione
ripubblicazione o ripro

Resterà a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene staggito - l'ONERE delle suindicate RETTIFICHE URBANISTICHE

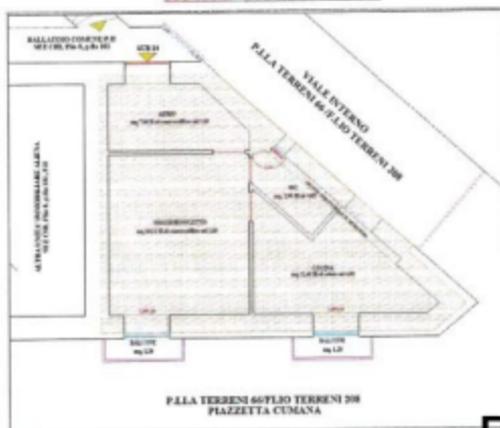
I predetti oneri sono stati puntualmente computati in fase estimativa, e posti a carico e in decurtazione del più probabile valore di mercato dell'unità oggetto di pignoramento

SEGUE DOCUMENTAZIONE DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA

SUB 10/P.II - LUOGHI DI SCHERDA/1992

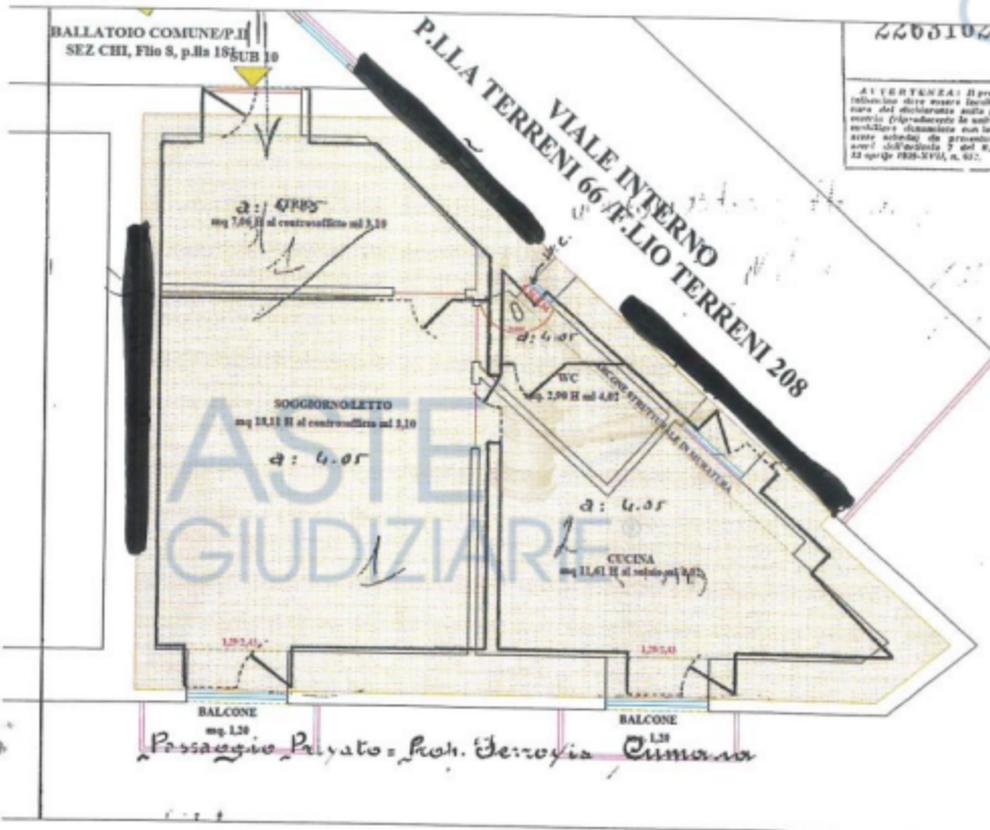


SUB 10/P.II - LUOGHI IN SITU/2021



Publicazione
ripubblicazione o ripro

SUB 10 P.II - SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2022 AI LUOGHI CATASTALI/1919



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

QUESITO n. 6:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

- *in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*
- *in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possono ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

Premesso che:

All'atto dell'accesso la predetta entità immobiliare risultava condotta a titolo gratuito, dal fratello della debitrice esecutata, Giuseppe Merolla, come meglio identificato dal custode giudiziario, in assenza di regolare contratto opponibile alla procedura

Ciò premesso

si provvede, in tale sede, al calcolo dell'*indennità di occupazione* - valutata in **percentuale decurtativa** sul più probabile **canone di locazione** (ipotesi perseguibile in assenza di contratto opponibile alla procedura) -, commisurandola alla durata ridotta e precaria della locazione stessa, all'obbligo di immediato rilascio del cespite a richiesta degli organi della procedura e, altresì, all'esigenza di assicurare la conservazione del bene.

In sede estimativa del *più probabile valore di mercato* del cespite staggito, naturalmente, NON si applicherà alcuna percentuale riduttiva in ragione della disponibilità immediata dell'unità immobiliare su richiesta degli organi giudiziari.

Al fini della valutazione dell'*indennità di occupazione* si rileva infine che:

- In linea di mero principio, a differenza della valutazione del più probabile *valore di mercato* del medesimo bene - per la cui stima si computano esclusivamente le *superfici legittime nelle lecite destinazioni d'uso* al netto dei costi di regolarizzazione di tutti gli abusi rinvenuti-, viceversa per la definizione dell'*indennità di occupazione* si computano *tutte le superficie rilevate in situ, legittime e non, nelle destinazioni d'uso di fatto riscontrate*
- Conformemente alle allegate rilevazioni OMI, la valutazione della *superficie convenzionale* oggetto di locazione coincide con la *superficie lorda commerciale globale* (a sua volta coincidente con la *superficie catastale complessiva* dichiarata nei dati di visura del bene) e *giamaai con la superficie netta*;
La predetta superficie lorda commerciale complessiva coincide con la sommatoria delle *superfici commerciali interne e accessorie* + *superfici nette ornamentali rinvenute in situ e opportunamente omogeneizzate*.

VALORE di LOCAZIONE x APPARTAMENTO POPOLARE - COMUNE DI NAPOLI

CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI

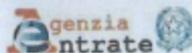
(Osservatorio del Mercato Immobiliare)

CODICE DI ZONA C2B - VIA CUMANA 43

FASCIA SEMICENTRALE - FUORIGROTTA, MOSTRA D'OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: SEMICENTRALE/FUORIGROTTA, MOSTRA D'OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO

Codice zona: C28

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	2150	3300	L	6,3	9,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	2250	L	4,3	6,5	L
Autorimesse	Normale	1050	1600	L	4	6	L
Box	Normale	1500	2300	L	6,3	9,5	L
Posti auto coperti	Normale	960	1450	L	4	6	L

Il range di valori unitari di locazione fornito dalle valutazioni OMI per abitazioni di tipo economico - in cui è congruamente inquadrabile il bene - in condizioni conservative *normali* ricadenti in fascia C28, è variabile da:

Abitazioni economiche : min 4,3 €/mq al mese / max 6,5 €/mq al mese = **medio 5,4 €/mq al mese**

*Al fini dell'individuazione della FASCIA DI MERCATO di appartenenza
(Mercato Elementare Omogeneo)*

in ragione delle peculiari caratteristiche endemiche del contesto limitrofo, delle qualità intrinseche ed estrinseche di ZONA dettagliatamente analizzate e sinteticamente riassumibili nella:

- Natura semicentrale del sito, nel cuore di Fuorigrotta, quartiere tra i più popolati della città a vocazione **fiertistica, sportiva, scientifica, didattica e universitaria**, e altresì polo di accoglienza di **grandi strutture per svago, divertimento, convegni, cinema e concerti**. Il quartiere si distingue anche per la vicinanza alle principali vie di comunicazione urbane e extraurbane e un eccellente sistema di trasporto pubblico su gomma e rotaia.
- Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa di tipo economico, in ragione di:
 - scadente stato manutentivo del fabbricato *di modesta* - il tutto certamente di **edificazione pre-bellica**, verosimilmente antecedente al I conflitto mondiale

Publicazione
ripubblicazione o ripro

— **caratteristiche popolari di zona** sul piano intrinseco e estrinseco - ceto sociale medio-basso e scadente livello conservativo e qualitativo del tessuto palaziale di zona; presenza rilevante di linee ferrate

- **Commisurata quadratura interna e esterna** per l'abitabilità di due persone
- **Medioci condizioni conservative dell'unità**

Bilanciando tra le predette caratteristiche intrinseche ed estrinseche si assume per l'intera **quadratura commerciale lorda** - interna ed esterna opportunamente omogeneizzata (superficie catastale complessiva)- il **parametro unitario medio locativo per abitazioni popolari** in condizioni normali

Valore di locazione per il cespite staggio = V loc. €/mq 5,4 al mese

parametro unitario ampiamente confermato dagli accertamenti di mercato effettuati attraverso indagini dirette in situ, presso le Agenzie d'intermediazione immobiliare presenti in zona

Applicando e sostituendo gli appropriati valori numerici nella formula sintetica, si ha:

Valore locativo = V unitario locazione x S convenzionale

Superficie convenzionale oggetto di locazione = superfici lorde interne al 100% + superfici lorde accessorie opportunamente omogeneizzate + superfici nette ornamentali opportunamente omogeneizzate = **mq 52,10**

V Unitario Locazione = **5,4 euro mensile /mq** - gennaio 2024

V locativo = V unitario di locazione x S convenzionale

V locativo = 5,4 €/ mese/ mq x 52,10 mq = 281,34 €/mese arrotondabile a 280,00 €/ mese

Il **più probabile canone di locazione** del compendio staggio *come rinvenuto in situ* - catastalmente e di fatto ad uso abitativo -, in condizioni ordinarie di locazione (libero mercato) è **280,00 €/ mese**

La **più probabile indennità di occupazione** del compendio staggio *come rinvenuto in situ* - giusta applicazione di una percentuale decurtativa nella misura del 20% del valore di locazione -, è **€/mese 225** :

€/mese 280,00 * 0,80% = €/mese 225

QUESITO n. 7:

Specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare, ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servizi sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - con l'ausilio del custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;*
- 2) Atti di asservimento urbanistici e ceszioni di cubatura;*
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (ex. oneri reali, obbligazioni propter rem, servizi, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) Differmità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove, non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*
- 4) Differmità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

Formalità Pregiudizievoli : In risposta a parte del quesito in oggetto, si rimanda integralmente all'elenco delle formalità pregiudizievoli approntato preliminarmente nella disamina della completezza della documentazione ipocatastale agli atti.

Prospetto Condominiale: si rimanda alla risposta al Quesito 10. - Spese di gestione dell'immobile staggito

Prospetto Vincoli Urbanistici: si rimanda alla risposta al Quesito 5. - Regolarità Urbanistica

In merito alle 2 SEZIONI di quesiti sindacati,

la scrivente assevera con certezza:

SEZIONE A: NON esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente tra quelli indicati nella sezione A

SEZIONE B: Gli oneri e vincoli indicati nella sezione B, al momento, NON sono stati cancellati né regolarizzati nel contesto della presente procedura, né i relativi oneri detratti dal più probabile valore di mercato del bene

SUSSISTONO AD OGGI:

Sostanziali difformità urbanistiche

Sostanziali difformità catastali

Resteranno a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene staggito - l'ONERE della rettifica delle illecità urbanistiche e dei successivi aggiornamenti catastali in premessa, come analiticamente dettagliato nei paragrafi precedenti e nelle detrazioni per la determinazione del valore base d'asta dell'unità negoziale.

QUESTO n. 8:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il fondo p.lla terreni 66, F.lio terreni 208 di pertinenza del fabbricato SEZ CHI, F.lio urbano 8, p.lla. urbana 181, comune di Napoli, di cui è parte il SUB 10 stagitto, NON ricade su SUOLO DEMANIALE

QUESTO n. 9:

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario esistente o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1983) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione

Il fondo p.lla terreni 66, F.lio terreni 208 di pertinenza del fabbricato SEZ CHI, F.lio urbano 8, p.lla. urbana 181, comune di Napoli, di cui è parte il SUB 10 stagitto, NON ricade su area gravata da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 10:

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ex. spese condominiali ordinarie);*
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

Prospetto condominiale

Con PEC allegata alla presente, inviata in data 11.01.2024 all'amministratore pro-tempore del Condominio di via Cumana 43 Napoli - [REDACTED] l'esponente formalizzava richiesta di **prospetto informativo integrale** in merito alla **situazione condominiale** dell'appartamento staggito

Previamente richiedeva prospetto:

Oneri insoluti almeno negli ultimi tre anni, a carico del bene in premessa;

Oneri condominiali ordinari;

Oneri condominiali straordinari;

Tabelle millesimali;

Regolamento di Condominio;

Eventuali procedure in corso tra condominio e immobile staggito;

Eventuali procedure in corso tra condominio e terzi;

Eventuali problematiche strutturali a carico del fabbricato

**In data 12.01.2024, l'esponente riceveva prospetto allegato alla presente,
attestante, tra l'altro:**

Esistenza al predetto termine di oneri insoluti a carico del cespite staggito nei confronti del condominio di pertinenza, per complessivi € 1.787,40 di cui, tuttavia, solo € 898,20 accumulati dal 2021 al 2023 (ultimi tre anni € 299,40 * n. 3 anni)

Pertanto, l'esponente, in tale sede, si limita a detrarre al più probabile valore di mercato, unicamente il debito accumulato negli ultimi tre anni, rimettendo al GE la valutazione dell'opportunità di includere anche l'ulteriore importo di € 889,20 (come indicato nell'allegato prospetto) contratto nei mesi dal 2016 al 2019

Si fa presente, inoltre:

- mancata deliberazione dei prossime spese straordinarie

Publicazione
ripubblicazione o ripro

esistenza di sentenza di condanna contro il condominio e in favore dell'impresa di pulizie, per un importo non corrisposto di € 1.464,00 per prestazioni nell'anno 2016

Si allegano: tabelle millesimali

Gentile Arch. Miraglia,

come richiesto allego:

- prospetto oneri ordinari insoluti immobile int. 10;
- prospetto tabelle millesimali;

Comunico altresì che non sono ancora stati approvati i lavori di straordinaria manutenzione del fabbricato (forse verranno approvati nel 2024) e che la precedente ditta di pulizia vanta un credito di € 1.464,00 per mancato pagamento di 8 mesi di prestazioni anno 2016 (vi è sentenza di condanna del condominio).

Appena possibile integrerò la documentazione che Lei riterrà necessaria

Cordiali saluti

Amministrazione Condominiale

Via Curtana, 43
80125 NAPOLI

Napoli 11.01.2024

Oggetto: Estratto pagamenti oneri condominiali int 10

Egr. condomino

la nome e per conto del condominio in epigrafe, da me amministrato, Le comunico che da un controllo della situazione contabile risultano ancora a suo debito gli importi di cui di seguito si riporta prospetto riepilogativo:

Sc - Int	Causale	Mesi	Residuo
A-10	Consuntivo	2016 al 30-06-2019	€ 889,20
	Ordinario anno 2021	Gen / Dic	€ 299,40
	Ordinario anno 2022	Gen / Dic	€ 299,40
	Ordinario anno 2023	Gen / Dic	€ 299,40
	TOTALE		€ 1.787,40

Per una corretta gestione condominiale La invito a saldare quanto prima detto importo.

Certo di un sollecito riscontro

Publicazione
ripubblicazione o ripro

QUESITO n. 11:

Procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici". A questo riguardo, l'esperto deve **OBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del capite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del capite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare con sede in...);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insoluite.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievole a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che - alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 - siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

- nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il Valore del Suolo e dei Costi di Demolizione delle opere abusive;
 - nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il Valore D'uso del bene.
- Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del capite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

STIMA LOTTO UNICO

APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO, VIA CUMANA N. 43, COMUNE DI NAPOLI

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:

SINTETICO-DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI

Criterio di stima sintetico/diretto - comparativo per valori tipici

Cenni metodologici

Il procedimento *sintetico o diretto*, detto **metodo comparativo per valori tipici**, è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, sostanzialmente analoghi per peculiarità tecniche, dimensionali, localizzazione e destinate nella *funzione abitativa assentita*, di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti negli ultimi mesi e stigmatizzati nelle banche dati ufficiali fornite dall'Agenzia del Territorio

Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

$$Vim = Vum \times Sc \times Ki$$

- **Vim** = più probabile valore unitario di mercato dell'immobile in oggetto, espresso in euro (incognita del problema)
- **Vum** = più probabile valore unitario di mercato (euro/mq) attuale, per unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quella in esame, selezionato nei limiti del "mercato elementare omogeneo" preventivamente individuato in condizioni NORMALI sotto il profilo della: conservazione, manutenzione, esposizione, orientamento, illuminazione, altezza di piano, funzionalità interna, servizi del fabbricato, in condizioni di piena commerciabilità per assenza di problematiche urbanistiche e privatistiche e in assenza di locazione
- **Sc** = superficie convenzionale legittima vendibile
- **Ki** = coefficienti correttivi

Vum = più probabile valore unitario di mercato (euro/mq) attuale

Il valore minimo e max di mercato è ricavato pertanto dalla consultazione delle tabelle OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - con l'ausilio del servizio di navigazione territoriale GEOPOI - framework cartografico realizzato da Sogei -, strumenti entrambi di fondamentale ausilio nella fase estimativa

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Ulteriori riferimenti sono:

- **Immobiliare, it** - ai fini della determinazione dell'*andamento del prezzo unitario di mercato, del trend di sviluppo del mercato immobiliare di zona e delle quotazioni più recenti*;
- **Offerte di vendita e vendite** effettive realizzate dalle Agenzie immobiliari di zona
- **Atti di compravendita** di immobili simili in zona omogenea, a parità di destinazione d'uso

La stima è data a corpo e non a misura, il calcolo della consistenza e il prodotto di questa per il valore unitario di riferimento, *ha valore puramente indicativo*. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza, non vanno ad alterare il valore complessivo della stima.

Si ritiene, infine, opportuno ripetere che, mentre con la dizione "*prezzo di mercato*" si intende la quantità di danaro con cui, in un già definito atto di compravendita tra due distinti soggetti, è stato scambiato un determinato bene economico, con la dizione "*valore di mercato*" si intende la *più probabile* quantità di danaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti distinti, potrebbe essere ordinariamente scambiato un determinato bene economico, che è appunto lo scopo della presente stima; la differenza è *fondamentale*, in quanto il valore è l'espressione di un giudizio di stima, mentre il prezzo è l'*estrinsecazione numerica* di uno scambio storicamente compiuto, che non può essere confuso col giudizio estimativo che ci si accinge a formulare.

Sc = superficie convenzionale legittima vendibile

Nel calcolo della superficie immobiliare ai fini della stima, conformemente all'art. 568 D.L. 83/2015, si introduce la **superficie commerciale** come definita dal Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate, *distinguendola* dalla **superficie utile netta calpestabile**

SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE VENDIBILE

secondo il Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate, risultante dalla sommatoria delle:

- **SUPERFICI PRINCIPALI (COPERTE)** risultante dalla sommatoria di:
 - quadratura lorda interna incluso l'ingombro delle murature interne portanti per uno spessore non superiore a cm 50;
 - muratura perimetrale non in comunione, a delimitazione dell'unità dall'ambiente esterno o da unità alinea, non eccedente cm 50;
 - muratura separatoria da proprietà aliena o condominiale in comunione fino alla metà dello spessore non eccedente cm 25;
- **SUPERFICI DI PERTINENZA (ACCESSORIE)** omogeneizzate agli interni utili con coefficienti di ragguaglio variabili;
- **SUPERFICI DI ORNAMENTO (COPERTE e SCOPERTE)** omogeneizzate agli interni utili con coefficienti di ragguaglio variabili;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Coefficienti correttivi

K_i = coefficienti "correttivi" rappresentativi delle incidenze delle peculiari caratteristiche tanto del complesso quanto dell'immobile, rispetto allo standard di riferimento che si assume pari all'unità: $K=1$. L'applicazione di tali coefficienti - ordinariamente "riduttivi" inferiori all'unità, o "accrescitivi" superiori all'unità in condizioni eccezionali - consente di pesare e quantizzare, con appropriato ragguaglio, i fattori di vantaggio e svantaggio peculiari tanto del complesso di appartenenza che dell'immobile in oggetto.

Per la determinazione di tali coefficienti correttivi ci si è riferiti, oltre che a pregiate pubblicazioni tecniche - *Marcello Orefice - Vol. 2 "Estimo Civile"* -, anche alle indicazioni contenute nella *Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici, 26 marzo 1966 n.12480*, la quale, sebbene relativa alla stesura delle *Tabelle millesimali condominiali*, fornisce criteri di lettura e identificazione dei coefficienti indispensabili per l'inquadramento delle valenze di un immobile in relazione alla realtà condominiale di pertinenza: essi esprimono il cosiddetto "**grado di godimento**" dell'unità immobiliare all'interno del complesso di appartenenza.

Nel caso di specie - muovendo dall'analisi condotta dal Ministero dei Lavori Pubblici e sintetizzata nella relativa circolare e selezionando i principali elementi di ragguaglio -, si sono selezionati cinque coefficienti essenziali:

- Due globali riferiti al fabbricato ed estrinseci
- Tre specifici riferiti alla singola unità immobiliare e intrinseci
- K_{mu} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato
- K_{ms} = Coefficiente relativo ai servizi dell'unità
- K_a = Coefficiente di altezza o di "piano" dell'unità rispetto al suolo
- K_e = Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità
- K_{mi} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell'unità
- **Coefficiente relativo allo stato di manutenzione degli esterni e interni comuni**
Tiene conto dello standard di manutenzione e conservazione complessivo del **fabbricato**, della sua globale qualità formale, potendo oscillare tra uno stato: lussuoso, ottimo, buono, mediocre, scadente; ha valore accrescitivo - superiore all'unità-, in caso di valenza *ottimale e lussuosa* in termini conservativi e formali - per es. particolare decoro e ordine delle facciate, assenza di superfetazioni, ecc.-, pari all'unità in caso di *discrete* condizioni, prossima all'unità se presenta qualche problematica, con valori via via decrescenti se in stato *mediocre - scadente - pessimo - fatiscente ecc.*;
- **K_{ms} = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile**
Tiene conto dei servizi di cui è coadiuvato il **fabbricato**, a beneficio dell'unità: *presenza o meno di servizio ascensore, portierato, cantinola, box auto, spazi verdi, ascensore...ecc.* assumendo valore via via decrescente, in assenza di dei predetti accessori, in misura proporzionale rispetto allo standard di zona.

• **Ka = Coefficiente di altezza o di "piano" dell'unità rispetto al suolo**

Tiene conto degli aspetti positivi e negativi che derivano all'unità dalla collocazione del piano di pertinenza rispetto al suolo -piano di riferimento-, considerando che la dotazione di impianto di elevazione discrimina fortemente tale valutazione: *vale la norma generale per cui, nel caso di dotazione di ascensore, vengono privilegiati i piani alti rispetto a quelli bassi; e viceversa, in caso di sua assenza, vengono penalizzati i piani alti rispetto a quelli bassi, maggiormente favoriti.* Schematicamente si distinguerà tra: *piano interrato, seminterrato, terra, primo, intermedio, ultimo, sottolineando la valutazione della quota di elevazione del bene rispetto al calpestio stradale.*

• **Kc = Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità**

Tiene conto dei benefici che derivano all'unità dalla presenza di un maggior numero di aperture su una facciata piuttosto che su un'altra; generalmente si distinguerà tra affaccio: *interno, esterno, panoramico;*

• **Kmu = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell'unità**

Tiene conto dello standard di conservazione e manutenzione delle porzioni interne ed esterne esclusive della specifica unità immobiliare. Schematicamente si distinguerà tra stato: *lussuoso, ristrutturato, buono, mediocre, da ristrutturare.* Ha valore *accrecitivo* -superiore all'unità- in caso di valenza lussuosa e/o ben ristrutturata con materiali e tecniche di pregio e ben conservati; pari all'unità, in caso di buone condizioni di manutenzione; inferiore all'unità - con valori decrescenti - in funzione del livello di degrado.

Laddove OMI fornisca riferimenti solo per *condizioni conservative normali*, si ricorrerà necessariamente al coefficiente di manutenzione per calibrare lo stato conservativo rinvenuto misurandone la migliore o peggiore condizione rispetto all'ordinarietà.

Laddove i comparabili di riferimento forniscano il *doppio valore unitario* in riferimento alle condizioni manutentive del cespite, il ricorso al coefficiente di manutenzione sarà facoltativo e dipenderà dalla condizione manutentiva di riferimento, distinguendo tra:

- Condizioni conservative normali /ordinarie - Kmu assume valori variabili (min o max) rispetto all'unità
- Condizioni conservative ottimali/straordinarie - Kmu assume valore max, superiore all'unità

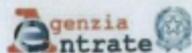
VALORE di MERCATO x ABITAZIONI ECONOMICHE E CIVILI - ZONA C28 - NAPOLI

CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI

(Osservatorio del Mercato Immobiliare)

CODICE DI ZONA C28 - APPARTAMENTO x ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO e CIVILE - VIA CUMANA 43

FASCIA SEMICENTRALE - FUORIGROTTA, MOSTRA D'OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: SEMICENTRALE/FUORIGROTTA, MOSTRA D'OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO

Codice zona: C28

Microzona: 0

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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	2150	3300	L	6,3	9,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	2250	L	6,3	6,5	L
Autoemesse	Normale	1050	1600	L	4	6	L
Box	Normale	1500	2300	L	6,3	9,5	L
Posti auto coperti	Normale	960	1450	L	4	6	L

Il range di **valori unitari di mercato** fornito dalle valutazioni OMI per abitazioni in condizioni conservative *normali* ricadenti in fascia C28, in ragione della categoria catastale di appartenenza, è variabile da:

Abitazioni civili: $\text{min } 2.150 \text{ €/mq} / \text{max } 3.300 \text{ €/mq} = \text{medio } 2.750 \text{ €/mq}$

Abitazioni economiche: $\text{min } 1.450 \text{ €/mq} / \text{max } 2.250 \text{ €/mq} = \text{medio } 1.850 \text{ €/mq}$

Ai fini dell'individuazione della FASCIA DI MERCATO di appartenenza (Mercato Elementare Omogeneo)

in ragione delle peculiari caratteristiche endemiche del contesto limitrofo, delle qualità intrinseche ed estrinseche di ZONA dettagliatamente analizzate e sinteticamente riassumibili nella:

- **Natura semicentrale del sito**, nel cuore di Fuorigrotta, quartiere tra i più popolati della città a spiccata vocazione fieristica, sportiva, scientifica, didattica e universitaria, e altresì polo di accoglienza di grandi strutture per svago, divertimento, convegni, cinema e concerti. L'identità del luogo è nella presenza catalizzatrice di organismi di livello regionale come la Mostra d'Oltremare, lo Stadio Maradona, il Politecnico, il CNR, i cinema multisala, i palazzetti dello sport, i numerosi centri sportivi satellitari, l'Edenlandia e lo zoo di Napoli. Il quartiere si distingue anche per la vicinanza alle principali vie di comunicazione urbane e extraurbane e un eccellente sistema di trasporto pubblico su gomma e rotaia.
- **Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa di tipo economico**, in ragione di:
 - scendente stato manutentivo del fabbricato di modesta fattura, il tutto certamente di edificazione pre-bellica, verosimilmente antecedente al I conflitto mondiale, molto probabilmente di inizi '900, inquadrata dalla Tav 6 di zonizzazione della Variante al PRG /2004 in ZONA Bb "di recente espansione" unicamente - ad avviso dell'esponente - in quanto parte di un tessuto in prevalenza di origine post-bellica.
 - caratteristiche popolari di zona sul piano intrinseco e estrinseco - ceto sociale medio-basso e scendente livello conservativo e qualitativo del tessuto palaziale di zona; presenza rilevante di linee ferrate

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

- scadente condizione conservativa dell'unità
- quadratura ridotta
- Ampie chance trasformative interne dell'unità:
 - L'appartamento - di per sé in pessimo stato di conservazione - presenta tuttavia ampie potenzialità di trasformazione e ottimizzazione della distribuzione interna e delle intrinseche capacità espressive, come meglio sopra dimostrato. L'unità ad uso abitativo al P.II del fabbricato in oggetto - **privo di impianto meccanizzato di elevazione** - di modesta quadratura interna e scadente stato di conservazione, presenta morfologia planimetrica di base *accentuatamente triangolare*, corredata da *due balconcini fronte strada* afferenti alla stazione ferrata e da *affaccio laterale diretto* su vialetto interno.

La predetta peculiarità morfologica intrinseca e imm modificabile, *di fatto* ha impedito una scelta distributiva di ampio e fluido respiro, divenendo elemento ostativo e vincolante rispetto alla potenzialità espressiva della spazialità interna, che, viceversa, in relazione alle dimensioni, alle fonti di luce, alla natura fisiognomica delle aperture, alla tipologia dei confini e all'ubicazione dell'accesso offre chance di trasformazione interna singolari e interessanti.



Bilanciando tutti i predetti fattori

si assume quale riferimento di base per l'individuazione della fascia di mercato omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie dei luoghi, il parametro unitario lievemente superiore alla media per abitazioni economiche in condizioni normali, ricorrendo a tutti i coefficienti correttivi selezionati per calibrare opportunamente le specifiche condizioni rinvenute relative al fabbricato e al cespite staggito.

Valore unitario di mercato per unità ad uso abitativo in condizioni normali

Comune di Napoli, Via Cumana n. 43 = €/mq 2.000

Al valore unitario di mercato preselezionato per la categoria omogenea e la zona di pertinenza, si applicano i coefficienti correttivi quali elementi di quantizzazione del valore intrinseco e estrinseco del fabbricato e dell'unità staggita, considerando:

- per il fabbricato: caratteristiche costruttive e architettoniche, dotazione di servizi - ascensore, portierato, box auto ecc.-, livello di manutenzione e conservazione delle porzioni esterne e interne comuni;
- per l'unità staggita: altezza di piano, dotazione di servizio ascensore in relazione all'altezza di piano, stato di manutenzione, optionalizzazione, finitura, esposizione.

Si ottiene, come analizzato innanzi, il Valore Unitario di Mercato per *abitazioni civili* perfezionato con l'applicazione del coefficiente correttivo globale:

- **1.768 €/mq**, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato 2.000 €/mq * il coefficiente correttivo globale specifico pari a $K_i = 0,884$

Publicazione
ripubblicazione o ripro

STIMA APPARTAMENTO SUB 10

Si computa l'intera superficie del cespite - in ragione della piena legittimità della stessa - secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA

Quadratura commerciale interna abitativa = mq 51,13 al 100% della superficie residenziale = mq 51,13

Quadratura commerciale esterna esclusiva a livello /n. 2 balconcini (mq 1,20 cadauno) fronte strada = mq 2,40

Quadratura netta esterna scoperta omogeneizzata agli interni residenziali = mq 2,40 al 40% della superficie residenziale, stante l'apporto qualitativo alla vivibilità degli interni offerto dalle predette superficie a livello nonostante l'esiguità dimensionale = mq 0,96

Quadratura commerciale globale oggetto di stima =

$$\text{mq } 51,13 + \text{mq } 0,96 = \text{mq } 52,09$$

approssimabile a mq 52,10

Valore immobiliare di mercato:

Valore unitario di mercato x superficie convenzionale legittima vendibile x coefficiente correttivo globale

$$V_{im} = V_{um} \times S_c \times K_i$$

$$V_{um} = 2.000 \text{ euro/mq} - \text{gennaio 2024}$$

$$S_c = (S_i \times K_i) + (S_p \times K_{dp}) + (S_a \times K_{da}) = \text{superficie convenzionale vendibile} = \text{mq } 52,10$$

K_i = coefficiente riduttivo globale di omogeneizzazione degli interni abitativi = prodotto dei singoli coefficienti:

K_{mf} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Bilanciando tra il pessimo stato di conservazione del fabbricato/interni e esterni, si assume per il coefficiente in oggetto valore decrescente

$K_{mf} = 0,96$ Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

K_{ms} = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile

Considerando l'assenza dei servizi accessori all'abitazione civile - ascensore, cantinola, garage (anche comune) -, valutando, altresì, la ricorrenza delle predette deficienze nelle architetture residenziali popolari di zona, si assume per il coefficiente in oggetto valore lievemente decrescente

$K_{ms} = 0,98$ Coefficiente relativo ai servizi dello stabile e dell'unità

K_a = Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo.

Bilanciando tra l'ubicazione del cespite al piano secondo di un edificio storico, con maggiori altezze d'interpiano, in assenza di impianto meccanizzato di risalita al piano e con estrema disagievolezza del rampante semi elicoidale di accesso quale specifici fattori di svantaggio, compensati solo dalla maggior luminosità, ariosità e profondità di vedute del piano, e altri fattori diretti fronte N/W e altresì dalla minore rumorosità, assoggettamento a smog veicolare e maggiore di...

Publicazione
ripubblicazione o ripro

quali contrappunti di vantaggio, si assume per il coefficiente in oggetto valore in ogni caso men che unitario, **considerando in ogni caso assai svantaggiosa, non tanto assenza di ascensore, quanto la scomodità e la disagiata fruibilità - ai limiti dell'impraticabilità - della scala di accesso.**

Ka = 0.95 Coefficiente di "altezza" e di "piano" dell'unità rispetto al suolo

Ke = Coefficiente di "esposizione" e "prospetto" prevalente dell'unità.

Il cespite staggito presenta due fronti di affaccio diretti a Nord su Piazzetta Cumana e sulla stazione ferrata e a S/W su vialetto interno. Bilanciando la natura non pregevolissima degli affacci con l'ampiezza e l'ariosità delle vedute principali dai balconcini e bilanciando con l'orientamento prevalente a Nord, si assume per tale coefficiente valore solo lievemente accrescitivo.

Ke = 1.02 Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell'unità

Come ampiamente descritto, il livello di **conservazione e finitura interna**, all'atto dell'accesso, risulta insoddisfacente e aggravato da una problematica di localizzata fessurazione muraria e di talune aree di calpestio, da sottoporre a verifica statica. Bilanciando il tutto, considerando i costi necessari per un ordinario intervento di manutenzione straordinaria teso a fronteggiare tutte le susesposte problematiche, si assume per tale coefficiente valore decrescente

Kmu = 0.96 Coefficiente di manutenzione dell'unità

Riepilogando, si sono ricavati i seguenti valori per i singoli coefficienti riduttivi - Ki- selezionati:

Kmf = 0.97

Ks = 0.98

Ka = 0.95

Ke = 1.02

Kmu = 0.96

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

Ki = 0,884

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

Vim = Vum x Sc x Ki

Vum = euro/mq 2.000 – gennaio 2024

Sc = mq 52,10

Sostituendo i valori ottenuti nella formula:

Vim = Vum * Sc * Ki

Vim = €/mq 2.000 * mq 52,10 * 0,884

Vim = €/mq 1.768 * mq 52,10

Vim = € 92.113 approssimabile a € 92.000

Publicazione
ripubblicazione o ripro

VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO SUB 10 - PIANO SECONDO

Superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione delle problematiche
urbanistiche, catastali, locative, condominiali, vizi occulti

€ 92.000

Al sensi dell'Art. 568 del D.L. 83/2015

applicando al valore di mercato del sub 10 = € 92.000

le decurtazioni parziali sommandi complessivamente = € 6.000

*si ottiene il PREZZO BASE D'ASTA: **Vim = € 86.000***

IMPORTO TOTALE ONERI SUB 10

per regolarizzazione urbanistica, catastale, condominiale, locativa, vizi occulti:

€ 2.000 + € 1.500 + € 0,00 + € 898,20 + € 1.840 = € 6.238,20 approssimabile a 6.000

- ONERI URBANISTICI
- ONERI CATASTALI
- ONERI LOCATIVI
- ONERI CONDOMINIALI
- ONERI VIZI OCCULTI



ONERI URBANISTICI

€ 2.000: "Costi di regolarizzazione urbanistica dei luoghi staggiati previo:

Accertamento di doppia conformità alla sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Napoli per:

- Abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 .P.R. 380/2001, previo accertamento di doppia conformità delle differenze rilevate (diversa distribuzione di spazi interni, parziale variazione prospettica) alla normativa vigente sia alla data di retrodatazione delle illiciteità di cui all'oggetto che all'attualità (entrambe coincidenti con la data di accesso/2023), incluso la sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - incidenza minima in ragione della modestia dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate-.

ONERI CATASTALI

€ 1.500: "Costi di rettifica al:

- Catasto Terreni per regolarizzazione della correlazione tra NCT e NCEU in merito a L.10 e p.la fabbricati, incluso diritti catastali
- Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi di visura e grafici di scheda del SUB 10 allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, incluso diritti catastali"

ONERI LOCATIVI

€ 0,00: "Per assenza di contratto opponibile alla procedura"

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ONERI CONDOMINIALI

€ 898,20: "Oneri accumulati dal 2021 al 2023 (ultimi tre anni € 299,40 * n. 3 anni) "

ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 1.000: "Quantum risultante dall'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del 1% di € 92.000 compensativa dell'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI del LOTTO da subastare - **Vizi materiali che ne impediscono o riducono l'uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente**

Per tutto quanto detto e in conclusione:

Il più probabile "valore base d'asta" del **diritto di piena proprietà nella quota intera** sul SUB 10 - appartamento per abitazione di tipo popolare, al piano secondo del fabbricato alla Via Cumana n. 43, Comune di Napoli riportato al N.C.E.U. del medesimo comune alla:

- Sez. CH, l.lio 8, p.la 181, sub 10, Zona censuaria 10A, Cat. A4, classe 3, Vani 2,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 39, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 39, Rendita urbana euro 174,30, Via Cumana n. 43 Piano 2

valutato nel mese di gennaio 2024 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici. €:

Vim = € 86.000

*INCLUSO oneri per regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, condominiale,
incluso la percentuale decurtativa per garanzia da vizi occulti,*

STIMA DEL VALORE BASE D'ASTA DELLA QUOTA DI 2/3 DELL'INTERO DI PIENA PROPRIETA'

ONERI PER VENDITA PRO-QUOTA

- **Assunto che** la vendita pro-quota del bene sconta una scarsa appetibilità di mercato
- **Atteso che** il valore dell'intera quota di piena proprietà sul bene staggito, come sopra determinata, ammonta a € **86.000** incluso oneri per la regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali, locative, condominiali, vizi occulti
- **Atteso che** il **valore matematico - sic et simpliciter** - della quota di **2/3 di € 86.000** ammonta arrotondando a € **57.334**

Ciò premesso:

Si stima il predetto **decremento di valore** applicando al quantum matematico corrispondente ai 2/3 dell'intero diritto di piena proprietà (2/3 di € 86.000 = € 57.334), **un'ulteriore percentuale di sconto nella misura del 20%**, ottenendo il **valore base d'asta della quota al netto del deprezzamento per vendita parziale del bene = € 46.000**

$2/3 * 86.000 = € 57.334$ valore di mercato della quota di 2/3 dell'intero sul bene staggito

$€ 57.334 * 20\% = € 11.467$ percentuale di sconto del valore della quota contemperante la parzialità della vendita

$€ 57.334 - € 11.467 = € 45.867$ approssimabile a **€ 46.000** valore base d'asta della quota di 2/3 dell'intero sul bene staggito

ONERI PER VENDITA PRO-QUOTA

€ 11.467: "Quantum risultante dall'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura del **20% di € 57.334** compensativa della **vendita pro-quota** del bene e della **scarsa appetibilità** dell'acquisto.

VALORE BASE D'ASTA

DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' NELLA QUOTA IDEALE E INDIVISA DI 2/3 DELL'INTERO SUL SUB 10

2/3 di € 86.000 = € 57.334 * 80% = € 46.000

INCLUSO Oneri per la regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali,
locative, condominiali, vizi occulti

NB. Laddove si proceda all'estensione del pignoramento anche sulla quota di 1/3 dell'intero in capo al Demanio dello Stato, in tal caso il valore base d'asta del diritto di piena proprietà per la quota intera sul bene in premessa, ritorna al valore pieno, € 86.000, come sopra determinato.

QUESITO n. 12:

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo, se del caso, una bozza di progetto di divisione.

Per la risposta al quesito in oggetto si rimanda al paragrafo dedicato alla "formazione dei lotti"

QUESITO n. 13:

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì Certificato della Camera di Commercio.

La parallela raccolta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali della parte acquirente ha consentito, inoltre, di accertare :

• **La correttezza della compravendita del 2007 in favore dei tre comproprietari:**

- [redacted] in regime di vedovanza /stato libero per decesso del coniuge
- [redacted] in regime di comunione legale dei beni [redacted]
- [redacted] in regime di comunione legale dei beni [redacted]

*Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico conferitole,
integrato ai sensi dell'art. 568 D.L. 83/2015,
specificando:*

- Superficie commerciale (convenzionale vendibile);*
- Superficie utile netta interna calpestabile;*
- Valore per metro quadro;*
- Valore per metro quadro perfezionato dai coefficienti correttivi;*
- Valore complessivo;*

esposto analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, introducendo:

- Aliquota di decremento di valore per oneri di regolarizzazione urbanistica;*
- Aliquota di decremento di valore per oneri di regolarizzazione catastale;*
- Adeguate percentuale di decremento di valore per stato d'uso e manutenzione;*
- Adeguate percentuale di decremento di valore per stato di possesso;*
- Adeguate percentuale di decremento di valore per assenza di garanzia per vizi occulti;*
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;*
- Prospetto condominiale;*

La sottoscritta arch. Paola Miraglia rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatela, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, il 13.01.2024

In fede
L'esperto stimatore
Arch. Paola Miraglia