

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione Civile V Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa L. Martano

Procedura n° 576/2022

promossa da

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

ASTE
LOTTO UNICO
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Indice

1. Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 4
2. Risposte ai quesiti	pag. 6
a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.....	pag. 7
b. Identificazione dei bene oggetto del pignoramento	pag. 10
c. Identificazione dei beni componenti ciascun lotto - Prospetto sintetico.....	pag. 23
d. Identificare catastalmente l'immobile.....	pag. 25
e. Ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà	pag. 30
f.g. Regolarità edilizia urbanistica	pag. 32
h. Opere abusive	pag. 43
i. Dichiarazione di agibilità.....	pag. 44
j. Stato di possesso	pag. 44
k. Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale.....	pag. 45
l. Censo, livello, uso civico.....	pag. 45
m. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.....	pag. 46
n. Altre informazioni.....	pag. 50
o. Valutazione dei beni.....	pag. 52
p. Quota indivisa	pag. 67
q. Stato Civile dell'esecutato.....	pag. 67
r. Pendenze di altre procedure esecutive.....	pag. 68

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Allegati

"A" Ispezioni ipotecarie.....

"B" Atti di proprietà

Notaio P. Di Nocera anno 2006.....

Notaio P. Scarnecchia anno 2001.....

"C" Certificati di stato civile e di residenza.....

"D" Autorizz. edilizio-urbanistiche.....

"E" Visure e planimetrie catastali.....

"F" Condominio.....

"G" Preventivo di spesa.....

ASTE
GIUDIZIARIE.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Procedimento n ° 576/2022

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G. E. Dott.ssa L. Martano

Svolgimento delle operazioni peritali

Con atto di pignoramento trascritto il 09/12/2022 ai nn. 35752/27097 la Marte SPV srl sottoponeva ad esecuzione gli immobili di proprietà della Sig.ra xxxxx. La Marte SPV srl, rappresentata e difesa dagli Avv.ti xxxxx, chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott.ssa L. Martano, al fine di accertare il valore del bene e la sua trasferibilità, conferiva incarico al sottoscritto Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino, ponendo i quesiti più avanti elencati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto, il nominato custode giudiziario Dott. Antonio Piccolo provvedeva a notificare le parti interessate dell'inizio delle operazioni che avrebbero avuto inizio il giorno **05/07/2023** alle ore 9:00 sui luoghi oggetto del pignoramento.

In sede di **primo accesso**, unitamente al nominato custode giudiziario Dott. Antonio Piccolo ed al mio collaboratore di fiducia Arch. Carmela Dipierri, mi sono recato in Napoli alla via Francesco Saverio Correrà civ. 177 per eseguire le operazioni peritali preliminari ed effettuare i rilievi metrico e fotografico del bene. In questa sede non veniva rinvenuta la presenza di alcuno, pertanto si decideva di rinviare ad altra data il nuovo accesso, lasciando avviso agli occupanti l'immobile. A seguito di contatto per le vie brevi con l'esecutata, il nominato custode fissava per la data del **19 luglio** l'accesso sui luoghi.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

In sede di **secondo accesso**, unitamente al mio collaboratore di fiducia Arch. Carmela Dipierri, venivano eseguiti i rilievi metrico e fotografico.

Si rinvia ai depositati verbali di accesso redatti dal nominato custode giudiziario.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

ASTE GIUDIZIARIE



2 - Risposte ai quesiti

Publicazione
ripubblicazione o ripro

a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.

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

Pignoramento trascritto il 09/12/2022

Il creditore procedente :

- 1) ha depositato in data 18/01/2023 relazione notarile; le ricerche condotte dal sottoscritto (visure ipotecarie aggiornate e reperimento atti notarili di provenienza) hanno confermato quanto agli atti.
- 2) Le ispezioni ipotecarie condotte sull' identificativo dell'immobile staggito e sugli esegutati, gli atti di compravendita (Atto Notaio Scarnecchia del 2001 e atto Notaio Di Nocera del 2006) hanno consentito di ricostruire la storia ipotecaria del ventennio che precede il pignoramento.
- 3) il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale né quello storico.
- 4) I dati castali attuali dell'immobile pignorato sono inseriti correttamente nella depositata documentazione ipocatastale.
- 5) Il bene oggetto di esecuzione risulta per la quota di piena proprietà in capo all'esecutata.

Publicazio
ripubblicazione o ripro

- 6) È stato prodotto il certificato di stato civile dell'esecutata xxxxx che risulta di stato libero, divorziata dall'8/03/2003.
- 7) È stato prodotto il certificato di residenza: l'esecutata non risulta risiedere nell'immobile staggito.

(cfr. Allegato C – Certificati di stato civile e di residenza).

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

b. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

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

LOTTO UNICO : immobili in Napoli (NA) via Francesco Saverio Correrà civ. 177

appartamento nel N.C.E.U sez AVV foglio 12 p.la 427 sub 21 categoria A/4 cl. 5

consistenza 3 vani, superficie mq 86, rendita € 151,84

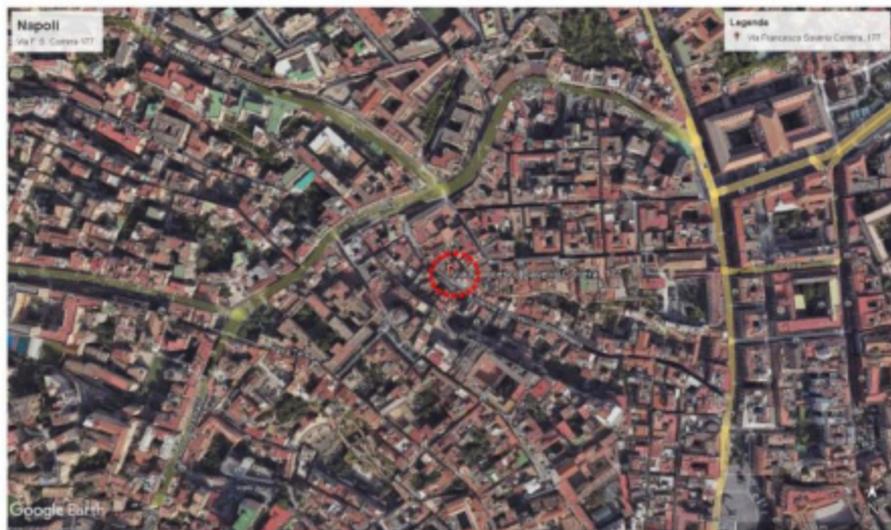
in ditta:

xxxxx	xxxxx	Proprietà per 1/1
-------	-------	-------------------

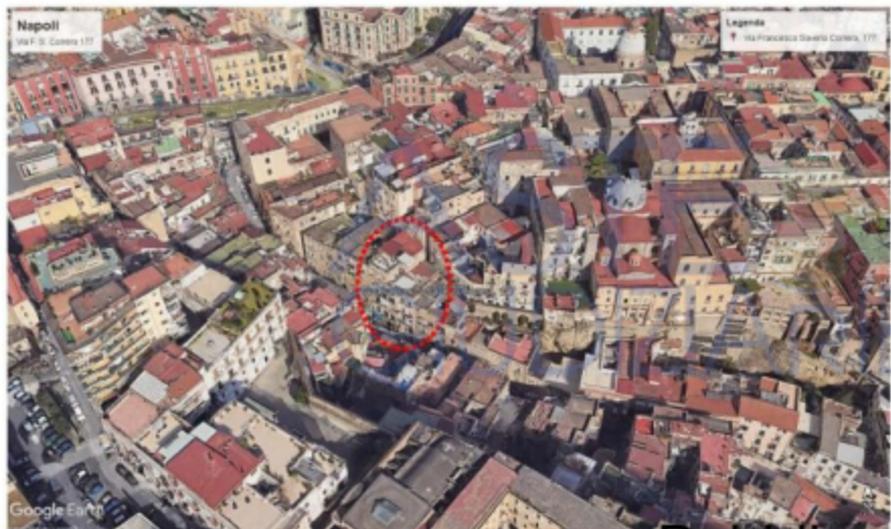
ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Napoli – Via Corraja - individuazione dell'immobile



Napoli – Via Corraja - individuazione dell'immobile

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

- **I dati contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.**
- Non sono emerse variazioni riguardanti i dati identificativi che siano state richieste dagli esecutati o da terzi o disposte di ufficio intervenute in momento successivo alla trascrizione del pignoramento.
- **Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di compravendita trascritto in suo favore ed i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto.**
- **Non sono state riscontrate difformità formali** visto che la provenienza e la titolarità degli stessi è stata provata da quanto evidenziato nell'atto di compravendita (atto Notaio Di Nocera del 2006 - *Allegato B*).
- Tipologia: categoria catastale : A/4 abitazione popolare
- Accessi: accesso pedonale dalla via Francesco Saverio Correrà
- **Confini:** a NordEst con altra proprietà, a SudEst con altra proprietà, a SudOvest con la corte interna, a NordOvest con altra proprietà.
- Contesto: zona a prevalente carattere residenziale.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Composizione esterna ed interna



Foto 01 – Il fabbricato di via Francesco Saverio Corraera 177

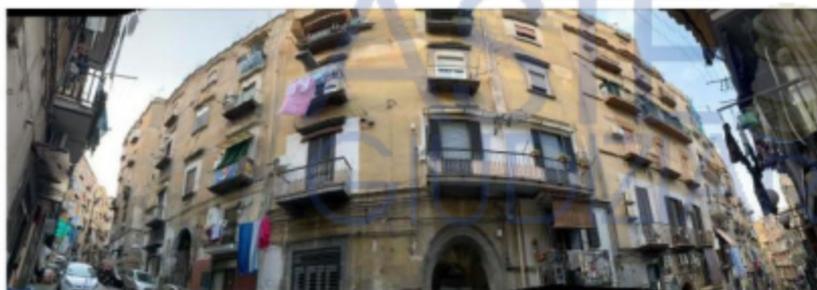


Foto 02 – Il fabbricato di via Francesco Saverio Corraera 177

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Foto 03 – Corte interna al fabbricato di via Francesco Saverio Corraera 177



Foto 04 – Corte interna ed individuazione del sub 21

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

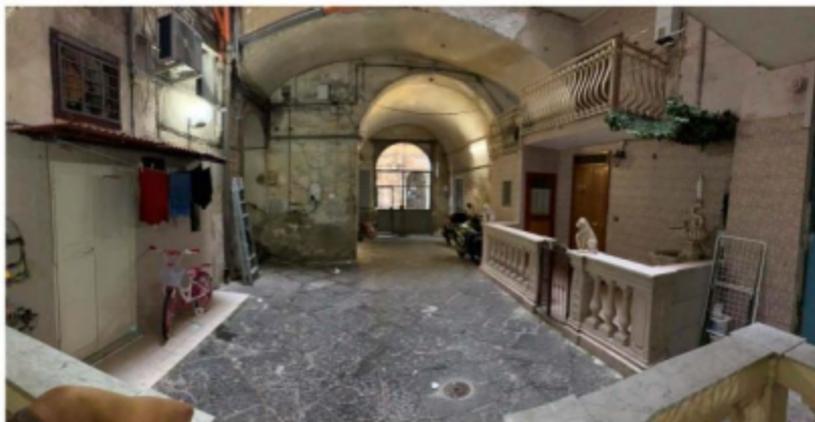
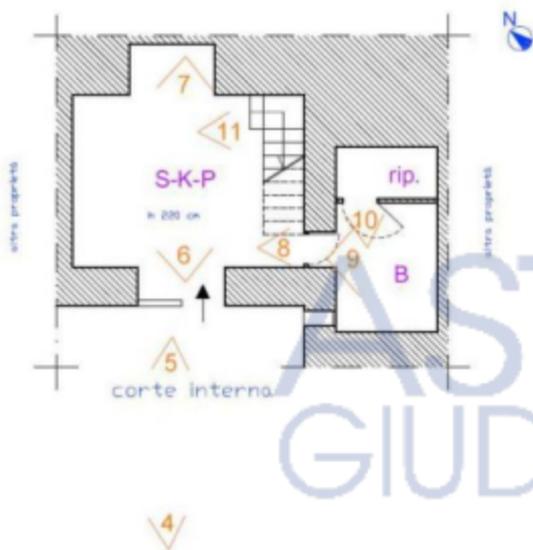


Foto 05 – Corte interna



Coni ottici piano terra

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Foto 06 – Soggiorno-Cucina-Pranzo S-K-P

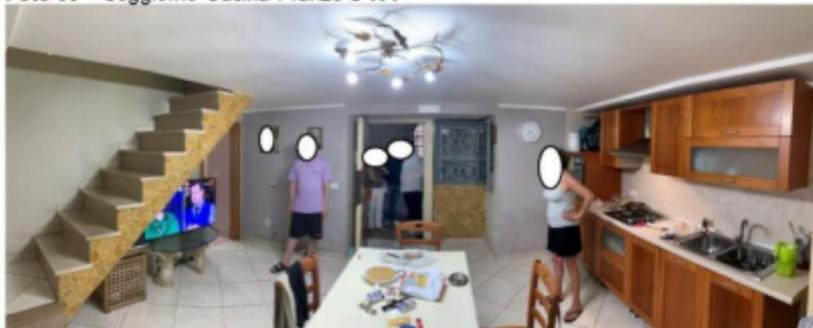


Foto 07 – Soggiorno-Cucina-Pranzo S-K-P



Foto 08 – Bagno B

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazio

ripubblicazione o ripro



Foto 09 – Bagno B



Foto 10 – Ripostiglio

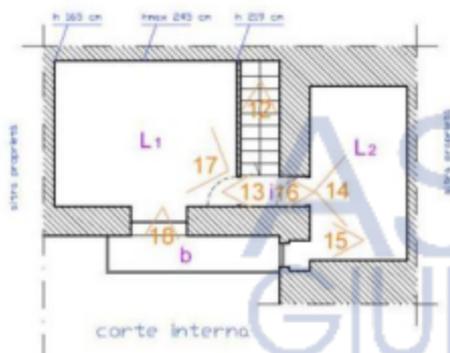
ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Foto 11 – Scale che conducono al piano superiore



4

Coni ottici piano primo

Publicazio

ripubblicazione o ripro



Foto 12 – Scale che conducono al piano superiore



Foto 13 – Disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Foto 14 – Camera da letto L2



Foto 15 – Camera da letto L2

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazio

ripubblicazione o ripro



Foto 16 – Camera da letto L1

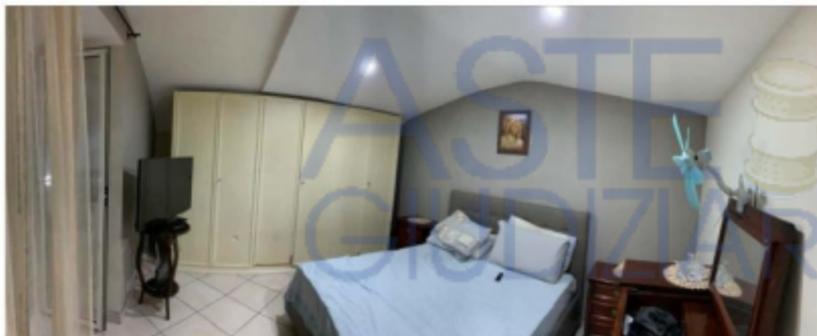


Foto 17 – Camera da letto L1



Foto 18 – Balcone b

Superficie commerciale: Immobile sub 21

Superficie lorda (coeff. 1) solo superficie legittima	mq 39,00	mq 39,00
Superficie commerciale		mq 39,00

ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazio

ripubblicazione o ripro

c. Identificazione dei beni componenti ciascun lotto

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misa con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche i contesti in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comini, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in.....alla via..... piano.....int.....; è composto da....., confina con.....; è riportato nel CF. (o C.T.) del Comune di... al foglio..... p.lla.....(ex p.lla ...o già scheda...), sub....., cat....., classe....., rendita.....; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a.....); vi è concessione edilizia (o in sanatoria)n.....del....., cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a.....); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono n....presentata il....., oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex art.....(per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona.....(per il terreno). PREZZO BASE euro.....; LOTTO n. 2: ecc..

PROSPETTO SINTETICO

LOTTO UNICO : immobili in Napoli (NA) via Francesco Saverio Correrà civ. 177

appartamento nel N.C.E.U sez AVV foglio 12 p.lla 427 sub 21 categoria A/4 cl. 5

consistenza 3 vani, superficie mq 86, rendita € 151,84

- Piena Proprietà di appartamento in Napoli alla via Francesco Saverio Correrà civ. 177, piano terra

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

- L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione. È composto, nello stato di fatto, da cucina-soggiorno-pranzo, due camere, un bagno, un balcone verso la corte comune. Si accede all'appartamento dalla corte comune.
- Confini del lotto unico: a NordEst con altra proprietà, a SudEst con altra proprietà, a SudOvest con la corte interna, a NordOvest con altra proprietà.
- Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale.
- Ricade nella Zona Aa – insediamenti di interesse storico della zonizzazione del PRG del Comune di Napoli.

€ 500,00 (prezzo a base d'asta) **A) stima come abitazione**

€ 15.500,00 (prezzo a base d'asta) **B) stima come deposito**

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

d. Identificare catastalmente l'immobile

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.IIa, sub) con le risultanze catastali attuali.

C'è rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale.

- Non sono emerse variazioni riguardanti i dati identificativi che siano state richieste dagli esecutati o da terzi o disposte di ufficio intervenute in momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.



**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

Mappa terreni del Comune di Napoli

Il cespite staggito fa parte di un fabbricato la cui area di sedime giace su porzione di terreno censito nel CT del Comune di Napoli al foglio 101 p.la 427

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- L'attuale sub 21, oggetto del pignoramento, deriva dal sub 5 per variazione catastale richiesta in data 05/04/2006 (epoca in cui il proprietario dell'immobile sub 5 era la Sig.ra xxxxx che nel mese di ottobre 2006 ha poi alienato il cespite staggito sub 21 alla Sig.ra xxxxx).
- La planimetria anteriore al 05/04/2006 è la planimetria d'impianto datata 31/12/1939 e presenta un unico livello a piano terra e, come si evince dalla visura catastale, con destinazione d'uso deposito C/2 della consistenza di 35 mq (cfr. *Allegato E – Visure e planimetrie catastali*).
- La planimetria presentata in data 05/04/2006 riporta due livelli: uno a piano terra ed uno a quota superiore ai 220 cm e, come si evince dalla visura catastale, con destinazione d'uso abitazione di tipo popolare A/4 e della consistenza di 3 vani per 86 mq di superficie totale (cfr. *Allegato E – Visure e planimetrie catastali*).

Di seguito si riportano le planimetrie catastali relative ai due citati subalterni

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

aliena il cespite (classato catastalmente come abitazione di tipo popolare della consistenza di 3 vani per 86 mq di superficie) e nel quale la stessa venditrice dichiara

ARTICOLO 5

Con riferimento al disposto del II comma dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni ed integrazioni, la signora _____ ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n.ro 445/2000 articoli 3 e 76, preventivamente da me Notaio edotto sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiara che i lavori di costruzione del fabbricato oggetto del presente atto, sono stati iniziati (oltre che ultimati) anteriormente al 1 settembre 1967 e che a tutt'oggi non sono state eseguite in detta unità immobiliare opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni, anche in sanatoria.

stralcio dall'atto Notaio P. Di Nocera del 23/10/2006 articolo 5 pag. 2

Per la legittimità edilizio-urbanistica dell'immobile staggito si rimanda al par. f.-g.

Regolarità edilizia e urbanistica del bene pag. 32

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

e. Ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà

Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

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

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

Pignoramento del 09/12/2022 nn 35752/27097

23 ottobre 2006 atto di compravendita del Notaio Pietro Di Nocera rep. 1424/557 trascritto il 25/10/2006 al nn. 47619/21986 con il quale la Sig.ra xxxxx, di stato civile libero, acquistava da xxxxx l'immobile staggito in Napoli alla via Francesco Saverio Correrà, civ 177 al piano terra, censito nel NCEU alla sez. AVV, foglio 12 p.lla 427 sub 21 (cfr. Allegato B – Atto Notaio Di Nocera anno 2006).

1 marzo 2001 atto di compravendita del Notaio Paolo Scarnecchia rep. 45371/9234 trascritto il 08/03/2001 ai nn. 4866/3403 con il quale la Sig.ra xxxxx, nubile, acquistava da xxxxx e xxxxx l'immobile staggito in Napoli alla via Francesco Saverio Correrà, civ 177 al piano terra, censito nel NCEU alla sez. AVV, foglio 12 p.lla 427 sub 5 (cfr. Allegato B – Atto Notaio Scarnecchia anno 2001).

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

N.B. il sub 21 deriva dal sub 5 per variazione catastale del 05/04/2006 – cambio di destinazione d'uso e ampliamento.

Per la più antica provenienza

- 8 ottobre 1986 atto di donazione per Notaio Luigia Finoja

Sanseverino rep. trascritto il 28/10/1986 ai nn. 18886/13196 con il quale
xxxxx donava ai figli xxxxx e xxxxx il cespite staggito identificato all'epoca
con il numero di sub 5.

(cfr. Allegato B – Atto Scarnecchia anno 2001).

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

f.- g. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Napoli è emerso che:

Gli strumenti urbanistici del Comune di Napoli prevedono che la zona in cui è ubicato il cespite è la **A – insediamenti di interesse storico**.



Zonizzazione Comune di Napoli - zona A – insediamenti storici

Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte

GIUDIZIARIE

Publicazio

ripubblicazione o ripro

□ Micropoli

Grato Stradale

— CTR ORCA 2004

aggiornamento 2010

Interventi

A - ambiente e difesa del territorio

C - infrastrutture della conoscenza

E - riqualificazione insediamenti edilizi resid. pubblica

O - infrastrutture generali

R - infrastrutture e sviluppo aree ex industriali

S - miglioram offerta servizi, spazi pubblici, qualità residenziale

T - progetto sistema delle infrastrutture dei trasporti

P - commissariato parcheggio

classificazione centro storico

Unità edilizie di linea settecentesche

■ art. 64 - originarie o di ristrutturazione a corte

■ art. 69 - originarie o di ristrutturazione a blocco

■ art. 73 - originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma

Unità edilizie di linea ottocentesche

■ art. 76 - originarie o di ristrutturazione a corte

■ art. 79 - originarie o di ristrutturazione a blocco

■ art. 83 - originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma

Unità edilizie di linea ottocentesche

■ art. 86 - originarie o di ristrutturazione a corte

■ art. 92 - originarie o di ristrutturazione a blocco

■ art. 99 - originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma

Unità edilizie speciali protetta centrica originarie o di ristrutturazione

■ art. 102 - a struttura unitaria

■ art. 103 - a struttura modulare

■ art. 104 - a struttura modulare complessa

■ art. 105 - a impianto singolare o non ripetuto

Unità edilizie speciali ottocentesche originarie o di ristrutturazione

■ art. 106 - a struttura unitaria

■ art. 107 - a struttura modulare

■ art. 108 - a struttura modulare complessa

■ art. 109 - a impianto singolare o non ripetuto

Unità edilizie speciali ottocentesche desiginate o di ristrutturazione

■ art. 110 - originarie o di ristrutturazione a struttura unitaria

■ art. 111 - originarie o di ristrutturazione a struttura modulare

■ art. 112 - originarie o di ristrutturazione a struttura modulare complessa

■ art. 113 - a impianto singolare non ripetuto

Unità di spazio scoperte caschene

■ art. 114 - giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti

■ art. 115 - spazi residui dell'organina morfologica relativi

■ art. 116 - parchi e giardini a struttura autonoma

■ art. 117 - clostrigardino pertinenti a unità edilizie speciali modulari

■ art. 118 - clostri pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari

■ art. 119 - spazi dell'organina morfologica

■ art. 120 - giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie

■ art. 121 - giardini pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare

■ art. 122 - cortili e aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali

Altre unità di spazio

■ art. 124 - unità edilizie di recente formazione

■ art. 125 - ruderi e sedmi risultanti da demolizioni

tutela del suolo e risorse idriche 2011 TA

classe

■ Molto alta

■ Alta

■ Media

■ Basse

■ Molto basse

Legenda

ASTE GIUDIZIARIE.



Publicazioni

ripubblicazione o riproduzione



Vincolo archeologico- art. 58 aree di interesse archeologico



ZONIZZAZIONE ACUSTICA: Zona IV - Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

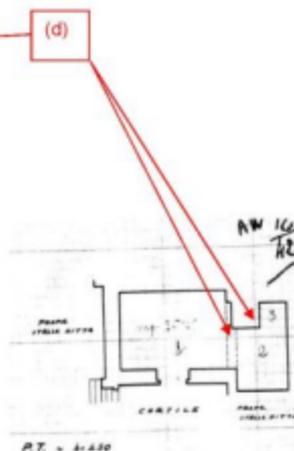
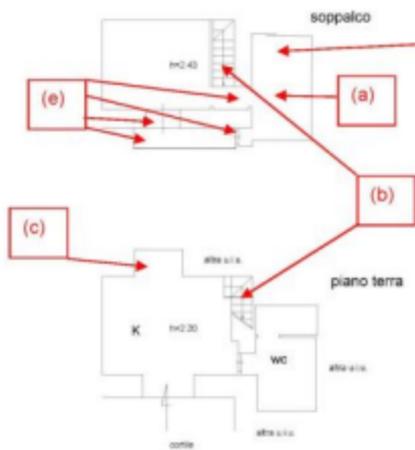
Il sottoscritto ha inoltrato regolare richiesta di accesso agli atti al competente Ufficio Tecnico del Comune di Napoli riguardo a titoli edificatori relativi al fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di esecuzione.

L'ufficio del Comune di Napoli non ha rinvenuto alcuna documentazione né relativa all'edificazione del fabbricato né relativa alla richiesta di cambio di destinazione d'uso individuata sulla visura catastale storica in allegato (cfr. *Allegato E – Visure e planimetrie catastali*).

- L'aggiornamento catastale con cambio di destinazione d'uso ed ampliamento effettuato nel maggio del 2006 (da categoria C/2 deposito si è passati alla categoria A/4 abitazione di tipo popolare), a cui ha fatto seguito anche la diversa distribuzione degli spazi interni con aumento della superficie residenziale, non risulta supportato da titoli edilizi.

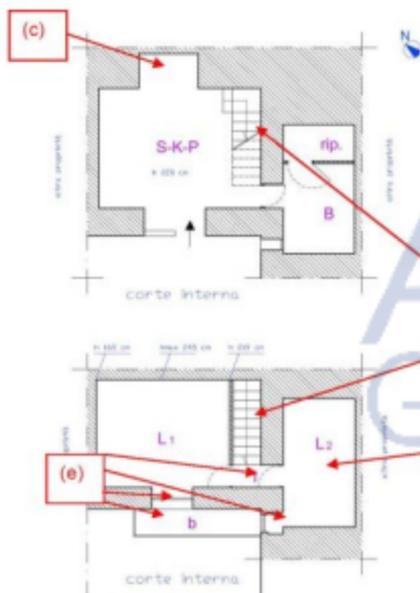
Dalla lettura dei grafici – confronto tra stato di fatto e catastale di impianto - si evince che:

- (a) è stato realizzato un soppalco che copre tutta la superficie utile e l'altezza libera tra estradosso del solaio del soppalco e l'intradosso del piano di calpestio è pari a 220 cm, mentre l'altezza libera media a quota soppalco è pari a circa 205 cm;
- (b) è stata realizzata una scala in cemento armato che collega il piano terra con il livello soprastante;
- (c) è stato ricavato un piccolo vano nella muratura portante nel vano cucina di fronte all'ingresso;
- (d) è stata ridimensionata l'apertura che collegava l'ambiente principale con quello secondario posto a destra dell'ingresso ed indicato nella planimetria catastale di impianto con il n° 2 ed il n° 3; nello stesso ambiente risulta ridimensionata anche la muratura portante;
- (e) sono state realizzate le aperture vani porta-finestre, con tagli nella muratura portante, e, a livello del soppalco, è stato realizzato il balcone.



Planimetria catastale 2006

Planimetria catastale 1939



Planimetria dello stato di fatto - luglio 2023



ASTE
GIUDIZIARIE

A questo punto è possibile ipotizzare, ai fini della vendita forzata e per una maggiore appetibilità una volta immesso nel mercato immobiliare, due possibilità:

- A) procedere nel richiedere il titolo edilizio per cambio di destinazione d'uso, da deposito ad abitazione, e regolarizzare, ove possibile, le modifiche apportate all'immobile.
- B) conservare la destinazione d'uso originaria, deposito, e regolarizzare, ove possibile le modifiche apportate all'immobile.

A- cambio di destinazione d'uso

Ai fini del cambio di destinazione d'uso, sarà necessario prevedere la presentazione di una pratica autorizzativa relativa al cambio di destinazione d'uso, ma non potrà essere sanato l'ampliamento realizzato con la creazione del soppalco a quota superiore rispetto al piano terra in quanto non rispondente alle leggi vigenti relative ai requisiti richiesti per i locali adibiti ad abitazione (D.M. 75 del 5/07/1975). Durante il sopralluogo effettuato in data 17/07/2023, è stata riscontrata altezza libera a piano terra pari a 220 cm, mentre gli ambienti posti sul soppalco presentavano altezze variabili da un minimo di 165 cm ad un massimo di 245 cm.

**Decreto ministeriale 5 luglio 1975 "DM 75" (g.u. 18-7-1975, n. 190):
altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali
d'abitazione.**

Art. 1 Altezze dei locali principali, bagni, corridoi, gabinetti e ripostigli

- L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m **2,70**, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Nei comuni montani al di sopra dei m 1.000 s.l.m. può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Il cambio di destinazione d'uso potrà essere realizzato con Scia Alternativa al Permesso di Costruire per cambio di destinazione d'uso. L'immobile (solo superficie legittima utile pari a mq 31) risponde ai requisiti minimi di superficie per un'abitazione per una sola persona residente; non risponde ai rapporti minimi aeroilluminanti (considerando solo le aperture al piano terra). Pertanto ai fini del cambio di destinazione d'uso sarà necessario riportare il vano d'accesso nella dimensione originaria così come si evince dalla planimetria catastale di impianto. Invece, non potrà essere sanato il soppalco perché non risponde ai requisiti minimi per l'abitabilità così come sanciti dal DM 75 del 1975 e perché non è rispondente alle norme di attuazione del Regolamento edilizio del Comune di Napoli, pertanto se ne prevederà la demolizione.

Inoltre, visti i lavori invasivi realizzati (aperture di vani in muratura portante, e realizzazione di soppalco,...), sarà necessario effettuare la verifica statica e relativa, se verificata, autorizzazione sismica in sanatoria. A seguire dovrà essere prodotto l'aggiornamento catastale e l'attestato di prestazione energetica.

I costi da sostenere ammontano a:

Costi per la SCIA alternativa al P.d.C con opere a farsi (demolizioni)

€ 1.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica autorizzativa;

€ 374,00 per diritti di segreteria al Comune di Napoli;

€ 1.450,00 per oneri di urbanizzazione per cambio di destinazione d'uso;

TOT € 3.727,20

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Costi per intervento sismico in sanatoria con opere a farsi per demolizione abuso e messa in**pristino**

Ipotizzando di raggiungere un Livello di Conoscenza 1 (§ della Circolare 7/2019)

Prove sui materiali per € 1.000,00 + Iva (pre intervento);

Rilievo delle strutture: € 1.500,00 + Iva;

Verifica delle strutture: € 3.000,00 + CP + Iva;

Relazione sismica: € 2.000,00 + CP + Iva;

Redazione piano di demolizione: € 800,00 + CP + IVA

Collaudo strutturale in sanatoria : € 1.500,00 + CP + Iva;

Contributo regionale per istruttoria: € 200,00 raddoppiato perché in sanatoria;

Marche da bollo: 4 x € 16,00 = € 64,00;

TOT € 1.220,00 + € 1.830,00 + € 3.806,40 + € 2.537,60 + € 1.015,04 + € 1.903,20 + € 200,00 + € 64,00 = € 12.576,24

(NB. nell'eventualità i materiali e le opere realizzate non risultassero adeguati è necessario prevedere l'adeguamento sismico della struttura con nuove opere a farsi. In questa sede non è possibile prevedere i costi per le opere di adeguamento sismico)

Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale

€ 300,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato

€ 50,00 per diritti all'Agenzia delle Entrate

TOT € 430,64

Attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 380,64

Costi per la demolizione e la messa in pristino

€ 13.000,00 + IVA

TOT € 15.860,00

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

Totale: € 3.727,20 + € 11.433,60 + € 430,64 + € 380,64 + € 15.860,00 = € 30.607,12

**SALVO DISPOSIZIONI DIRIGENZIALI O DIPOSIZIONI LEGISLATIVE DIVERSE
RIGUARDO ALLE PRATICHE EDILIZIO-URBANISTICO CHE ALLO STATO IL
SOTTOSCRITTO NON PUO' PREVEDERE.**

B- conservare la destinazione d'uso originaria, deposito.

Ai fini della conservazione dell'originaria destinazione d'uso a deposito, sarà necessario prevedere la presentazione di una pratica autorizzativa in sanatoria per legittimare parte del soppalco realizzato e le modifiche riscontrate (ove possibile), Durante il sopralluogo effettuato in data 17/07/2023, è stata riscontrata altezza libera a piano terra pari a 220 cm, mentre gli ambienti posti sul soppalco presentavano altezze variabili da un minimo di 165 cm ad un massimo di 245 cm. Queste dimensioni sono accettabili se i locali sono destinati ad essere utilizzati come deposito (altezza minima consentita 180cm) ma dovrà comunque essere ridimensionato il soppalco in quanto il regolamento edilizio del Comune di Napoli, relativamente ai soppalchi, prevede che questi, se legittimamente possibili, siano realizzati con un distacco minimo di 100 cm dalla muratura che contiene le aperture.

Sarà necessario riportare il vano d'accesso nella dimensione originaria così come si evince dalla planimetria catastale di impianto.

Inoltre, visti i lavori invasivi realizzati (aperture di vani in muratura portante, e realizzazione di soppalco,...), sarà necessario effettuare la verifica statica e relativa, se verificata, autorizzazione sismica in sanatoria. A seguire dovrà essere prodotto l'aggiornamento catastale.

I costi da sostenere ammontano a:

Costi per la SCIA alternativa al P.d.C in sanatoria con opere a farsi (demolizioni)

€ 1.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica autorizzativa;

€ 374,00 per diritti di segreteria al Comune di Napoli;

€ 1.000,00 per sanzioni

TOT € 3.277,20

Costi per intervento sismico in sanatoria con opere a farsi per demolizione abuso e messa in pristino

Ipotizzando di raggiungere un Livello di Conoscenza 1 (§ della Circolare 7/2019)

Prove sui materiali per € 1.000,00 + Iva (pre intervento);

Rilievo delle strutture: € 1.500,00 + Iva;

Verifica delle strutture: € 3.000,00 + CP + Iva;

Relazione sismica: € 2.000,00 + CP + Iva;

Redazione piano di demolizione: € 800,00 + CP + IVA

Collaudo strutturale in sanatoria : € 1.500,00 + CP + Iva;

Contributo regionale per istruttoria: € 200,00 raddoppiato perché in sanatoria;

Marche da bollo: 4 x € 16,00 = € 64,00;

TOT € 1.220,00 + € 1.830,00 + € 3.806,40 + € 2.537,60 + € 1.015,04 + € 1.903,20 + € 200,00 + € 64,00 = € 12.576,24

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



(NB. nell'eventualità i materiali e le opere realizzate non risultassero adeguati è necessario prevedere l'adeguamento sismico della struttura con nuove opere a farsi. In questa sede non è possibile prevedere i costi per le opere di adeguamento sismico)

Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale

€ 300,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato

€ 50,00 per diritti all'Agenzia delle Entrate

TOT € 430,64

Costi per la demolizione e la messa in pristino

€ 7.000,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 8.540,00

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

Totale: € 3.277,20 + € 12.576,24 + € 430,64 + € 8.540,00 = € 24.824,08

**SALVO DISPOSIZIONI DIRIGENZIALI O DIPOSIZIONI LEGISLATIVE DIVERSE
RIGUARDO ALLE PRATICHE EDILIZIO-URBANISTICO CHE ALLO STATO IL
SOTTOSCRITTO NON PUO' PREVEDERE.**

ASTEL
GIUDIZIARIE



Publicazio
ripubblicazione o ripro

h. Opere abusive

In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile. L'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E. Il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 203 c.p.c.

Si rimanda al paragrafo f.- g. **Regolarità edilizia e urbanistica del bene pag. 32.**

ASTE
GIUDIZIARIE.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

i. Dichiarazione di agibilità

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

Non è stata rinvenuta né dichiarazione di agibilità, né attestato di prestazione energetica.

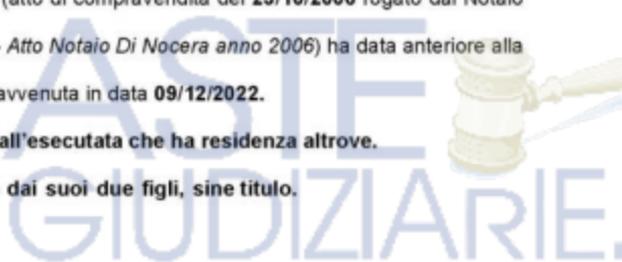
j. Stato di possesso

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

Il titolo legittimante il possesso (atto di compravendita del **23/10/2006** rogato dal Notaio Pietro Di Nocera - *Allegato B – Atto Notaio Di Nocera anno 2006*) ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **09/12/2022**.

L'immobile non è occupato dall'esecutata che ha residenza altrove.

Esso è occupato da xxxxx e dai suoi due figli, sine titolo.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

k. verificare se i beni ricadono su suolo demaniale

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

l. Censo, livello, uso civico

Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da almeno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo anno delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile - per il tramite di opportune indagini catastali - il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia l'amministrazione statale od azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

m. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

In particolare restano a carico dell'acquirente:

1. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc), anche di natura condominiale;

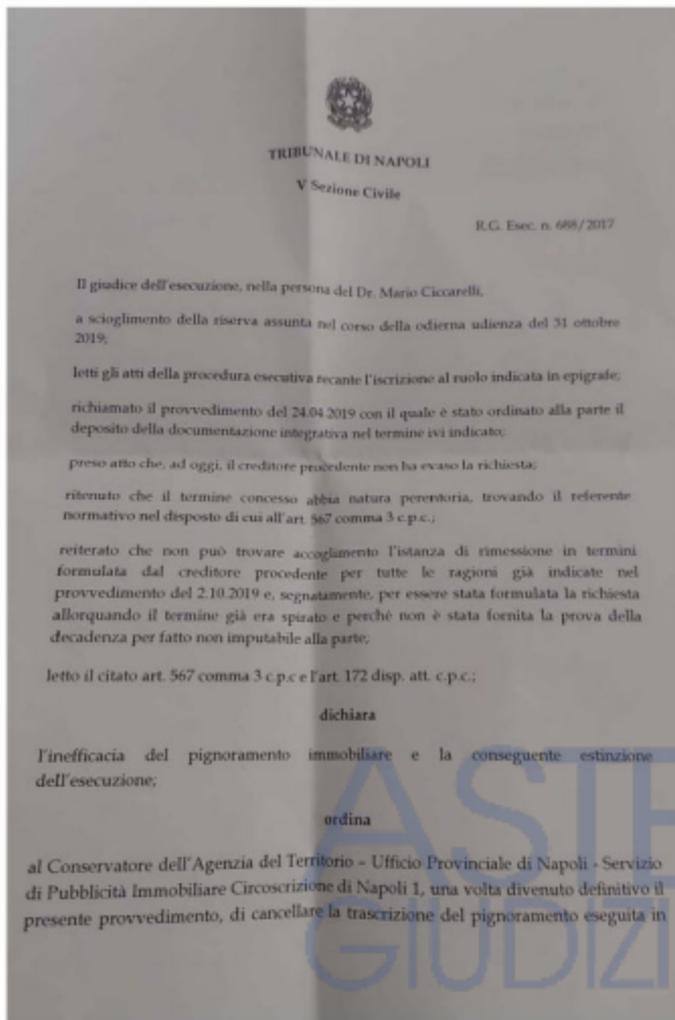
Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

► Sull'immobile pignorato, alla data dell'14.12.2023, seguenti formalità pregiudizievoli:

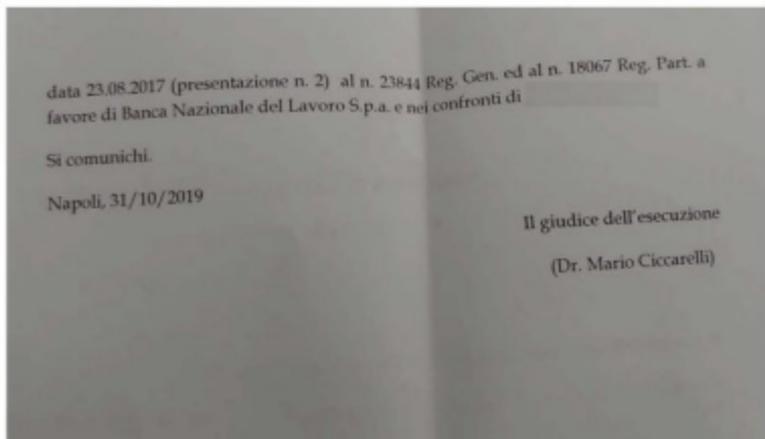
● Iscrizione del 25/10/2006 ai nn. 47620/18582 Ipoteca Volontaria, scaturente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto per Notaio Di Nocera Pietro rep. 1425/558 del 23/10/2006, **gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile pignorato;**

● Trascrizione del 23/08/2017 ai nn. 23844/18067 pignoramento immobili – atto del Tribunale di Napoli del 27/07/2017, repertorio n. 25941, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro xxxxx, **gravante sulla quota di piena proprietà dell'immobile pignorato.**

Detto pignoramento, iscritto a ruolo presso il Tribunale di Napoli al n° RG 688/2017 è stato oggetto di dichiarazione di inefficacia da parte del Giudice dell'esecuzione in data 31/10/2019 e di estinzione in data 04/11/2019.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



● Trascrizione del 09/12/2022 nn. 35752/27097 Verbale di Pignoramento Immobili Pubblico Ufficiale Uff. Giudiz. Corte di Appello di Napoli Repertorio 1574 del 02/11/2002 a favore di Marte SPV srl, con sede in Conegliano, contro xxxxx, **gravante sulla quota di 1/1 della nuda proprietà dell'immobile pignorato.**

2) E' istituita regolare amministrazione condominiale in persona dell'Amministratore p.t. Dott. xxxxx.

► In relazione agli oneri condominiali insoluti relativi all'appartamento pignorato, sulla base del prospetto redatto dall'Amministratore di Condominio Dott. xxxxx in data 1 dicembre 2023 (cfr. *Allegato G - Condominio*), si ricava quanto segue.

- l'importo degli oneri condominiali ordinari relativi all'appartamento pignorato è di € 8,00 mensili;
- gli oneri condominiali insoluti rilevanti nel biennio 2022 – 2023, riferibili all'appartamento pignorato, sono pari a complessivi € 1.406,94, così composti:

oneri condominiali annualità precedenti approvati con delibera condominiale	€ 1.374,94
oneri condominiali ordinari anno 2023 (€ 8 x 4 mensilità)	€ 32,00
TOTALE	€ 1.406,94

Lo scrivente provvederà a decurtare dal valore di stima finale l'importo complessivo di € 1.46,94, rimettendo alla S.V. ogni altra valutazione.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

a. Valutazione dei beni

Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicata, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a seconda di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Metodo sintetico - Market Comparison Approach

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.

Nel determinare il valore commerciale dell'immobile si procederà:

A) **stima come abitazione**

B) **stima come deposito**

LOTTO UNICO : immobili in Napoli (NA) via Francesco Saverio Correrà civ. 177

appartamento nel N.C.E.U sez AVV foglio 12 p.la 427 sub 21 categoria A/4 cl. 5

consistenza 3 vani, superficie mq 86, rendita € 151,84

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

A) stima come abitazione

Sulla base delle informazioni assunte, quindi, si è accertato che il prezzo di mercato, praticato per compravendite di beni con caratteristiche simili a quelli in oggetto e valutando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, oscilla tra:

O.M.I. 1° semestre 2023	Borsino immobiliare Provincia di Napoli
Abitazioni di tipo popolare : ZONA CENTRALE: QUARTIERI SPAGNOLI MORTELLE CAVONE	Abitazioni ZONA: QUARTIERI SPAGNOLI MORTELLE CAVONE in stabili di seconda fascia
€/mq 1.450,00 - €/mq 2.200,00	€/mq 1.736,00

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori, avremo:

$$1.450,00 + 2.200,00 = 3.650,00/2 = 1.825,00 \text{ €/mq}$$

$$1.736,00 \text{ €/mq}$$

$$1.825,00 + 1.736,00 = 3.561,00/2 = \underline{1.780,50 \text{ €/mq}}$$

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Tale costo moltiplicato per la **superficie convenzionale**¹ della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

- 1) La superficie degli immobili viene considerata in ragione del 100%;
- 2) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;
- 3) La superficie dei balconi o terrazzi viene considerata in ragione del 30%

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale

a) Interna calpestabile, muri divisorii interni	100%
b) Muri perimetrali esterni	50-100%
c) Muri perimetrali esterni ed interni portanti	50%

Si precisa che per i muri perimetrali esterni occorre considerare il 50 % se tali pareti sono in comune con altri fabbricati, il 100 % se gli immobili sono indipendenti, ma non dovrà eccedere il 10% della somma di cui al punto (a).

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella dei coefficienti di merito (**Tabella A**). Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nella Tabella A di seguito riportata, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

¹ Per **superficie convenzionale** di un'abitazione si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino ad un max. di 50 cm), al fondo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi e comunque fino ad uno spessore max. di 30 cm), considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

COEFFICIENTI DI MERITO

TIPOLOGIA		ESPOSIZIONE	
Lussuoso	1.15	Semipanoramico	1.05
Signorile	1.10	Panoramico	1.15
Buono	1.00	Luminoso	1.00
Medio	0.90	Poco luminoso	0.95
Popolare	0.80	Solo interna	0.80
Pessimo	0.75		
IMPIANTI E SERVIZI		STATO LOCATIVO	
Riscaldamento aut.	1.02	Libero	1.00
Riscaldamento centr.	1.00	Con sent. di sfratto	0.75
Senza riscaldamento	0.97	Occupato	0.70
Giardino	1.05		
Senza giardino	1.00		
In parco attrezzato	1.10		
Custode	1.03		
Senza custode	0.97		
Con posto auto	1.10		
Senza posto auto	0.85		
UBICAZIONE		FUNZIONALITA'	
Vicino ai collegamenti	1.10	Terrazzi	1.20
No collegamenti	0.95	Più balconi	1.02
Con servizi pubblici	1.10	Un balcone	1.00
No servizi pubblici	0.90	Nessun balcone	0.90
Traffico scarso	1.00	Tripli servizi	1.05
Traffico intenso	0.85	Doppi servizi	1.00
Con servizi commerciali	1.00	Monoservizi	0.95
No servizi commerciali	0.85		
LIVELLO DI PIANO (immobili con ascensore)		LIVELLO DI PIANO (immobili senza ascensore)	
P. seminterrato	0.80	P. seminterrato	0.80
P. terra e rialzato	0.90	P. terra e rialzato	0.95
P. terra con giardino privato	1.00	P. terra con giardino privato	1.00
P. primo	1.00	P. primo	1.00
P. secondo	1.00	P. secondo	0.95
P. terzo e superiori	1.05	P. terzo	0.85
P. ultimo	1.10	P. quarto	0.75
Attico	1.15	Oltre il p. quarto	0.70

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

TIPOLOGIA (IN RIFERIMENTO ALLA CATEGORIA CATASTALE)		VETUSTA'	
Abit. di tipo signorile A/1	2.00	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo civile A/2	1.20	Storico	1.05
Abit. di tipo economico A/3	1.05	Tra 10 e 40 anni	0.90
Abit. di tipo popolare A/4	0.90	Oltre 40 anni	0.80
Abit. di tipo ultrapopol. A/5	0.50	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo rurale A/6	0.70		
Abit. tipo villini A/7	1.40		
Abit. tipici dei luoghi A/11	0.80		
CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI		STATO DI CONSERVAZIONE	
Popolaz. > 400.000 abit.	1.20	Normale	1.00
Popolaz. > 250.000 abit.	1.10	Mediocre	0.80
Popolaz. > 100.000 abit.	1.05	Scadente	0.60
Popolaz. > 50.000 abit.	0.95	Si tiene conto di: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni	
Popolaz. > 10.000 abit.	0.90		
Popol. fino a 10.000 abit.	0.80		
UBICAZIONE (Per comuni con più di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (1)	0.85		
Zona periferica (2)	1.00		
Zona edificata tra 2 e 5 (3)	1.10		
Zone di pregio in 1 o 2 (4)	1.20		
Centro storico (5)	1.30		
UBICAZIONE (Per comuni con meno di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (a)	0.85		
Centro edificato (b)	1.00		
Centro storico (c)	1.10		
Edifici partic. degradati in 2,3,5 e b,c	0.90		

Pertanto per l'immobile oggetto di perizia si avrà:

valore del coefficiente correttivo: $0,80 \times 0,97 \times 0,85 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 \times$

$0,95 \times 0,95 \times 0,90 \times 1,20 \times 1,30 \times 0,80 \times 0,80 = 0,5177 = 0,52$

Publicazio

ripubblicazione o ripro

Valore corretto = Prezzo di mercato medio 1.780,50 Euro/mq x valore del
coefficiente correttivo 0,52 = 925,86 Euro/mq

Valore corretto = 926,00 Euro/mq

Superficie commerciale: Immobile sub 21

Superficie lorda (coeff. 1) solo superficie legittima	mq 39,00	mq 39,00
Superficie commerciale		mq 39,00

Il valore commerciale dell'immobile è pari a:

39,00 mq x € 926,00 = € 36.114,00

Cercando di considerare sia le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata che l'assenza della garanzia per vizi del bene, vado ad applicare un ribasso del 10%, per cui si ha:

€ 36.114,00 – 10% = € 32.502,60

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Tenendo conto delle decurtazioni da effettuare:

prezzo base d'asta : € 32.502,60

a detrarre:

Costi per la SCIA alternativa al P.d.C in sanatoria con opere a farsi (demolizioni)

€ 1.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica autorizzativa;

€ 374,00 per diritti di segreteria al Comune di Napoli;

€ 1.450,00 per oneri di urbanizzazione per cambio di destinazione d'uso;

TOT € 3.727,20

Costi per intervento sismico in sanatoria con opere a farsi per demolizione abuso e messa in

pristino

Ipotizzando di raggiungere un Livello di Conoscenza 1 (§ della Circolare 7/2019)

Prove sui materiali per € 1.000,00 + Iva (pre intervento);

Rilievo delle strutture: € 1.500,00 + Iva;

Verifica delle strutture: € 3.000,00 + CP + Iva;

Relazione sismica: € 2.000,00 + CP + Iva;

Redazione piano di demolizione: € 800,00 + CP + IVA

Collaudo strutturale in sanatoria : € 1.500,00 + CP + Iva;

Contributo regionale per istruttoria: € 200,00 raddoppiato perché in sanatoria;

Marche da bollo: 4 x € 16,00 = € 64,00;

TOT € 1.220,00 + € 2.440,00 + € 3.806,40 + € 1.903,20 + € 2.000,00 + € 64,00 = € 11.433,60

TOT € 1.220,00 + € 1.830,00 + € 3.806,40 + € 2.537,60 + € 1.015,04 + € 1.903,20 + € 200,00 + € 64,00 = € 12.576,24

(NB nell'eventualità i materiali e le opere realizzate non risultassero adeguati è necessario prevedere l'adeguamento sismico della struttura con nuove opere a farsi. In questa sede non è possibile prevedere i costi per le opere di adeguamento sismico)

Publicazio

ripubblicazione o ripro

Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale

€ 300,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato

€ 50,00 per diritti all'Agenzia delle Entrate

TOT € 430,64

Attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 380,64

Costi per la demolizione e la messa in pristino

€ 13.000,00 + IVA

TOT € 15.860,00

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

Totale: € 3.727,20 + € 11.433,60 + € 430,64 + € 380,64 + € 15.860,00 = € 30.607,12

Oneri condominiali insoluti

TOT € 1.406,94

TOTALE: € 30.607,12 + € 1.406,94 = € 32.014,06

€ 32.502,60 - € 32.014,06 = € 488,54

Arrotondato € 500,00 (prezzo a base d'asta) A) stima come abitazione

B) stima come deposito

Sulla base delle informazioni assunte, quindi, si è accertato che il prezzo di mercato, praticato per compravendite di beni con caratteristiche simili a quelli in oggetto e valutando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, oscilla tra:

O.M.I. 1° semestre 2023	Borsino immobiliare Provincia di Napoli
Magazzini /depositi : ZONA CENTRALE: QUARTIERI SPAGNOLI MORTELLE CAVONE	Magazzini /depositi: QUARTIERI SPAGNOLI MORTELLE CAVONE in stabili di seconda fascia
€/mq 540,00 - €/mq 1.100,00	€/mq 698,00

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori, avremo:

$$540,00 + 1.100,00 = 1.640,00/2 = 820,00 \text{ €/mq}$$

$$698,00 \text{ €/mq}$$

$$820,00 + 698,00 = 1.518,00/2 = \underline{759,00 \text{ €/mq}}$$

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Tale costo moltiplicato per la **superficie convenzionale**² della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

- 1) La superficie degli immobili viene considerata in ragione del 100%;
- 2) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale

a) Interna calpestabile, muri divisori interni	100%
b) Muri perimetrali esterni	50-100%
c) Muri perimetrali esterni ed interni portanti	50%

Si precisa che per i muri perimetrali esterni occorre considerare il 50 % se tali pareti sono in comune con altri fabbricati, il 100 % se gli immobili sono indipendenti, ma non dovrà eccedere il 10% della somma di cui al punto (a).

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella dei coefficienti di merito (**Tabella A**). Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nella Tabella A di seguito riportata, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

² Per **superficie convenzionale** di un'abitazione si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino ad un max. di 50 cm), al fondo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi e comunque fino ad uno spessore max. di 30 cm), e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

COEFFICIENTI DI MERITO

STATO LOCATIVO		VETUSTA'	
Libero	1.00	Meno di 10 anni	1.10
Con sent. di sfratto	0.75	Storico	1.05
Occupato	0.70	Tra 10 e 40 anni	0.90
		Oltre 40 anni	0.80
UBICAZIONE		CARATTERISTICHE	
Vicino ai collegamenti	1.10	A piano terreno o rialzato con accesso carraio	1.00
No collegamenti	0.95	A piano seminterrato con accesso carraio	0.90
Con servizi pubblici	1.10	A piano terreno o rialzato senza accesso carraio	0.80
		A piano seminterrato accessibile solo da scale	0.70
		Con area di pertinenza	1.10

CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI		STATO DI CONSERVAZIONE	
Popolaz. > 400.000 abit.	1.20	Normale	1.00
Popolaz. > 250.000 abit.	1.10	Mediocre	0.80
Popolaz. > 100.000 abit.	1.05	Scadente	0.60
Popolaz. > 50.000 abit.	0.95	Si tiene conto di: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni	
Popolaz. > 10.000 abit.	0.90		
Popol. fino a 10.000 abit.	0.80		
UBICAZIONE (Per comuni con più di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (1)	0.85		
Zona periferica (2)	1.00		
Zona edificata tra 2 e 5 (3)	1.10		
Zone di pregio in 1 o 2 (4)	1.20		
Centro storico (5)	1.30		
UBICAZIONE (Per comuni con meno di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (a)	0.85		
Centro edificato (b)	1.00		
Centro storico (c)	1.10		
Edifici partic. degradati in 2,3,5 e b,c	0.90		

Pubblicazio

ripubblicazione o ripro

Pertanto per l'immobile oggetto di perizia si avrà:

valore del coefficiente correttivo: $1,00 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,20 \times 1,30 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,80 = 0,966 = 0,97$

Valore corretto = Prezzo di mercato medio 759,00 Euro/mq x valore del coefficiente correttivo 0,97 = 736,23 Euro/mq

Valore corretto = 736,00 Euro/mq

Superficie commerciale: Immobile sub 21

Superficie lorda (coeff. 1) solo superficie legittima	mq 39,00	mq 39,00
Superficie lorda (coeff. 1) solo superficie legittima Piano soppalco	mq 23,75	mq 23,75
Superficie commerciale		mq 62,75

Il **valore commerciale** dell'immobile è pari a:

62,75 mq x € 736,00 = € 46.184,00

Cercando di considerare sia le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata che l'assenza della garanzia per vizi del bene, vado ad applicare un ribasso del 10%, per cui si ha:

€ 46.184,00 – 10% = € 41.565,60

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Tenendo conto delle decurtazioni da effettuare:

prezzo base d'asta : € 41.564,60

a detrarre:

Costi per la SCIA alternativa al P.d.C in sanatoria con opere a farsi (demolizioni)

€ 1.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica autorizzativa;

€ 374,00 per diritti di segreteria al Comune di Napoli;

€ 1.000,00 per sanzioni

TOT € 3.277,20

Costi per intervento sismico in sanatoria con opere a farsi per demolizione abuso e messa in

pristino

Ipotizzando di raggiungere un Livello di Conoscenza 1 (§ della Circolare 7/2019)

Prove sui materiali per € 1.000,00 + Iva (pre intervento);

Rilievo delle strutture: € 1.500,00 + Iva;

Verifica delle strutture: € 3.000,00 + CP + Iva;

Relazione sismica: € 2.000,00 + CP + Iva;

Redazione piano di demolizione: € 800,00 + CP + IVA

Collaudo strutturale in sanatoria : € 1.500,00 + CP + Iva;

Contributo regionale per istruttoria: € 200,00 raddoppiato perchè in sanatoria;

Marche da bollo: 4 x € 16,00 = € 64,00;

TOT € 1.220,00 + € 1.830,00 + € 3.806,40 + € 2.537,60 + € 1.015,04 + € 1.903,20 + € 200,00 + € 64,00 = € 12.576,24

(NB. nell'eventualità i materiali e le opere realizzate non risultassero adeguati è necessario prevedere l'adeguamento sismico della struttura con nuove opere a farsi. In questa sede non è possibile prevedere i costi per le opere di adeguamento sismico)

Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale

€ 300,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato

€ 50,00 per diritti all'Agenzia delle Entrate

TOT € 430,64**Costi per la demolizione e la messa in pristino**

€ 7.000,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 8.540,00

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

Totale: € 3.277,20 + € 12.576,24 + € 430,64 + € 8.540,00 = € 24.824,08

**SALVO DISPOSIZIONI DIRIGENZIALI O DIPOSIZIONI LEGISLATIVE DIVERSE
RIGUARDO ALLE PRATICHE EDILIZIO-URBANISTICO CHE ALLO STATO IL
SOTTOSCRITTO NON PUO' PREVEDERE.**

Oneri condominiali insoluti**TOT € 1.406,94****TOTALE: € 24.824,08 + € 1.406,94 = € 26.231,02****€ 41.564,50 - € 26.231,02 = € 15.333,48****Arrotondato € 15.500,00 (prezzo a base d'asta) A)stima come deposito**

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

p. Quota indivisa

Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero caspite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Il pignoramento non ha avuto ad oggetto quote indivise.

q. Stato civile dell'esecutato

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

È stato prodotto il certificato di stato civile dell'esecutata xxxxx che risulta di stato libero, divorziata dall'8/03/2003.

È stato prodotto il certificato di residenza: l'esecutata non risulta risiedere nell'immobile staggito. (cfr. Allegato C –Certificati di stato civile e di residenza).

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

r. Pendenza di altre procedure esecutive.

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

● **Trascrizione** del 23/08/2017 ai nn. 23844/18067 pignoramento immobili – atto del Tribunale di Napoli del 27/07/2017, repertorio n. 25941, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro xxxxx, **gravante sulla quota di piena proprietà dell'immobile pignorato.**

Detto pignoramento, iscritto a ruolo presso il Tribunale di Napoli al n° RG 688/2017, è stato oggetto di dichiarazione di inefficacia da parte del Giudice dell'esecuzione in data 31/10/2019 e di estinzione in data 04/11/2019.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n° 69 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Napoli, li 19/12/2023

L'esperto stimatore

(Arch. Raffaele V. Cimmino)

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione