

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA LORELLA TRIGLIONE

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. n. **201/2024**

Promossa da:

cl

Udienza del 25/03/2025

RELAZIONE TECNICA

Aversa, 24/02/2025

L'Esperto Stimatore



Cellulare:

e-mail:

p.e.c.:

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:

Materia civile: n°12117

Ill.ma G.E. Dott.ssa Lorella Triglione, Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli
NORD.

Premessa

Con provvedimento del **24/09/2024** il G.E. Dott. Alessandro Auletta (sostituito dalla S.V.I. in data 01/10/2024) nominava la sottoscritta Arch. Federica Ruocco, con studio tecnico alla Via _____, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n.10243 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n.12117, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n.201/2024, promossa da _____ c/ _____ ed avente quale oggetto di pignoramento la piena proprietà dell'appartamento sito in Arzano (Na), alla **Via Padre Pio da Pietralcina n. 42, piano 1°**, identificato al N.C.E.U. del Comune di Arzano (Na) con fg. **6**, part. **1074**, sub **103**, cat. **A4** (abitazione popolare).

Contestualmente, col medesimo provvedimento, veniva nominato il Dott. _____ quale Custode giudiziario del bene oggetto di pignoramento.

Il giorno **30/09/2024**, la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, mediante sottoscrizione con firma digitale dei quesiti posti dalla S.V.I. nel modulo di *Accettazione incarico e giuramento* e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche.

In data **15/10/2024**, il Dott. _____, a mezzo raccomandata a/r, comunicava alle parti la data del primo accesso, fissato per il giorno 30/10/2024, alle ore 11.30, presso l'immobile oggetto della presente procedura.

In data **25/10/2024**, la sottoscritta, unitamente al Custode ed alla propria collaboratrice tecnica, si recava, presso i luoghi oggetto di pignoramento, siti in Arzano (Na), alla Via Padre Pio da Pietralcina n. 42 (già Traversa di Via Santa Giustina n. 21), piano 1°, riscontrando corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'indirizzo ed i dati identificativi del bene riportati agli atti della procedura; si precisa unicamente che in prossimità dell'edificio non è apposto alcun civico. Sui luoghi non era presente nessuno dei debitori e non risultava possibile accedere al cespite pignorato. Dopo aver atteso circa 45 minuti, gli ausiliari provvedevano a rilasciare, presso il bene, apposta missiva con i riferimenti della procedura e si riservavano di fissare un ulteriore accesso (Cfr. All. n.1 - Verbale di accesso).

In data **27/11/2024**, a seguito di accordi intercorsi per le vie brevi tra il debitore Sig. _____ ed il Custode, la scrivente si recava, unitamente a quest'ultimo ed alla propria collaboratrice tecnica, presso il cespite oggetto di esecuzione. Sui luoghi era presente il Sig. _____, che permetteva l'accesso all'immobile ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali; lo stesso dichiarava di abitare il bene pignorato unitamente alla moglie ed al figlio minore e che

per il complesso edilizio in cui ricade il cespite non sussiste un'amministrazione condominiale (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*).

Durante il sopralluogo, L'Esperto procedeva con l'ausilio della propria collaboratrice, nel rilievo metrico e fotografico dell'appartamento pignorato, nonché in un sommario rilievo fotografico del manufatto edilizio in cui il bene ricade, riscontrando **alcune difformità** tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile, preventivamente acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Arzano (Na) - Servizi Catastali, datata 18/06/2003 (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*).

In data **21/10/2024** e **23/10/2024**, preliminarmente all'accesso, la sottoscritta provvedeva ad acquisire, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Arzano (Na) e del Comune di Casavatore (Na), i certificati di residenza storica dei debitori, accertando che i Sigg.

e , risultano residenti presso il cespite in esame mentre, la debitrice Sig.ra , non risulta residente presso l'immobile. In data 21/10/2024 e 24/10/2024, la scrivente provvedeva, altresì, ad acquisire presso l'Ufficio Stato Civile di Arzano (Na) il certificato di stato libero del debitore Sig. e gli estratti per riassunto del registro degli atti di matrimonio dei debitori Sig. e Sig.ra , al fine di accertarne il regime patrimoniale (Cfr. All. n.3 - *Certificati*).

Ulteriori indagini ed accertamenti sono stati effettuati, altresì, dalla sottoscritta, presso Pubblici Uffici ed, in particolare: presso l'Agenzia delle Entrate: Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2; il Comune di Arzano (Na): Ufficio Servizi Demografici e Ufficio Tecnico Edilizia Privata, Ufficio Condono, Ufficio Urbanistica; l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania; l'Agenzia del Demanio della Provincia di Napoli; l'Ufficio Attività Produttive della Regione Campania, nonché presso l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, il portale www.valorimetroquadro.it ed agenzie immobiliari (operanti sul territorio di Arzano, al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito.

In data **24/02/2025** la sottoscritta inviava copia del proprio elaborato tecnico alle parti, secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. c.p.c.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I.

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	4
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	7
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	13
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	16
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	17
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	18
QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	22
QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	22
QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	23
QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	24
QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	24
QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.....	24
QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	30
QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	30

Come indicato nel modulo di controllo redatto dagli ausiliari e depositato presso gli uffici di cancelleria in data **10/12/2024**, si rappresenta quanto segue.

In primo luogo, in merito alla documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita, con riguardo all'immobile oggetto di esecuzione, identificato al N.C.E.U. del Comune di Arzano (Na) con fg. **6**, part **1074**, sub **103**, cat. **A4**, cl.3, cons. **4** vani, sup. cat. **104,00** mq, rend. € **150,81**, sito in Arzano (Na), alla Via Padre Pio da Pietralcina n.42, piano 1°, scala U, si rappresenta che la stessa è sostituita dalla certificazione della Dott.ssa di Napoli, redatta in data 11/06/2024 e depositata in data 12/06/2024, contenente:

- le generalità anagrafiche dei debitori (Sig. nato a il
- Sig. nato a il
- Sig.ra nata a il
);

- l'ubicazione ed i dati catastali dell'immobile pignorato;
- la quota pignorata (**1/3 della proprietà per ciascun debitore**);
- il quadro sinottico della provenienza nel ventennio e le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), relative all'immobile oggetto di esecuzione;
- la Conservatoria dei RR. II. consultata (Napoli 2);
- non indica con precisione il periodo esaminato ed i soggetti interrogati, tuttavia, risale sino all'atto di **compravendita** del **26/06/2002** del Notaio rep. n. **186094**, racc. n.11271, trascritto presso Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il 05/07/2002 ai nn.28172/21363, che si configura, pertanto, come atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo (Cfr. All. n.4.2 – *Atto ultraventennale*).

Suddetta documentazione, dunque, **risulta completa ed è garantita la continuità delle trascrizioni** per il bene pignorato; si precisa unicamente che la certificazione indica che la debitrice Sig.ra è di stato libero, mentre risulta coniugata in separazione dei beni (Cfr. atti e All. n.3 - *Certificati*).

Per la verifica preliminare richiesta la scrivente ha provveduto:

- ad estrarre presso l'Ufficio Servizi Demografici di Arzano e di Casavatore (Cfr. All. n.3 – *Certificati*):
 - l'estratto di matrimonio dei debitori Sig. e Sig.ra ;
 - il certificate di stato libero del debitore Sig. ;
 - il certificati di residenza storica dei debitori;
- ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2:
 - l'elenco delle formalità del **sub 103** pignorato (Cfr. All. n.2 - *Elenco formalità sub 103*);
 - l'atto ultraventennale indicato nella relazione notarile (Cfr. All. n.4.2 – *Atto ultraventennale*).
L'atto in favore dei debitori, risultava già depositato in atti (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore*

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente in atti, si evidenzia che la certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali e quelli storici; la sottoscritta, dunque, ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Arzano (Na) - Servizi Catastali (ex Territorio) (Cfr All. n. 5 – *Dati catastali*):

- la **visura storica catastale** del bene pignorato sub **103**, risalente sino al **18/06/2003**, data di costituzione del bene a seguito di " *fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione*" degli ex sub 3 ed ex sub 4;
- la **planimetria catastale** del bene sub 103, datata **18/06/2003** e le planimetrie precedenti relative all'ex sub 3 ed ex sub 4, datate **31/12/1939**;
- la **visura storica catastale** della particella di terreno sulla quale insiste l'edificio in cui ricade il cespite in esame, identificata al N.C.T. di Arzano (Na) dalla part **1074** del fg **6**, che appartiene alla qualità classe "*ente urbano*" dal 31/12/1977, data dell'impianto meccanografico;
- l'**estratto di mappa** del fg **6** part **1074** del N.C.T. di Arzano (Na), accertando che il fabbricato in cui ricade il bene oggetto di esecuzione risulta regolarmente riportato in mappa.

In terzo luogo, si rappresenta che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile e gli estratti per riassunto dal registro degli atti di matrimonio degli esecutati e, pertanto, la scrivente ha provveduto ad acquisirne una copia presso l'Ufficio dello Stato Civile di Arzano (Na). Dagli stessi si evince che (Cfr. All. n.3 – *Certificati e quesito n.14*):

- il debitore Sig. _____ ha contratto matrimonio in Arzano (Na) il **27/05/1993** con la Sig.ra _____, nata a Napoli il 17/04/1969 (non esecutata), scegliendo il regime patrimoniale della **separazione dei beni** (in data precedente l'acquisto del bene pignorato, avvenuto il **17/01/2017**);
- il debitore Sig. _____ risulta di stato libero;
- la debitrice Sig.ra _____ ha contratto matrimonio in Arzano (Na) il **16/09/2016** con il Sig. _____, nato a _____ il _____ (non esecutato), scegliendo il regime patrimoniale della **separazione dei beni** (in data precedente l'acquisto del bene pignorato, avvenuto il **17/01/2017**). In merito, si precisa che nell'atto in favore dei debitori la signora dichiara di essere di stato "**libero**" (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore degli esecutati*).

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

L'immobile oggetto della presente procedura consta in un' "**abitazione popolare**" ubicata al 1° piano del fabbricato sito in Arzano (Na), alla **Via Padre Pio da Pietralcina n. 42** (già Traversa di Via Santa Giustina n.21), identificato al N.C.E.U. del Comune di Arzano (Na) con fg. **6**, part **1074**, sub **103**, cat. **A4**, cl.3, cons. **4** vani, sup. cat. **104,00** mq, rend. € **150,81** (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

Lo stesso risulta intestato ai debitori, per atto di **compravendita** del **17/01/2017** del

Notaio _____, rep. n. **3066**, racc. n.2892, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il 30/01/2017 ai nn.4665/3812 (Cfr. All. n.4.1 – *Atto in favore degli esecutati*).

Pertanto, in ordine al **diritto reale pignorato**, si precisa che il corrispondente diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (1/3 della proprietà per ciascun debitore) **corrisponde** a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto sopracitato.

Per quanto concerne i **confini**, l'immobile sub 103 confina: a Nord con proprietà aliena (part 489), a Sud con Via Padre Pio da Pietralcina; ad Est con slargo stradale (part 550) e ad Ovest con proprietà aliene (part 509 e part 569) (Cfr. All. n.5.6 – *Mappa catastale*).

In ordine ad **eventuali difformità dei dati di identificazione catastale** riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli in atti al catasto, non sussistono difformità (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

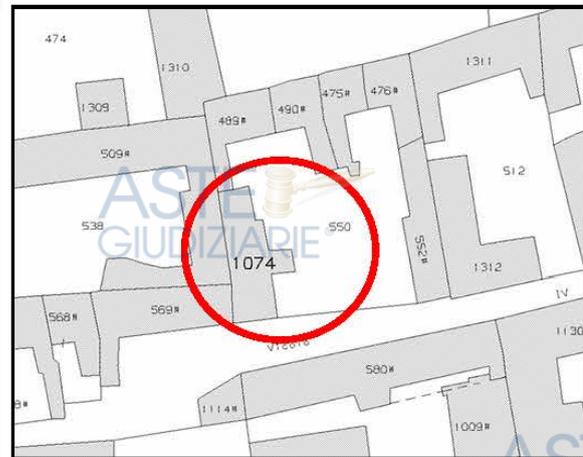
In ordine ad **eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità**, il bene oggetto di pignoramento non risulta interessato da procedure.

In ordine al numero di lotti vendibili, in considerazione del particolare sviluppo planimetrico del bene pignorato e della quadratura, si ritiene che lo stesso risulti **vendibile in un unico lotto**.

Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI nonché una sovrapposizione dei due elaborati (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali* e All. n.7 - *Grafici di inquadramento*):



Ortofoto



Mappa SOGEI



Sovrapposizione ortofoto e mappa SOGEI

Dall'esame delle stesse si evince che il fabbricato interessato risulta riportato in mappa Sogei ed insiste sulla **particella 1074** del fg **6** del N.C.T. di Arzano (Na), che risulta essere un "ente urbano" dal 31/12/1977, data dell'impianto meccanografico (Cfr. All. n.5 - Dati catastali).

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

Il bene oggetto della presente procedura consiste in un immobile destinato ad **abitazione popolare**, ubicata al 1° piano del fabbricato sito in Arzano (Na), alla **Via Padre Pio da Pietralcina n.42**, identificato al N.C.E.U. del Comune di Arzano (Na) con fg. **6**, part **1074**, sub **103**, cat. **A4**, cl.3, cons. **4 vani**, sup. cat. **104,00 mq**, rend. € **150,81** (Cfr. All. n.5 - Dati catastali).



Vista satellitare dell'area oggetto di perizia

L'edificio

Il fabbricato in cui ricade il cespite oggetto di esproprio (Cfr. All. n.9 - Doc. fotografica):

- è un manufatto edilizio in muratura e c.a. di vetusta realizzazione (Cfr. Quesito n.6);
- insiste sulla particella di terreno identificata al N.C.T. di Arzano (Na) al foglio **6** part **1074** e risulta regolarmente riportato in mappa;
- è costituito unicamente da due livelli, piano terra e primo piano;
- **versa in uno stato di conservazione "scarso"** per la vetustà della struttura, delle finiture e per l'assenza di manutenzione;
- non presenta nè portineria/guardiana, nè casa portiere;

- non presenta ascensore;
 - non presenta la possibilità di un posto auto e/o moto, la sosta avviene nelle strade circostanti.
- Per lo stesso non sussiste un'amministrazione condominiale.



Foto del fabbricato interessato

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile accertare che l'unica **parte comune** del fabbricato risulta essere la scala di accesso; tuttavia, detta scala, da un'esame della mappa catastale, ricadrebbe in parte nella particella 489 ed in parte nella particella 550 del fg 6 del N.C.T. di Arzano (Cfr. All. n.5 – *Mappa catastale*).

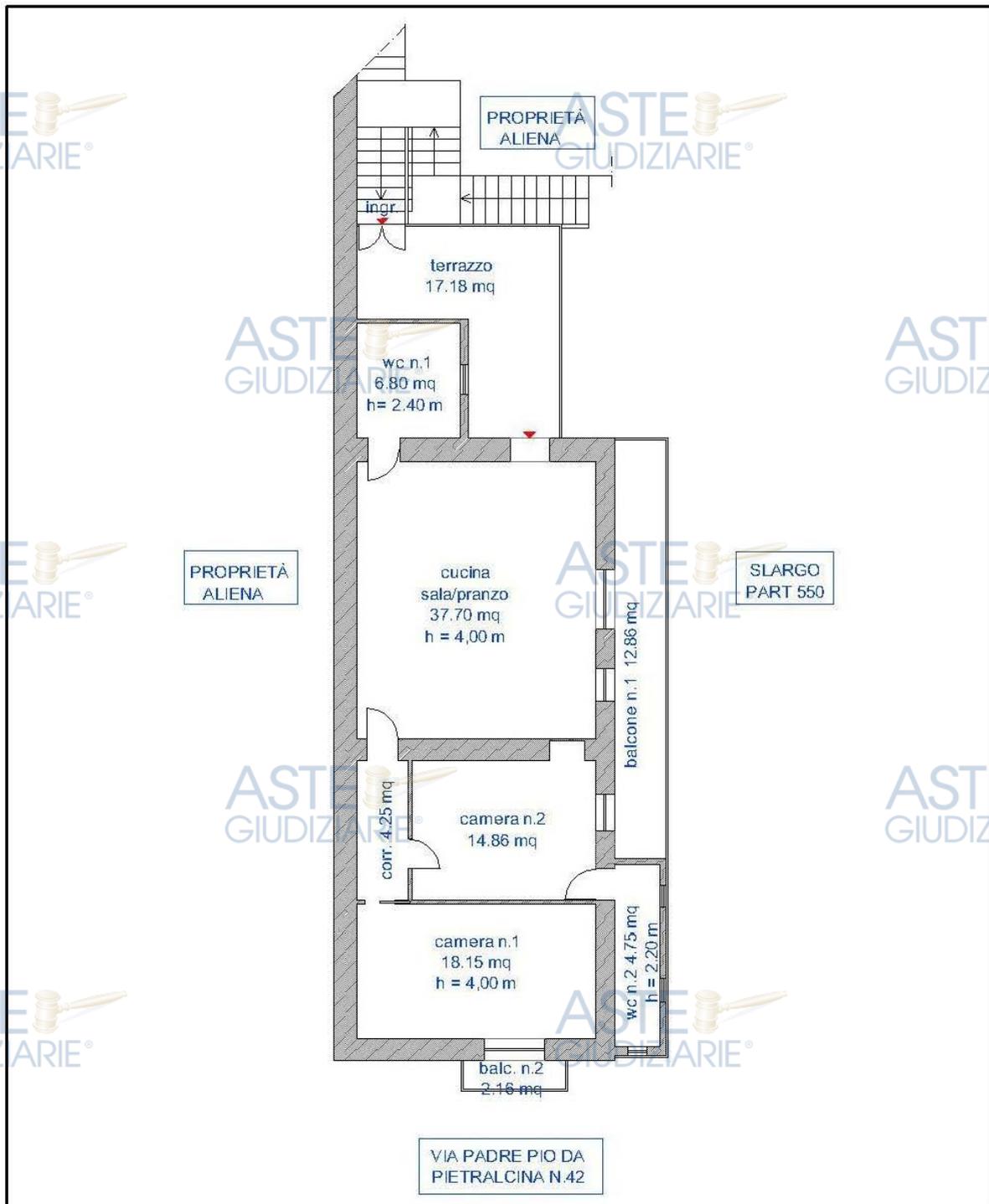
Per completezza si evidenzia che possono intendersi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/2012: 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di

diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche (Cfr. art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/ 2012).

L' immobile

Il cespite in esame, non contraddistinto da alcun interno (Cfr. All. n.8 - *Rilievo planimetrico e All. n.9 - Doc. fotografica*):

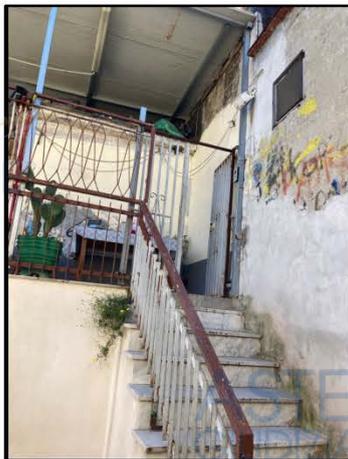
- è posto al 1° piano del sopradescritto edificio e presenta l'accesso dalla porta a sinistra, per chi sale la scala esterna comune;



Planimetria immobile pignorato

- risulta costituito da: una cucina/sala pranzo, un disimpegno, n.2 camere da letto e due locali wc, per un totale di circa **86,00 mq** di superficie calpestabile interna; presenta, altresì, due balconi ed un terrazzo;
- presenta una pavimentazione in gres, in scarso stato di manutenzione, caratterizzata da alcune lesioni; le pareti risultano tinteggiate, ad eccezione della cucina e dei locali wc, che presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica; gli infissi sono in alluminio e presentano napoletane in ferro in scarso stato di manutenzione; le porte interne sono in legno e la porta di ingresso è in ferro; la copertura del balcone n.1 e del terrazzo è in lamiera di ferro, in stato scarso di conservazione e le pareti esterne presentano puntuali distacchi di intonaco e qualche lesione; non è stato possibile visionare, durante il sopralluogo, lo stato di manutenzione della copertura dell'abitazione;
- presenta l'impianto idrico ed elettrico; non sussiste l'impianto di riscaldamento e la fornitura di gas avviene mediante bombola; sono presenti due split;
- versa nel complesso in uno **stato di conservazione "scarso" per l'assenza di manutenzione e di finiture nonché per lavorazioni incompiute** (ad eccezione del wc n.1);
- risulta **occupato** da uno dei debitori, il Sig. _____, che ha dichiarato di abitarvi unitamente alla moglie ed al figlio minorenni;
- presenta un'altezza interna di circa **4,00 m**; nel locale wc n.1 è circa **2,40 m** e nel locale wc n.2 è circa **2,20 m**;

Si riportano di seguito alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione del bene:



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



Foto immobile pignorato

Dal sopralluogo effettuato e da un confronto con la planimetria catastale dell'immobile, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Arzano (Na) - ex Agenzia del Territorio, e risalente al **18/06/2003**, sono emerse alcune **difformità**, di cui meglio al quesito n.3 (Cfr. All. n.8.2 - Planimetria delle difformità e quesito n.3).

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.8 - Rilievo planimetrico), è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, quale somma della "superficie lorda" dell'abitazione (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti ed in misura ponderata di quelle esterne, fino alla misura massima di 50 cm, e di quelle esterne comuni) e della superficie "non residenziale" dei balconi e del terrazzo, per i quali è necessario moltiplicare un appositi coefficienti tabellati (in accordo a quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa), come di seguito riportato:

$$\begin{aligned} \text{Sup. comm.} &= 106,53 \text{ mq} + (12,55 \text{ mq} \times 0,30) + (1,80 \text{ mq} \times 0,30) + (17,50 \text{ mq} \times 0,35) = \\ &= 106,53 \text{ mq} + 3,76 \text{ mq} + 0,54 \text{ mq} + 6,12 \text{ mq} = \end{aligned}$$

Sup. comm. = 116,95 mq

106,53 mq	=	superficie "lorda" abitazione
12,55 mq	=	superficie "lorda" balcone n.1
1,80 mq	=	superficie "lorda" balcone n.2
17,50 mq	=	superficie "lorda" terrazzo
0,30	=	coefficiente di omogeneizzazione per balconi
0,35	=	coefficiente di omogeneizzazione per terrazzo a livello

Si precisa che tale superficie è stata calcolata considerando lo stato di fatto dell'immobile, assentito con la D.I.A. del 2006, di cui meglio al successivo quesito n.6 (Cfr. All. 6 - Doc. Uff. Tecnico), ancorchè è d'uopo far notare che i due locali wc ed il terrazzo non compaiono nelle planimetrie precedenti del bene, risalenti al 1939, di cui meglio al quesito n.3; in particolare i due locali wc si configurano come due volumi realizzati (presumibilmente successivamente al 1939) rispettivamente sul terrazzo e sul balcone n.1 (che con buona probabilità già sussisteva da tempo

per consentire l'accesso al primo piano, ancorchè anch'esso non riportato nei grafici catastali del 1939) (Cfr. quesito n.3, n.6 e All. n.5 – *Dati catastali*).

Infine, si rappresenta che il suddetto immobile risulta dotato di **A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)** redatto in data 09/12/2016 e con scadenza al 09/12/2026, così come risulta in allegato all'atto in favore dei debitori ed agli atti della Regione Campania (Cfr. All. n.4.1 – *Atto in favore degli esecutati* e All. n.10 – *Comunicazione Uff. Attività Produttive*).

In merito ad eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.) del fabbricato, da quanto accertato in sede di sopralluogo, l'unica parte comune risulta essere la scala esterna di accesso (Cfr. All. n.9 – *Doc. fotografica*).

QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Presso gli Uffici del Catasto di Arzano (Na), è stato possibile acquisire per il bene pignorato, l'estratto catastale storico, dalla data di immissione dei dati del cespite nella banca dati del Catasto, all'attualità, nonché la relativa planimetria catastale attuale (Cfr. All. n.5 – *Dati catastali*).

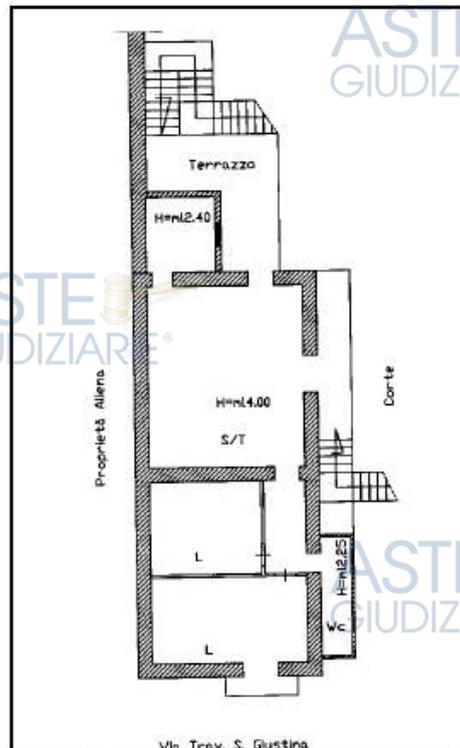
Dall'esame di detti documenti è stato possibile accertare che l'attuale immobile **sub 103** risulta costituito al Catasto di Arzano (Na) in data **18/06/2003** con **protocollo n.000516518**, a seguito di " *fusione - ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione*" degli **ex sub 3** ed **ex sub 4**, part 1074, fg 6.

Si riporta di seguito l'identificazione catastale del bene in questione ed uno stralcio dei documenti catastali acquisiti e per completezza, ancorchè antecedenti il ventennio precedente la trascrizione del presente pignoramento, si riportano altresì le planimetrie catastali dei suddetti ex subalterni, risalenti al **31/12/1939**.

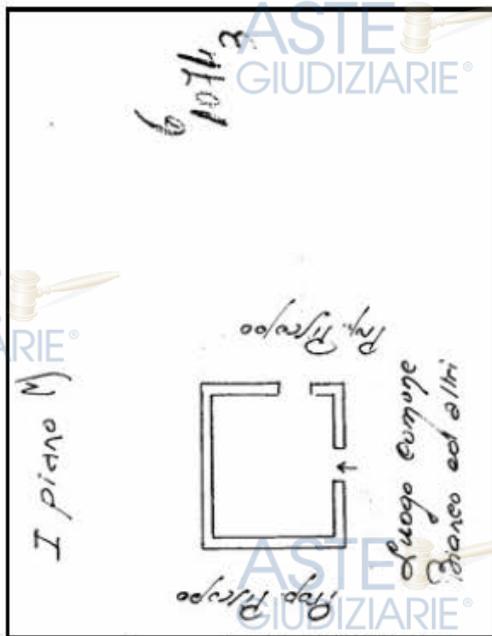
Immobile ad uso **abitazione popolare**

Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	1074	103			A/4	3	4 vani	Totale: 104 m ² Totale: escluse aree scoperte***: 97 m ²	Euro 150,81
Indirizzo			TRAVERSA DI VIA SANTA GIUSTINA n. 21 Piano 1								
Notifica						Partita				Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita validati								

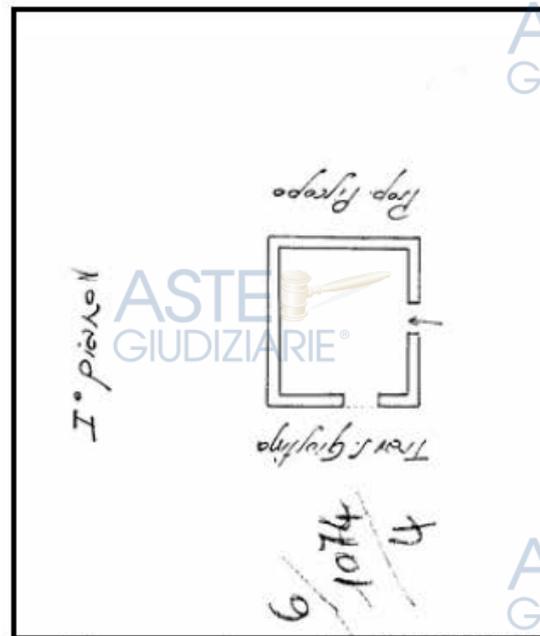
Stralcio visura catastale immobile pignorato



Planimetria catastale **sub 103** del **18/06/2003**



Plan. catastale **ex sub 3** del **31/12/1939**

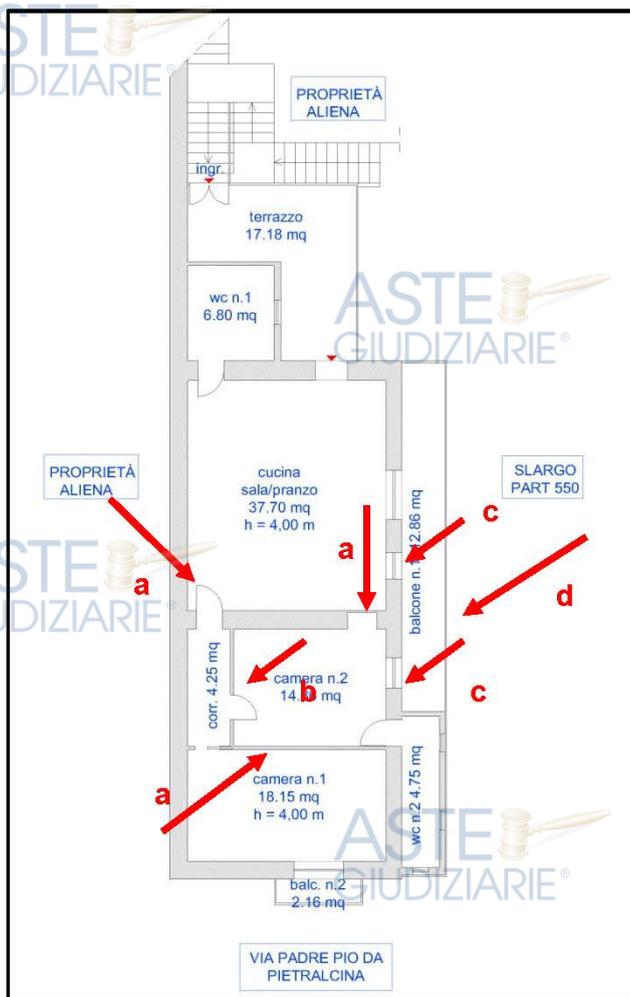


Plan. catastale **ex sub 4** del **31/12/1939**

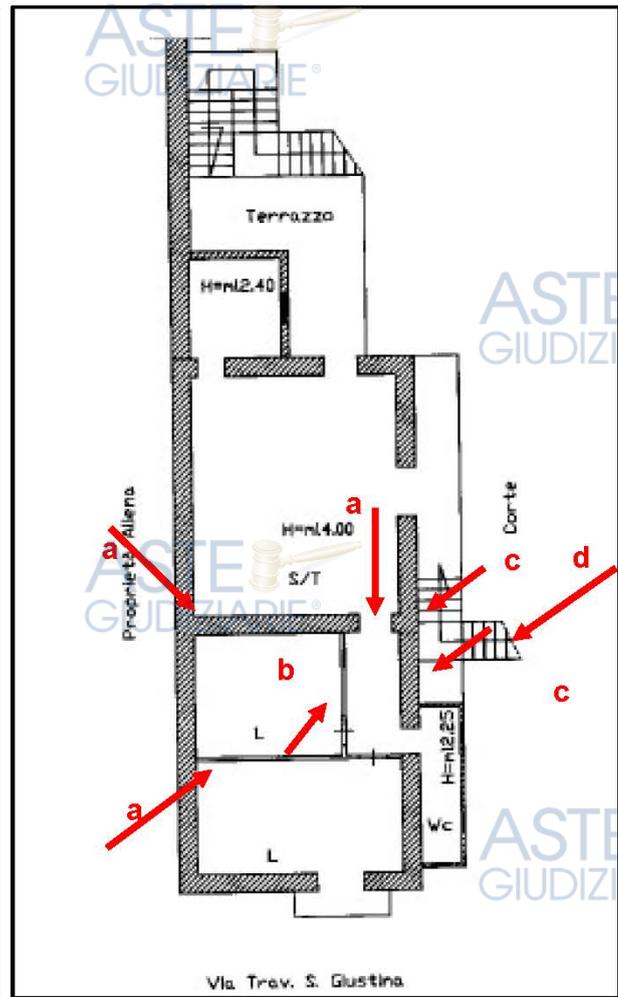
In merito alla conformità della planimetria catastale del **18/06/2003**, si rappresenta che lo stato dei luoghi presenta le seguenti **difformità** (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*):

- realizzazione di differenti varchi di accesso agli ambienti
- spostamento di tramezzo;
- realizzazione di ulteriori bucatore;
- chiusura della scala di accesso al balcone

come si evince da un confronto che di seguito si riporta tra il detto grafico catastale e la planimetria redatta a seguito del rilievo eseguito:



Plan. stato dei luoghi del 27/11/2024



Plan. catastale del 18/06/2003

Pertanto, come indicato nel successivo quesito n.6, il nuovo eventuale acquirente dovrà provvedere, per tali difformità, anche alla regolarizzazione catastale del cespite (Cfr. quesito n.6).

Per completezza si evidenzia, altresì, che nella planimetria dell'**ex sub 3** (corrispondente con buona probabilità all'attuale cucina, leggendo i confini indicati) non è graficizzato nè il terrazzo, nè il balcone; nella planimetria dell'**ex sub 4** (corrispondente con buona probabilità alle attuali camere, leggendo i confini indicati) non è graficizzato nè il balcone su Via Padre Pio da Pietralcina (già Traversa Via Giustina) nè la porzione di balcone occupato dall'attuale wc n.2. Inoltre, si rappresenta che nell'atto ultraventennale, sono invertite le descrizioni dei due vani (Cfr. All. n.4.2 - Atto ultraventennale).

* * *

Il primo atto anteriore ai venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **10/06/2024** (come indicato anche nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c presente in atti) risulta essere atto di **compravendita** del **26/06/2002** del Notaio rep. n. **186094**, racc. n.11271, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il 05/07/2002 ai nn.28172/21363, in favore del dante causa Sig. _____, nato a _____ il _____ e contro il Sig. _____, nato a _____ il _____. (Cfr. All. n.4.2 – Atto ultraventennale).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, è stato possibile accertare quanto segue:

- in merito alla **storia catastale** del bene pignorato e ad eventuali variazioni intervenute nel tempo, si precisa che per lo stesso **non** si sono verificate **variazioni nel ventennio antecedente la trascrizione del presente pignoramento** e l'attuale consistenza del bene è rimasta invariata sin dal **18/06/2003**; sussistono, tuttavia, variazioni antecedenti la suddetta data (Cfr. All. n.5.1 - *Visura catastale*);
- per quanto riguarda l'**identificazione al Catasto Terreni**, della particella di terreno sul quale insiste il fabbricato interessato, si rappresenta che l'edificio risulta regolarmente riportato in mappa dal 31/12/1977, data dell'impianto meccanografico ed insiste sulla particella identificata al N.C.T. di Arzano (Na) con fg. **6 part.1074**, di 127 mq (Cfr. All. n.5.5 e 5.6 - *Visura part 1074 e Mappa part 1074*);
- in merito all'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'**atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione**, nonché nel **negozio di acquisto** in favore degli esecutati del **17/01/2017** (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore degli esecutati*) con le risultanze **catastali** (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*), **non** si riscontrano **difformità quanto a particella e subalterno**, come si evince dalla lettura della visura storica catastale, acquisita dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Arzano (Na), ex Territorio; mentre, per quanto concerne i dati indicati nell'atto ultraventennale del **26/06/2002** (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*) si rappresenta che lo stesso è inerente il trasferimento degli ex sub **3** e sub **4** part 1074 fg 6, poi fusi in data **18/06/2023**. Dunque, i dati catastali attuali identificano univocamente il bene oggetto di esecuzione dal **18/06/2003**;
- in merito alla **quota pignorata** degli esecutati, come già indicato nel quesito n.1, la stessa risulta essere pari a **1/3** della proprietà per ciascun debitore, come indicato nella visura catastale che risulta aggiornata;
- in merito alle **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste degli esecutati o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in **un momento successivo** rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, **non sono state accertate variazioni**;
- in merito alla corrispondenza tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella relativa planimetria catastale dell'immobile pignorato, si ribadisce che sono state riscontrate alcune **difformità** consistenti in differenti varchi di accesso nelle murature, nell'apertura di due finestre e nella chiusura di un'originaria scala di accesso (oggi **non** più esistente).

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'Esperto

Stimatore riporta di seguito un prospetto sintetico, per il bene pignorato, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti, inteso come **lotto unico**.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **abitazione popolare** ubicata in Arzano (Na), alla Via Padre Pio da Pietralcina n.42, piano 1°; è composto da una cucina/sala pranzo, un disimpegno, n.2 camere da letto e due locali wc; presenta, altresì, un balcone ed un terrazzo a livello, per un totale di circa **86,00 mq** di superficie calpestabile interna e circa **120,00 mq** di superficie commerciale; confina a Nord con proprietà aliena (part 489), a Sud con Via Padre Pio da Pietralcina; ad Est con slargo stradale (part 550) e ad Ovest con proprietà aliene (part 509 e part 569); è riportato nel C.F. del Comune di Arzano (Na) al fg. **6**, part **1074**, sub **103**, cat. **A4**, cl.3, cons. **4 vani**, sup. cat. **104,00 mq**, rend. € **150,81**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma non risulta conforme alla planimetria catastale del **18/062003**. Il bene versa in stato di conservazione "scarso" per l'assenza di **manutenzione e di finiture**; presenta una pavimentazione in gres, in scarso stato di manutenzione, caratterizzata da alcune lesioni; le pareti risultano tinteggiate, ad eccezione della cucina e dei locali wc, che presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica; gli infissi sono in alluminio e presentano napoletane in ferro in scarso stato di manutenzione; le porte interne sono in legno e la porta di ingresso è in ferro; presenta l'impianto idrico ed elettrico; non sussiste l'impianto di riscaldamento e la fornitura di gas avviene mediante bombola. Il fabbricato risulta di vetusta realizzazione (ante '42) in "scarso" stato di manutenzione e l'immobile **non risulta conforme alla D.I.A. prot. 4545 del 15/02/2006**, per interventi in parte sanabili, in parte da ripristinare; ricade in zona "A" - "**Centro storico**" del P.d.F. del Comune di Arzano (Na).

PREZZO BASE euro **50.000,00** (prezzo a base d'asta immobile)

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

Dalla lettura della certificazione notarile presente nel fascicolo e dagli atti di trasferimento acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2 (Cfr. [All. n.4 - Atti di trasferimento](#)), è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende traslative nonché catastali ed urbanistiche dell'immobile pignorato, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (**10/06/2004 - 10/06/2024**) ed oltre:

- in data **26/06/2002**, con atto di **compravendita** del Notaio _____, rep. n.**186094**, racc. n.11271, trascritto presso Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il 05/07/2002 ai nn.28172/21363, il Sig. _____, nato a _____ il _____, coniugato in separazione dei beni, vendeva al Sig. _____, nato a _____ il _____, coniugato in separazione dei beni "(...) a) **un vano al primo piano con accesso dal civico 42 (già 21) di detta Via (...) riportato nel Catasto Urbano di detto Comune al f.6, p.lla1074, sub 3, n.21, p.1, cat.A/5, cl. 4, vani 1, R.C. Euro 39,77; b) un vano al piano primo con accesso dal civico 42 (già 21) di detta Via (...) con annesso piccolo terrazzo a livello (...) riportato nel Catasto**

Urbano di detto Comune al f.6, p.lla1074, sub 4, n.21, p.1, cat.A/5, cl. 5, vani 1, R.C. Euro 46,48 (...). (Cfr. All. n.4.2 - Atto ultraventennale);

- in data 18/06/2003, a seguito di "fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione" degli ex sub 3 ed ex sub 4, veniva costituito al N.C.E.U. del Comune di Arzano, l'attuale sub 103, part 1074, fg. 6; per detta fusione, in data 15/02/2006, risulta presentata presso il Comune di Arzano, apposita pratica D.I.A. prot. n. 4545 (Cfr. All. n.6 – Doc. Uff. Tecnico);
- in data 05/07/2006, con atto di **compravendita** del Notaio _____, rep. n.4262, racc. n.1560, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 10/07/2006 ai nn.52562/26341, il Sig. _____, nato a _____ il _____, coniugato in separazione dei beni, vendeva al Sig. _____, nato a _____ il _____, di stato civile libero, l'immobile oggetto di esecuzione;
- in data 17/01/2017, con atto di **compravendita** del Notaio _____, rep. n.3066, racc. n.2892, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il 30/01/2017 ai nn.4665/3812, il Sig. _____, nato a _____ il _____, di stato libero, vendeva ai debitori Sig. _____, nato a _____ il _____ di stato civile libero, Sig. _____, nato a _____ il _____, coniugato in regime di separazione dei beni e Sig.ra _____, nata a _____ il _____, coniugata in regime di separazione dei beni, il cespite oggetto di esecuzione Si precisa che in detto atto è erroneamente riportato che la debitrice risultava essere di stato libero (Cfr. All. n.3 – Certificati e All. n.4.1 – Atto in favore degli esecutati).

In merito agli intestatari del bene, riportati nella visura storica catastale, si rappresenta che gli stessi sono correttamente riportati (Cfr. All. n.5 - Dati catastali).

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

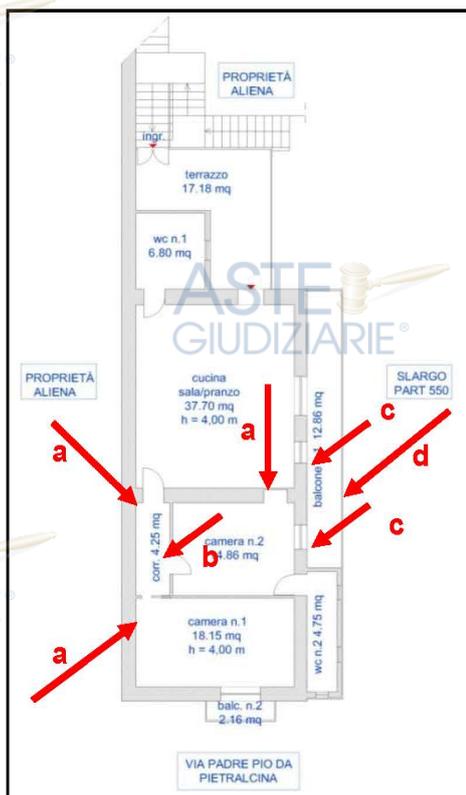
Dalla lettura degli atti di trasferimento acquisiti e dalle indagini eseguite presso l'Ufficio del Catasto di Arzano (Na) e l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzano (Na), è stato possibile accertare che l'immobile di cui alla presente procedura, risulta (nella sua precedente consistenza) di vetusta realizzazione ed, in particolare, **antecedente** al 31 ottobre 1942, data di entrata in vigore della Legge 1150 del 17 agosto 1942 "Legge Fondamentale dell'Urbanistica", che introduceva l'adozione dei P.R.G. e l'obbligo della Licenza Edilizia per tutto il territorio comunale; tale circostanza è comprovata anche dalle planimetrie catastali precedenti dell'ex sub 3 ed dell'ex sub 4, risalenti al 31/12/1939 (Cfr. All. n.5 – Dati catastali).

Per lo stesso, dunque, non sussistono grafici di progetto originari (Licenza o Concessione), rispetto ai quali verificarne la rispondenza, tuttavia, nell'atto di trasferimento in favore degli esecutati (Cfr. All. n.4.1 – Atto in favore degli esecutati) è riportato che per il cespite interessato, in data 15/02/2006 risulta presentata al Comune di Arzano una pratica D.I.A. (Dichiarazione di

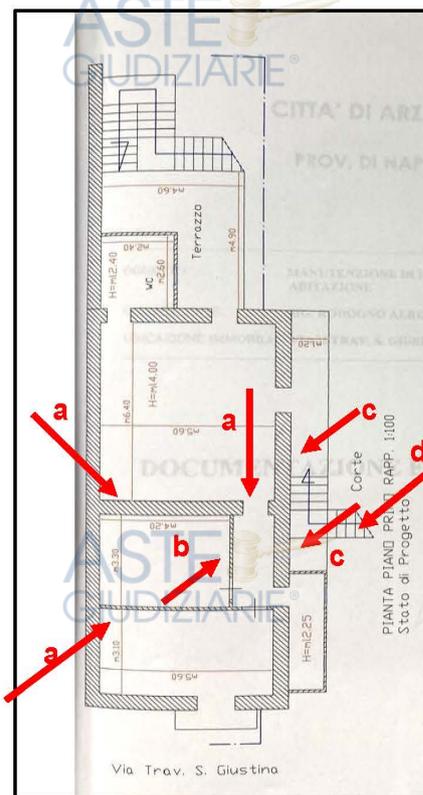
Inizio Attività) prot. n.4545 per interventi di “fusione” e “manutenzione” degli ex **sub 3** ed **ex sub 4** (Cfr. All. n.6 – Doc. Uff. Tecnico), che rappresenta, dunque, l’unico documento che indica uno *status quo ante* del cespite (unitamente alle planimetrie precedenti del 1939 degli ex subalterni da cui deriva), ancorchè detta pratica risulta essere una dichiarazione privata di parte che non prevede il rilascio di una Disposizione Dirigenziale (e, dunque, di un titolo autorizzativo) da parte del Comune. In merito all’efficacia di detto titolo, tuttavia, è d’uopo precisare che (ancorchè con buona probabilità le lavorazioni eseguite non potevano essere denunziate con tale pratica, anche per la particolare zona del Programma di Fabbricazione del Comune di Arzano in cui il bene ricade), decorsi i trenta giorni previsti dalla legge (entro cui l’ente pubblico avrebbe potuto esaminare la pratica ed eventualmente diniegarla in caso di carenza di presupposti) è da intendersi “consolidata” e costituisce un titolo abilitativo valido ed efficace, equiparabile *quoad effectum* al rilascio del provvedimento espresso, che poteva essere eventualmente rimosso solo attraverso l’esercizio del potere di autotutela decisoria da parte del Comune (Cons. di Stato VI n. 305/2017, n. 4780/2014) che può avvenire entro il termine di 18 mesi (Sentenza Cons. di Stato del 30 marzo 2017 n.3462, pubblicata il 17 luglio 2017), ormai decorsi.

La scrivente, quindi, ha provveduto a richiedere all’Ufficio Tecnico di Arzano copia della suddetta pratica, al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi ai grafici presentati e, dall’esame degli stessi, è emerso che lo stato dei luoghi presenta le seguenti **difformità**:

- a) realizzazione di differenti varchi di accesso agli ambienti;
- b) spostamento di tramezzi;
- c) realizzazione di ulteriori bucaure;
- d) chiusura della scala di accesso al balcone



Plan. stato dei luoghi del 27/11/2024



Grafici D.I.A. del 15/02/2006

che risultano essere le medesime riscontrate nel grafico catastale del 2003.

In merito alle suddette difformità, si rappresenta che per le stesse non sono state fornite ulteriori pratiche edilizie (dia, cil, scia, ecc.) dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arzano (Na) e non è stato possibile conoscerne l'epoca precisa di realizzazione.

In merito alla sanabilità delle stesse, invece, si rappresenta che:

- le difformità di cui ai punti "a" e "b", avendo interessato anche la muratura del cespite e, dunque, una parte strutturale dello stesso, risultano **sanabili** ai sensi dell'art. 37 del 380/2001, mediante una pratica di **S.C.I.A in sanatoria** da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Arzano, nonché mediante la richiesta di **Autorizzazione Sismica in Sanatoria**, da richiedere al Genio Civile di Napoli;
- la difformità di cui al punto "c", avendo comportato un'alterazione dei prospetti, non consentita per la particolare zona del Programma di Fabbricazione in cui ricade il bene (centro storico), **non risulta sanabile** e per la stessa occorre prevedere il **ripristino dello stato dei luoghi mediante la chiusura delle due finestre**; è del tutto chiaro che la chiusura della finestra nella camera da letto n.2, comporterà di fatto un vano privo di areazione e illuminazione naturale;
- la difformità di cui al punto "d", di fatto non esistendo più una scala di accesso, presumibilmente esistente in passato, può ritenersi trascurabile.

Successivamente si potrà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale del bene, presentando telematicamente una **pratica Docfa** presso l'Ufficio del Catasto di Arzano (Na).

Dunque, alla luce di quanto esposto e rinvenuto, è stato possibile accertare che il bene oggetto di esproprio risulta **legittimo e commerciabile**.

Non si rinvencono, agli atti del Comune, **dichiarazioni di agibilità**; è presente in allegato alla pratica D.I.A. del 2006 una richiesta di certificato di agibilità alla quale non è seguito alcun provvedimento (Cfr. All. n.6 – D.I.A.).

Si riportano di seguito le tabelle riepilogative della stima dei costi che il nuovo eventuale acquirente dovrà sostenere:

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA		
PRESENTAZIONE S.C.I.A.		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica	€ 1.000,00
2	Sanzione del Comune per esecuzione di opere in assenza di titolo urbanistico	€ 1.036,00
3	Diritti di segreteria Comune di Arzano (Na)	€ 125,00
	Diritti di istruttoria Comune di Arzano (Na)	€ 200,00
	TOTALE 1	€ 2.361,00

AUTORIZZAZIONE SISMICA IN SANATORIA		
1	Tecnici abilitati per redazione pratica (progettista e collaudatore)	€ 3.000,00
2	Contributi d'istruttoria (doppi) (100 € x 2) Delibera G.R. n. 316/28/06/2012 e Regolamento Regionale n.4/2010 (art.12, comma 3)	€ 200,00
TOTALE 2		€ 3.200,00

RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI		
1	Chiusura finestre	€ 800,00
TOTALE 3		€ 800,00

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE		
1	Pratica Docfa	€ 500,00
2	Tributi Agenzia delle Entrate	€ 70,00
TOTALE 4		€ 570,00

Si rappresenta che i suddetti costi (€ 6.931,00 = € 2.361,00 + € 3.200,00 + € 800,00 + € 570,00) verranno detratti dal prezzo di stima, in quanto rimarranno a carico dell'eventuale nuovo acquirente (Cfr. quesito n.12)

Infine, si precisa che per quanto riguarda la destinazione urbanistica del terreno sul quale insiste il fabbricato in cui ricade il bene in questione, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzano (Na), è stato accertato che lo stesso, identificato al C.T. di Arzano (Na) con fg 6, part.1074, nell'ambito del P.d.F. (Programma di Fabbricazione) del Comune di Arzano (Na), approvato con DPGRC n.361 del 04/02/1977 (Cfr. All. n. 7 - Grafici di inquadramento):

- rientra, secondo la zonizzazione, nella in zona "A – Centro storico", regolamentata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- ricade nell'ambito del P.Z.A. (Piano di Zonizzazione Acustica) del Comune di Arzano (Na), nella "zona III - aree di tipo misto": "(...) rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici (...)";

e che per lo stesso:

- non sussiste vincolo archeologico;

- non sussistono vincoli di carattere storico-artistico né paesaggistico;
- non sussiste vincolo idrogeologico.

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

In merito allo stato di possesso dell'immobile pignorato, si rappresenta che al momento del sopralluogo, effettuato in data **27/11/2024**, il bene risultava **occupato** da uno dei debitori, il Sig. _____, che vi abita unitamente alla moglie ed al figlio minorenni (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*). La scrivente, dunque, ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Arzano e del Comune di Casavatore (Cfr. All. n.3 - *Certificati*):

- il certificato di residenza storico del Sig. _____ accertando che lo stesso risulta residente presso l'indirizzo al quale è ubicato il bene pignorato dal **27/06/1996**, data antecedente la trascrizione del presente pignoramento, avvenuta il **10/06/2024**, nonchè il certificato di stato di famiglia, confermando quanto accertato in sede di accesso; nello stato di famiglia del suddetto debitore risulta, altresì, il debitore Sig. _____;
- il certificato di residenza storico del debitore Sig. _____ accertando che lo stesso risulta residente presso il bene oggetto di esecuzione **sin dalla nascita**;
- il certificato di residenza storico della debitrice Sig.ra _____ accertando che la stessa è risultata residente presso il cespite in esame **fino al 05/09/2017**.

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

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato** e come richiesto nel presente quesito, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che:

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato, per l'intero o anche solo per una quota e, quindi, non sussistono altre procedure esecutive;
- b) dall'elenco delle formalità, estratto dalla scrivente dalla banca dati della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, sul bene oggetto di esecuzione risultano pendenti unicamente (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*):
 - la trascrizione del **10/06/2024** nn. 29293/22949, relativa al presente pignoramento;
 - l'iscrizione di **ipoteca volontaria** del **10/07/2006** nn. 52563/19534, per € **172.000,00**, relativa alla concessione a garanzia di **mutuo** per € **86.000,00**, a favore di _____, con sede in _____ p.iva _____ e contro il dante causa Sig. _____ nato ad _____ il _____ ed il Sig. _____ nato ad _____ il _____ (non interessato dalla presente procedura) – **durata 25 anni**;
- c) non sussiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge, in quanto i debitori Sig. _____ e _____ risultano rispettivamente regolarmente sposati; il debitore Sig. _____, invece, risulta di stato libero (Cfr. All. n.3 - *Certificati*);
- d) non sussistono vincoli sul bene;

- e) non sussiste un'amministrazione condominiale;
- f) non sussistono servitù sul bene pignorato;
- g) non risultano provvedimenti di sequestro penale (Cfr. All. n.2- *Ispezione ipotecaria*);
- h) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri che potrebbero restare a carico dell'eventuale nuovo acquirente:
- sussistono unicamente i costi per la **regolarizzazione urbanistica e catastale** del bene, pari a circa € 7.000,00 (Cfr. quesito n.6);
- i) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri, che saranno cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura per il bene, si rappresentano:
- i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al pignoramento pari a € 294,00;
 - i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al mutuo pari a € 35,00.

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

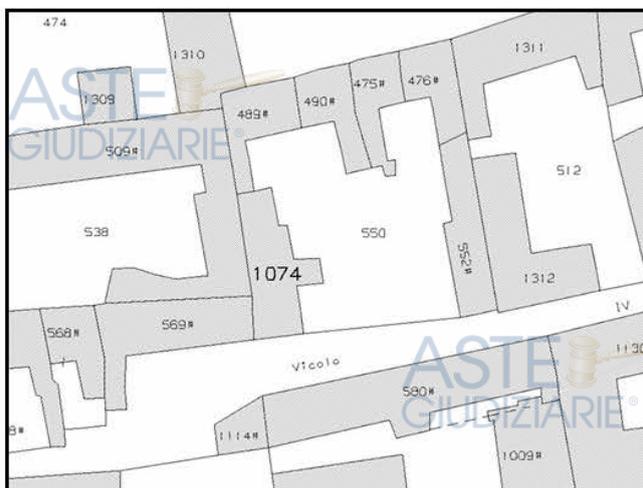
Dalle indagini effettuate dalla scrivente sulla piattaforma web "Open Demanio", che, come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 inerente il "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, è stato possibile accertare che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma.



Cartografia estratta dal sito *Open Demanio*

Il fabbricato nel quale il bene è ubicato, insiste sulla porzione di terreno identificata al N.C.T. del Comune di Arzano (Na) dalla part **1074** del fg **6** che risulta essere un "ente urbano" dal 31/12/1977, data dell'impianto meccanografico (Cfr. All. 5 - *Dati catastali*). Si riporta di seguito un estratto di mappa attuale:



Mappa SOGEI

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico (Cfr. All. n. 5.1 - *Visura sub 103*).

Il diritto sul bene dei debitori, risulta essere di **proprietà per la quota 1/3 ciascuno**, in virtù dell'atto di **compravendita** del **17/01/2017** del Notaio _____, rep. n. **3066**, racc. n.2892, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il 30/01/2017 ai nn.4665/3812 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore degli esecutati*).

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

Per il bene pignorato non sussiste un Condominio, come già indicato nel quesito n.2 e, dunque, non sussistono quote mensili ordinarie e/o oneri straordinari da corrispondere.

Non risultano, altresì, trascritti per il bene ulteriori procedimenti giudiziari.

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo di mercato, al quale il bene potrà essere venduto, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la destinazione d'uso del bene (residenziale), la categoria catastale (A4 - abitazione popolare), le caratteristiche intrinseche (tra cui n. piano, prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (tra cui stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze comuni) e quelle contestuali (quali qualità del contesto urbano per infrastrutture e

servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. n.11 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem. 2024 (ultimo aggiornamento);
- il portale "www.valorimetroquadro.it", anno 2024 (ultimo aggiornamento);
- nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

La stima sintetica è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili, comparse recentemente nei quotidiani della zona, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio di Arzano (Na), oltre ad aver interpellato imprese di costruzioni, anch'esse operanti sul territorio di Arzano (Na), nonché avendo consultato le seguenti banche dati (Cfr. All. n.11 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem. 2024 (ultimo aggiornamento);
- il portale "www.valorimetroquadro.it", anno 2024 (ultimo aggiornamento);
- nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per il bene pignorato.

Stima analitica. Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "A/4" ovvero "*abitazione popolare*", per la quale le banche dati utilizzate come riferimento per la stima, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "B3 - *Centrale/CENTRO STORICO: PIAZZA CIMMINO, VIA ANNUNZIATA, VIA V.EMANUELE III, VIA ZANARDELLI*" dall'Agenzia delle Entrate - ex Agenzia del Territorio di Cardito) non riportano specifici indicatori, si è fatto riferimento:

- all'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), considerando immobili di categoria A/3 - "*abitazioni di tipo economico*", i cui valori sono stati ragguagliati alla categoria A/4 - "*abitazioni di tipo popolare*", applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,05% (Cfr. "*Solo stime*" - *Dei Editore*);
- al portale www.valorimetroquadro.it, nel quale sono menzionati unicamente i valori di immobili in condizioni "ordinarie" di mercato (e non di tipo "economico"), che sono stati, pertanto, ragguagliati applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,26 % (Cfr. "*Solo stime*" - *Dei Editore*).

Pertanto, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, e per la categoria

in questione, il **canone mensile** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **120,00 mq** (Cfr. [quesito n.2](#)), "libero" ed in uno stato di conservazione "normale" può:

- per l'O.M.I - I semestre 2024, essere compreso tra € 250,00 – € 380,00 mensili, ed in particolare, per il livello ai quali è ubicato il bene in questione (1° piano) e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, può aggirarsi intorno a € 300,00 mensili;
- secondo il portale www.valorimetroquadro.it – anno 2024, aggirarsi intorno ai € 285,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione (1° piano) e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, si aggira intorno a € 275,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 300,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 3.600,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfiti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 2.520,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83).

Tenuto conto della zona in cui l'immobile é situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 3 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1 \text{ lotto}} = € 2.520,00 / 0,03 = € 84.000,00$$

Stima sintetica. Anche per tale metodo estimativo, non avendo banche dati relative ad immobili di categoria A/4 "*abitazioni di tipo popolare*", si è fatto riferimento, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, zona definita "**B3 – "Centrale/CENTRO STORICO: PIAZZA CIMMINO, VIA ANNUNZIATA, VIA V.EMANUELE III, VIA ZANARDELLI"**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio:

- all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), considerando immobili di categoria A/3 – "*abitazioni di tipo economico*", i cui valori sono stati ragguagliati alla categoria A/4 – "*abitazioni di tipo popolare*", applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,05% (Cfr. "*Solo stime*" – *Dei Editore*);
- al portale www.valorimetroquadro.it, nel quale sono menzionati unicamente i valori di immobili in condizioni "ordinarie" di mercato (e non di tipo "economico"), che sono stati, pertanto, ragguagliati applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,26 % (Cfr. "*Solo stime*" – *Dei Editore*).

Pertanto, per la categoria in questione, il **valore a metro quadro** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **120,00 mq** (Cfr. [quesito n.2](#)), "libero" ed in condizioni "normali" può:

- secondo l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, I semestre 2024, essere compreso tra 630,00 - 950,00 €/mq; in particolare, per il livello ai quali è ubicato il bene in questione (1° piano) e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile si aggira intorno a 770,00 €/mq;

- secondo il portale *www.valorimetroquadro.it*, anno 2024, aggirarsi intorno a 600,00 €/mq ed, in particolare, per il livello ai quali è ubicato il bene in questione (1° piano) e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, si aggira intorno a 575,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di 670,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normali" e libero.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per un immobile in stato di conservazione "normale" e libero, è pari a:

$$V_{m2 \text{ lotto}} = 670,00 \text{ €/mq} \times 120,00 \text{ mq} = \text{€ } 80.400,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile simile al bene in esame ma in condizioni normali e libero, si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_{m \text{ norm lotto}} = (\text{€ } 84.000,00 + \text{€ } 80.400,00) / 2 = \text{ca € } 82.200,00$$

(valore di un immobile in condizioni "normali" e libero)

Si precisa che il valore a metro quadro, dedotto dalle banche date ufficiali, relative a transazioni effettivamente avvenute, è stato comunque confrontato con i prezzi proposti negli annunci di compravendita delle Agenzie Immobiliari consultate dalla scrivente per la particolare zona interessata (centro storico di Arzano), ancorché non si rinvenivano molteplici inserzioni; inoltre, è da considerare che gli annunci pubblicati mostrano prezzi di "vetrina" che normalmente vengono ridotti poi in fase di vendita anche di un 15-20% e che gli stessi riguardano immobili che, seppur apparentemente simili al cespite pignorato, possono presentare caratteristiche differenti (per es. immobili ricadenti in complessi edilizi differenti da quello in cui è situato il lotto pignorato; immobili in uno stato di conservazione differente da quello oggetto di stima; immobili con diversa esposizione e panorama, immobili con diversi servizi forniti - ascensore, posto auto, guardiania, ecc.; immobili con una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione, e/o immobili con/o senza abusi da sanare. Tuttavia, apportando agli stessi gli opportuni decrementi o maggiorazioni, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali.

Considerando, poi, gli opportuni deprezzamenti per il lotto in esame, in particolare, per:

- a) l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura (0%);
- b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);

- c) l'adeguamento per stato di occupazione (da uno dei debitori) (0 %);
- d) lo stato di conservazione del bene che risulta essere "scarso" e la circostanza che chiudendo le bucatre realizzate senza titolo, una camera diventerebbe cieca (- 15 %);
- e) lo stato di conservazione dell'edificio che risulta essere "scarso" (- 5 %);
- f) l'assenza di gas, riscaldamento, posto auto e ascensore (- 5%);
- g) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (0%);
- h) l'assenza di spese condominiali (€ 0);
- i) gli oneri per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie (€ 6.361,00);
- j) gli oneri per la regolarizzazione catastale (€ 570,00),

si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a:

$$V_{m \text{ lotto}} = € 55.000,00$$

valore di mercato del lotto

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

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

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 5%** ovvero pari a:

$$V_{asta \text{ lotto}} € 50.000,00$$

valore d'asta del lotto

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

LOTTO UNICO: ABITAZIONE POPOLARE IN ARZANO (NA) VIA PADRE PIO DA PIETRALCINA N. 42 - 1° PIANO		
	superficie commerciale lotto	120,00 mq
	valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione "normale" e libero	€ 82.200,00
	valore a €/mq	ca 685,00 €/mq
a)	assenza di contratti di locazione	0%
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0%
c)	adeguamento per stato di occupazione	0%
d)	adeguamento per stato di manutenzione immobile "scarso" e la circostanza che chiudendo le bucatore realizzate senza titolo, una camera diventerebbe cieca	-15 %
e)	adeguamento per stato di manutenzione del fabbricato "scarso"	- 5 %
f)	assenza di gas, riscaldamento, posto auto, ascensore	- 5 %
g)	assenza vincoli e oneri giuridici <u>non</u> eliminabili dalla procedura	0%
h)	assenza di spese condominiali insolute	€ 0
i)	oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica	€ 6.361,00
j)	oneri per la regolarizzazione catastale	€ 570,00
	valore di mercato del lotto pignorato a netto delle decurtazioni	€ 55.000,00
	valore a €/mq	ca 455,00 €/mq
k)	la disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;	- 5%
l)	prezzo base asta del lotto pignorato	€ 50.000,00
m)	cancellazione delle trascrizioni: pignoramento n.1 € 294,00 mutuo € 35,00	€ 329,00
n)	attestazione di prestazione energetica	presente

Si precisa il costo delle cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni non sono mai detratte dal valore di mercato del bene e che al valore di aggiudicazione occorre aggiungere, in ogni caso, il costo l'aggravio delle imposte di trasferimento.

ASTE GIUDIZIARIE

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

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per intero.

Per completezza, si evidenzia che considerata la superficie del bene ed il particolare sviluppo planimetrico, lo stesso non risulta comunque comodamente divisibile in natura (Cfr. All. n.8 - *Rilievo planimetrico*).

ASTE GIUDIZIARIE

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

Al fine di ottemperare al presente quesito, l'Esperto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Arzano (Na) (Cfr. All. n.3 – *Certificati*):

- l'estratto per riassunto dal registro degli atti di **matrimonio**, con annotazioni a margine, del debitore, Sig. _____, accertando che lo stesso ha contratto matrimonio il **27/05/1993** (in data precedente l'acquisto del bene pignorato, avvenuto il **17/01/2017**) con la Sig.ra _____, nata a _____ il _____ (non eseguita), scegliendo il regime patrimoniale della **separazione dei beni**;
- il certificato di stato civile del debitore Sig. _____, accertando che lo stesso risulta di stato libero;
- l'estratto per riassunto dal registro degli atti di **matrimonio**, con annotazioni a margine, della debitrice Sig.ra _____, accertando che la stessa ha contratto matrimonio in Arzano (Na) il **16/09/2016** (in data precedente l'acquisto del bene pignorato, avvenuto il **17/01/2017**), con il Sig. _____, nato a _____ il _____ (non eseguito), scegliendo il regime patrimoniale della **separazione dei beni**;
nonchè:
- il certificato di **residenza storica anagrafica** del debitore Sig. _____, accertando che lo stesso risulta residente presso l'indirizzo al quale è ubicato il bene pignorato dal **27/06/1996**, data antecedente la trascrizione del presente pignoramento, avvenuta il **10/06/2024**;
- il certificato di **stato di famiglia** del debitore Sig. _____, accertando che lo stesso abita il bene unitamente alla propria famiglia ed al debitore Sig. _____;
- il certificato di **residenza storica anagrafica** del debitore Sig. _____, accertando che lo stesso risulta residente presso il bene oggetto di esecuzione **sin dalla nascita**;
- il certificato di **residenza storica anagrafica** della debitrice Sig.ra _____, accertando che la stessa è risultata residente presso il cespite in esame **fino al 05/09/2017** e poi emigrata nel Comune di Casavatore.

Allegato n.1

Verbali di accesso del 30/10/2024 e 27/11/2024

Allegato n.2

Documentazione ipocatastale

- Elenco formalità immobile pignorato

Allegato n.3

Documentazione Uff. Servizi Demografici Comune di Arzano (Na) e Comune di Casavatore (Na)

- Estratto di matrimonio debitore Sig.
- Cert. di stato libero debitore Sig.
- Estratto di matrimonio debitrice Sig.ra
- Certificato di residenza storica Sig.
- Certificato di residenza storica Sig.
- Certificato di residenza storica Sig.ra
- Certificato di stato di famiglia Sig.

Allegato n.4

Atti di trasferimento

- atto di **compravendita** del 17/01/2017 del Notaio _____, rep. n.3066, racc. n.2892 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore degli esecutati*)
- atto di **compravendita** del 26/06/2002 del Notaio _____ rep. n.186094, racc. n.11271 (All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*)

Allegato n.5

Dati catastali:

- Visura storica immobile pignorato sub 103
- Planimetria catastale dell'immobile pignorato sub 103
- Planimetria catastale ex sub 3
- Planimetria catastale ex sub 4
- Visura storica particella di terreno 1074 fg. 6
- Estratto di mappa di terreno N.C.T. part. 1074 fg. 6

Allegato n.6

Documentazione Uffici Tecnico Comune di Arzano (Na)

- DIA prot.4545 del 15/02/2006 (completa di relazione tecnica, grafici, doc. fotografica, ecc.)

Allegato n.7

Grafici di inquadramento

- Stralcio aerofotogrammetrico dell'area oggetto d'interesse
- Vista Satellitare e sovrapposizione con mappa catastale
- Stralcio del P.d.F. del Comune di Arzano (Na):
 - tav. zonizzazione e art.5 delle Norme Tecniche d'Attuazione
- Stralcio del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Arzano (Na)
- Stralcio Tav. della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Arzano (Na)

ASTE GIUDIZIARIE®
Allegato n.8
Allegato n.9

Rilievo planimetrico dell'immobile pignorato e planimetria difformità

Documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei con
ottici.

Allegato n.10

A.P.E. Uff. Attività Produttive Regione Campania

Allegato n.11

Banca dati quotazioni immobiliari

- Valori Omi – Agenzia delle Entrate (I Sem 2024);
- Portale www.valorimetroquadro.it (anno 2024)
- Annunci di vendita

ASTE GIUDIZIARIE®

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n.32 pagine (1 facciata) oltre n.32 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Aversa, 24/02/2025

L'Esperto Stimatore
Arch. Federica Ruocco



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®