

Tribunale di Napoli Nord

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo G.E. dott.ssa Lorella TRIGLIONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 355/2024 R.G.E.

promossa da

omissis

contro omissis

Relazione di stima

L'esperto stimatore
dott. ing. Davide Portolano

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Sezione Esecuzione Immobiliari

Ill.mo G.E. dott.ssa Lorella TRIGLIONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 355/2024 R.G.E.

promossa da

omissis

contro omissis

RELAZIONE DI

STIMA

Sommario

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Incarico	4
Operazioni peritali	5
0. Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c	6
1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento	9
2. Individuazione e descrizione dei beni	11
3. Identificazione catastale dei beni pignorati	18
4. Schema sintetico descrittivo del lotto	21
5. Provenienza ventennale	22
6. Accertamento della regolarità edilizia e urbanistica	24
7. Stato di possesso	31
8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	32
9. Suolo demaniale	34
10. Pesi o oneri di altro tipo	34
11. Oneri condominiali e procedimenti in corso	34
12. Determinazione del più probabile valore di mercato	35
13. Valutazione della quota indivisa	40
14. Residenza e regime patrimoniale	40
ELENCO ALLEGATI	42
A. Documentazione catastale	42
B. Rilievi planimetrici	42
C. Rilievi fotografici	42
D. Documentazione urbanistica	42
E. Titoli di provenienza	42
F. Documentazione anagrafica	42
G. Ispezione Ipotecaria	42
H. Altri documenti	42
I. Trasmissione perizia	42



Incarico

Con provvedimento comunicato in data 14.11.2024 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Lorella TRIGLIONE nominava il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 15614, Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. nel giudizio vertente tra omissis contro omissis, iscritto al n. 355/2024 R.G.E. del Tribunale di Napoli Nord.

Il G.E. invitava lo scrivente a procedere all'accettazione dell'incarico nel termine di sette giorni dalla data del deposito del provvedimento di nomina e a provvedere alla trasmissione alle parti della relazione nonché al deposito telematico della stessa rispettivamente sino a trenta e dieci giorni prima dell'udienza fissata per il 22.04.2025. Lo scrivente, in data 19.11.2024, procedeva all'accettazione dell'incarico e al giuramento di rito con modalità telematiche, prendendo atto del contenuto dell'incarico conferitogli e delle prescrizioni formulate dal G.E.

Operazioni peritali

Ai fini dell'espletamento del mandato il sottoscritto ha espletato le seguenti attività:

- acquisizione e studio preliminare della documentazione agli atti del fascicolo telematico;
- acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate e storiche;
- accesso materiale presso l'immobile pignorato in data 03.12.2024 con effettuazione di rilievi planimetrici e fotografici ed accertamento dell'attuale stato di manutenzione e di possesso;
- accertamento della provenienza dei beni previa acquisizione dei titoli di provenienza;
- congiuntamente al custode giudiziario, redazione e deposito della relazione preliminare avente ad oggetto la verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- esame della regolarità urbanistica dei beni nonché della sussistenza di eventuali vincoli di carattere territoriale previa formulazione di specifiche istanze agli uffici comunali;
- indagini sul territorio e presso le banche dati esistenti per la definizione della più appropriata metodologia di stima;
- determinazione del più probabile valore degli immobili.

Le risultanze delle indagini compiute dal sottoscritto sono riportate nella presente
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



relazione che, per comodità espositiva, è stata articolata in separati capitoli rispondenti alla numerazione dei quesiti.

0. Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

L'odierna procedura esecutiva trae origine dal pignoramento trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 in data 16.09.2024 ai nn. omissis a favore di omissis. contro omissis, avente ad oggetto l'unità immobiliare sita nel Comune di Arzano (NA), alla via Santa Giustina n. 55, costituita da un appartamento sviluppatosi tra piano primo e piano secondo, riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune dal foglio 6, particella 677, subalterno 6 (ex subalterni 4 e 5), categoria A/4 (abitazione di tipo popolare). L'atto di pignoramento è stato notificato in data 09.08.2024 e restituito dal Tribunale di Napoli Nord UNEP Settore Esecuzioni al creditore precedente in data 02.09.2024. La procedura è stata iscritta a ruolo in data 12.09.2024, l'istanza di vendita è stata presentata in data 30.09.2024.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, consta della certificazione notarile redatta dal notaio omissis, depositata in data 30.09.2024. Tale certificazione, stando alle risultanze dell'ispezione ipotecaria all'uopo effettuata sui nominativi succedutisi nella titolarità dei beni nel ventennio, è da ritenersi **completa**, risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento (16.09.2024).

Nel dettaglio:

- la piena e intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata, censita nel Catasto Fabbricato del Comune di Arzano (NA), al foglio 6, particella 677, subalterno 6 (ex subalterni 4 e 5), è pervenuta all'esecutata omissis, in regime di separazione dei beni (oggi di stato libera per decesso del coniuge), per acquisto da omissis, in forza di atto di compravendita per notar ROMANO Elda del 06.02.2008, rep. n. omissis, trascritto a Napoli 2 il 12.02.2008 ai nn. omissis (cfr. allegato E- 1);
- alla suindicata omissis, la piena ed intera proprietà degli originari subalterni 4 e 5 (dalla cui fusione catastale, operata in data 25.01.2008, ha avuto origine l'odierno subalterno 6 oggetto di pignoramento) è pervenuta per atto di compravendita del notaio Alessandra DEL BALZO del 19.04.2005, rep. n. omissis, trascritto il 20.04.2005 nn. omissis, da potere di omissis, e omissis (cfr. allegato E-2);
- ai suindicati omissis, al primo per la quota di 1/2 in piena proprietà quale bene

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

personale, al secondo per la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, la piena ed intera proprietà dei suddetti subalterni 4 e 5 è pervenuta per atto di compravendita del notaio Giuseppe DI TRANSO del 05.05.2003, rep. n. omissis, trascritto in data 14.05.2003 ai nn. omissis, da potere di omissis. **Si precisa che nella suddetta nota di trascrizione viene riportato soltanto il subalterno 4 e non anche il subalterno 5, quandanche nel titolo di provenienza si evince che la compravendita riguarda espressamente sia il subalterno 4 che il subalterno 5 (cfr. allegato E-3).**

Nella certificazione sono, altresì, correttamente indicati gli identificativi attuali e storici del bene ed è allegato l'estratto di mappa catastale aggiornato.

Il precedente ha anche provveduto a depositare l'estratto di matrimonio per riassunto dell'esecutata, acquisito anche dallo scrivente in uno al certificato di residenza e al certificato di stato civile della stessa (cfr. allegato F-1, F-2 e F-3).

Da tali documenti si evince quanto segue:

- omissis, ha contratto matrimonio con omissis, presso il Comune di Casoria (NA) in data omissis in regime di comunione legale dei beni;
- con atto per notaio Marco MAZIO di Napoli del 08.11.2004, rep. n. omissis, racc. n. omissis, annotato presso il Comune di Casoria in data 07.12.2004, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni (l'acquisto del bene pignorato è, quindi, effettivamente avvenuto in regime di separazione dei beni come riportato nel titolo di compravendita);
- a seguito del decesso del coniuge omissis, l'esecutata risulta attualmente di stato civile libero;
- l'esecutata omissis risulta attualmente risiedere presso il Comune di Casoria (NA) in omissis.

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

Oggetto dell'odierno pignoramento è la seguente unità immobiliare (cfr. atto di pignoramento immobiliare agli atti della procedura):

- appartamento sito nel Comune di Arzano (NA), alla via Santa Giustina n. 55, sviluppatosi tra piano primo e piano secondo, riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 677, subalterno 6 (ex subalterni 4 e 5), categoria A/4, consistenza 5 vani, rendita catastale 258,23 €, catastalmente



intestato a omissis, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (**piena proprietà per l'intero**) corrisponde a quello nella effettiva titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di acquisito trascritto a suo favore.

ASTE
GIUDIZIARIE® *

Dalla lettura della visura catastale (cfr. allegato A-2) si desume che gli identificativi essenziali riportati nell'atto di pignoramento (comune, foglio, particella e subalterno) sono congruenti con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, pertanto non sussistono "difformità formali".

Sussistono, invece, talune "difformità sostanziali" (ossia tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale) sulle quali si tornerà nel dettaglio in risposta al successivo quesito n. 3.

*

Dalla sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale si evince che il corpo di fabbrica cui afferisce l'unità immobiliare pignorata insiste sul suolo attualmente censito nel Catasto Terreni del Comune di Arzano, al foglio 6, particella 677, qualità *ente urbano* di are 01.10, derivante da impianto meccanografico del 31.12.1977 (cfr. allegato A-1).

Si precisa, inoltre, che il bene pignorato non risulta interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

*



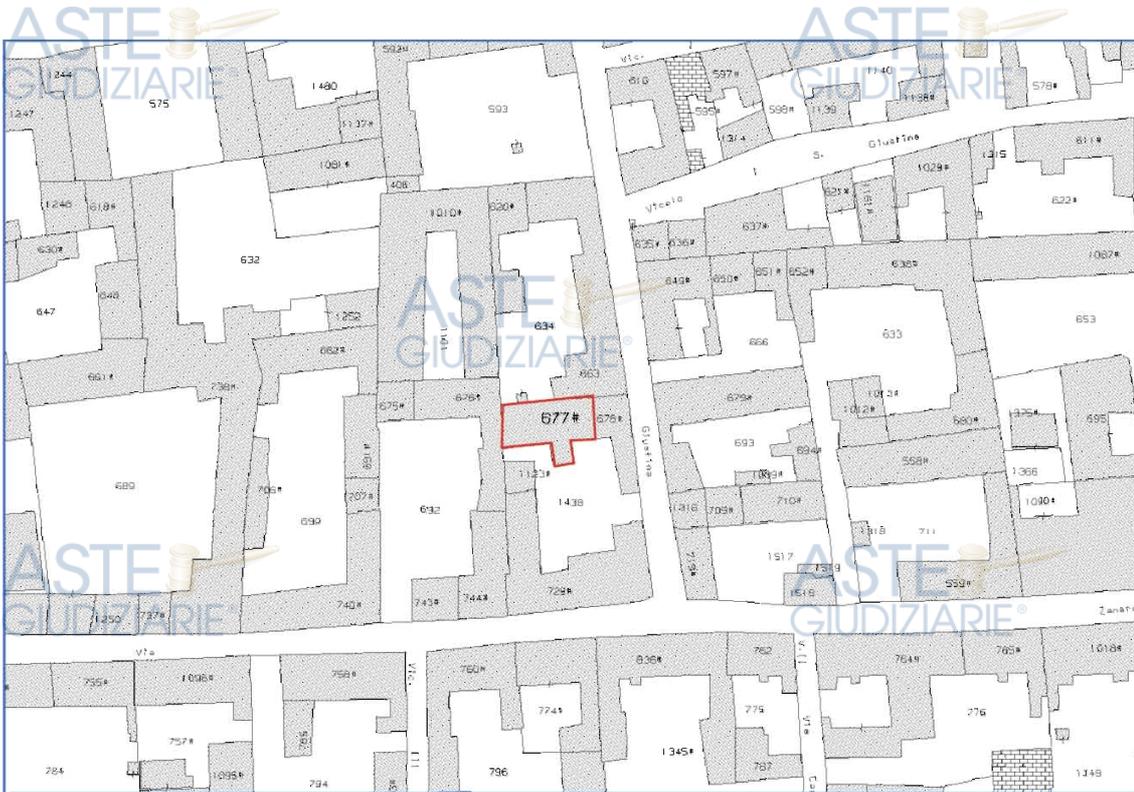


Figura 1. Estratto di mappa catastale con individuazione del corpo di fabbrica cui afferisce il bene pignorato.

T Trattandosi di un unico appartamento dotato soltanto di un accesso, si ritiene opportuno procedere alla formazione di **un unico lotto per la vendita**.

L'immobile staggito confina:

- a **nord** con proprietà aliene afferenti ad altro fabbricato (particelle 634 e 663);
- a **est** con proprietà aliene afferenti ad altro fabbricato (particella 676);
- a **sud** con ballatoio comune (si veda quanto al riguardo precisato per le parti comuni) e cortile comune;
- a **ovest** con proprietà aliena (aventi causa da OREFICE Giuseppa) afferente al medesimo corpo di fabbrica (particella 677, subalterno 3).

2. Individuazione e descrizione dei beni

L'unità immobiliare in oggetto afferisce ad un fabbricato civile ubicato nel Comune di Arzano alla via Santa Giustina n. 55 (già n. 2), ricadente nel centro storico cittadino (via Santa Giustina costituisce una diramazione di via Giuseppe Zanardelli, a sua volta collegata alla centrale via Vittorio Emanuele III).

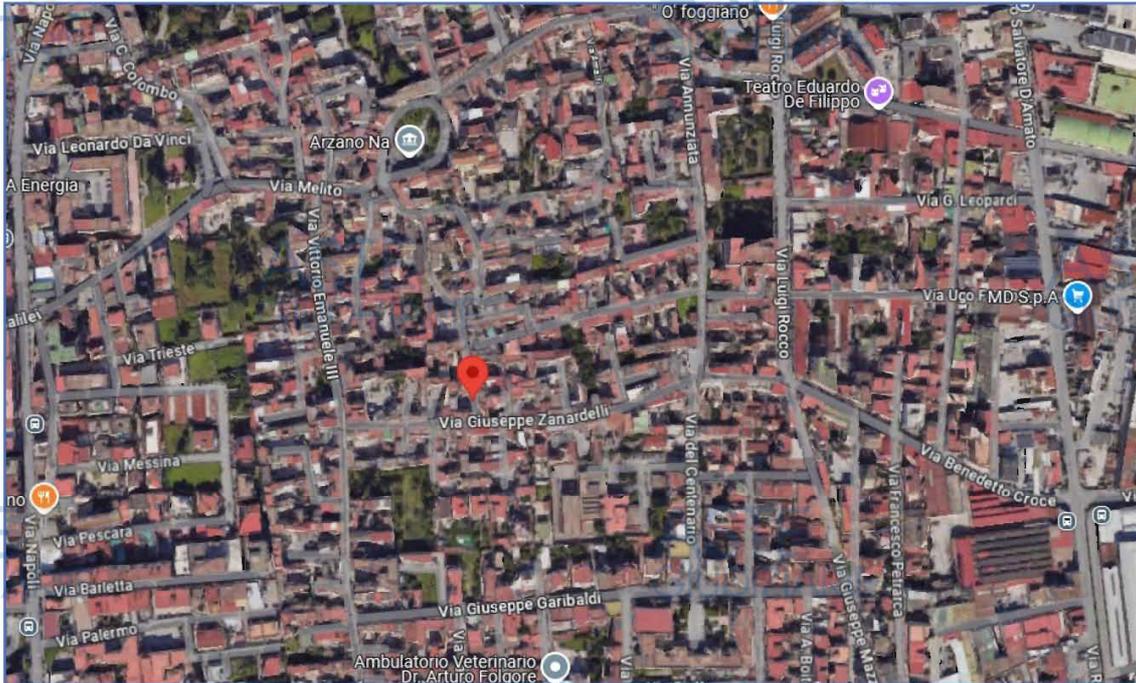


Figura 2. Individuazione del fabbricato su foto satellitare.

Il territorio della città di Arzano, in provincia di Napoli, si estende su una superficie di 4,7 Km quadrati e sorge ad un'altezza media di 74 metri sopra il livello del mare, risultando caratterizzato da una morfologia sostanzialmente pianeggiante. Il territorio comunale conta circa 35 mila abitanti (al 31.10.2015), per una densità molto elevata pari a circa 7.440 abitanti per kmq.

Esso confina: a sud-ovest con Napoli (quartiere di Secondigliano), dal quale è separato dalla Circumvallazione esterna provinciale (SP1); da ovest a est in sequenza con i comuni di Casandrino, Grumo Nevano, Frattamaggiore e Casoria, dai quali è separato dal sistema infrastrutturale a scorrimento veloce costituito dall'Asse Mediano (SS 162 NC) e dalla Strada Sannitica (SS 87 NC); a sud con il comune di Casavatore dal quale è separato dalla Strada Sannitica (SS 87 NC).

L'area ove insiste l'immobile, come detto, rientra nel perimetro del centro storico, è a destinazione prevalentemente residenziale ed è caratterizzata da costruzioni piuttosto disomogenee la maggior parte delle quali risalenti ad epoche remote (dagli elaborati grafici del preliminare di PUC, liberamente consultabili dal sito istituzionale del Comune, si desume, in particolare, che l'area in esame presenta un'epoca di impianto degli edifici anteriore al 1956).

Il corpo di fabbrica cui afferisce l'immobile pignorato è parte di un più ampio aggregato di porzioni immobiliari tra loro disomogenee, articolate da uno a tre livelli fuori terra (dal piano terra al piano secondo), che circoscrivono un piccolo cortile comune avente

accesso dal civico n. 55 della predetta via Santa Giustina dal quale traggono accesso, anche per mezzo di scale esterne, le diverse unità immobiliari ivi esistenti.



Figura 3. Ingresso da via Santa Giustina n. 55, cortile comune e individuazione immobile.

Il corpo di fabbrica cui afferisce il bene pignorato è, in particolare, ubicato sul lato nord del cortile (entrando nel cortile a destra), e si sviluppa dal piano terra al piano secondo (il bene occupa parte del piano primo e l'intero piano secondo).

Lo stato dei prospetti esterni (distinguibili dagli altri fabbricati in quanto tinteggiati in rosso) risulta complessivamente **mediocre** con ampie porzioni di intonaco ammalorate (del tutto assente sui prospetti ovest e nord), puntuali distacchi e fessurazioni nonché efflorescenze e macchie di umidità.

Quanto alle parti comuni alle unità immobiliari ricomprese nel suddetto agglomerato di immobili, esse sono quelle previste dall'art. 1117 del Codice civile non essendovi alcuna specifica indicazione al riguardo nei titoli di provenienza acquisiti e non risultando trascritto alcun regolamento di condominio.

A tal proposito si ritiene opportuno precisare che, in mancanza di diverse pattuizioni e stando a quanto desumibile dalla planimetria catastale, deve considerarsi parte comune anche il ballatoio al piano primo dal quale trae accesso l'immobile pignorato, costituente il tratto terminale del più ampio ballatoio collegato alla scala di accesso dal cortile. Ciò seppure la porzione di detto ballatoio antistante l'immobile (tratto terminale) risulti fisicamente separata dalla prima parte di ballatoio (collegata alla scala di accesso dal cortile) mediante una cancellata in ferro, evidentemente collocata in maniera impropria e arbitraria dai proprietari/occupanti dell'immobile allo scopo di definire un uso esclusivo (come detto non legittimato da alcun titolo) della parte di ballatoio così delimitata. La medesima porzione di ballatoio risulta, inoltre, chiusa mediante una tettoia e una struttura in metallo e vetro (realizzata a filo con il parapetto) a mo' di

veranda.

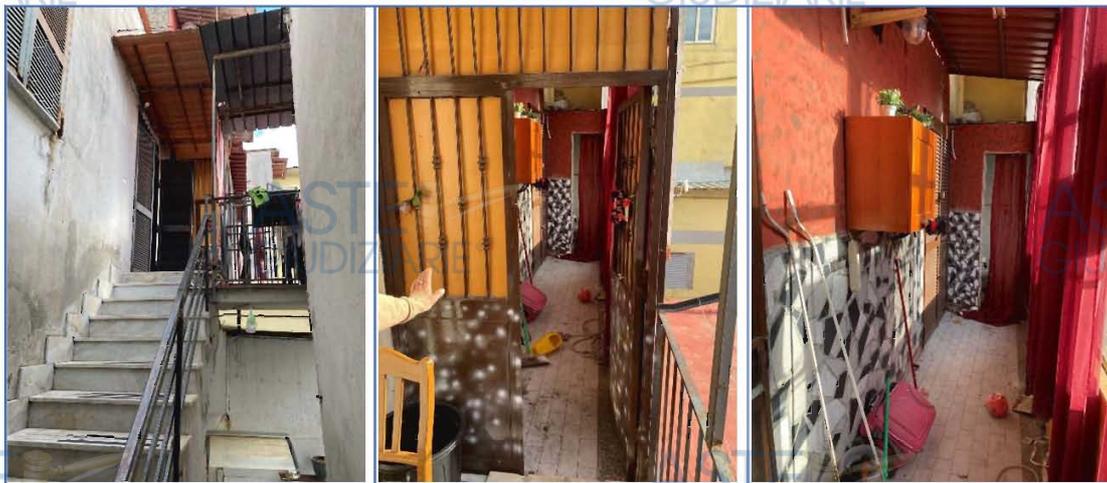


Figura 4. Scala comune di accesso al ballatoio del piano primo, cancellata di chiusura e tratto di ballatoio antistante l'immobile (sul fondo porta di accesso al bagno esterno).

L'unità immobiliare costituente il lotto in oggetto consta di un appartamento sviluppantesi al piano primo e secondo, tra essi collegati da una scala a chiocciola interna.

L'ingresso principale dell'appartamento avviene dalla scala comune esterna posta a destra del cortile (angolo nord-ovest), composta di due rampe contigue.

In particolare, la seconda rampa sbarca, al piano primo, sul ballatoio comune sopra descritto, sul quale prospettano, nell'ordine, l'unità confinante di proprietà aliena (subalterno 3, prima porta a sinistra) e, a seguire, separata dalla cancellata in ferro innanzi menzionata, l'unità oggetto di pignoramento, dotata di due porte-finestre (seconda e terza porta a sinistra del ballatoio) e di un'ulteriore porta (frontale alla cancellata) che accede soltanto al piccolo bagno esterno all'immobile.

Con riferimento al grafico riportato nella tavola in allegato B-1 ed ai rilievi fotografici riportati in allegato C-1) è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.



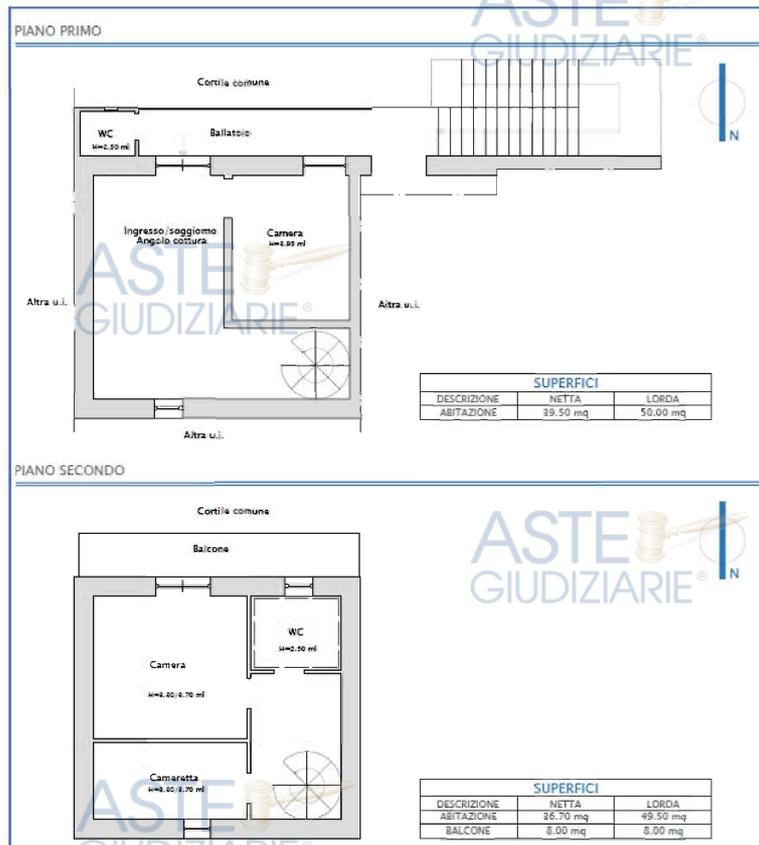


Figura 5. Rilievo dello stato dei luoghi (estratto della Tavola B-1).

L'appartamento si articola, al piano primo, in un ambiente di ingresso/soggiorno con angolo cottura, una camera e un piccolo bagno esterno, e, al secondo piano, raggiungibile mediante una scala a chiocciola in metallo, in un piccolo disimpegno (sbarco della scala a chiocciola), una cameretta (non utilizzabile come stanza da letto in quanto di dimensioni inferiori ai requisiti di abitabilità di cui al D.M. 5 luglio 1975), un bagno dotato di suppenno nonché una camera da letto dotata di balcone prospettante a sud sul cortile comune, munito di piccola tettoia di protezione (a vista parrebbe trattarsi di onduline in amianto-cemento, c.d. eternit).

Gli ambienti al piano primo presentano un'altezza utile pari a circa 3,95 m (a meno del piccolo bagno esterno che presenta un'altezza pari a 2,50 essendo sovrastato da un piccolo suppenno), mentre gli ambienti al piano secondo presentano un'altezza utile variabile da 3,30 a 3,70 m a motivo della presenza di alcune controsoffittature (solo il bagno presenta un'altezza pari a 2,50 essendo sovrastato da un piccolo suppenno).

L'unità immobiliare, avente esposizione prevalente a sud, presenta condizioni di illuminazione e ventilazione naturale discrete.



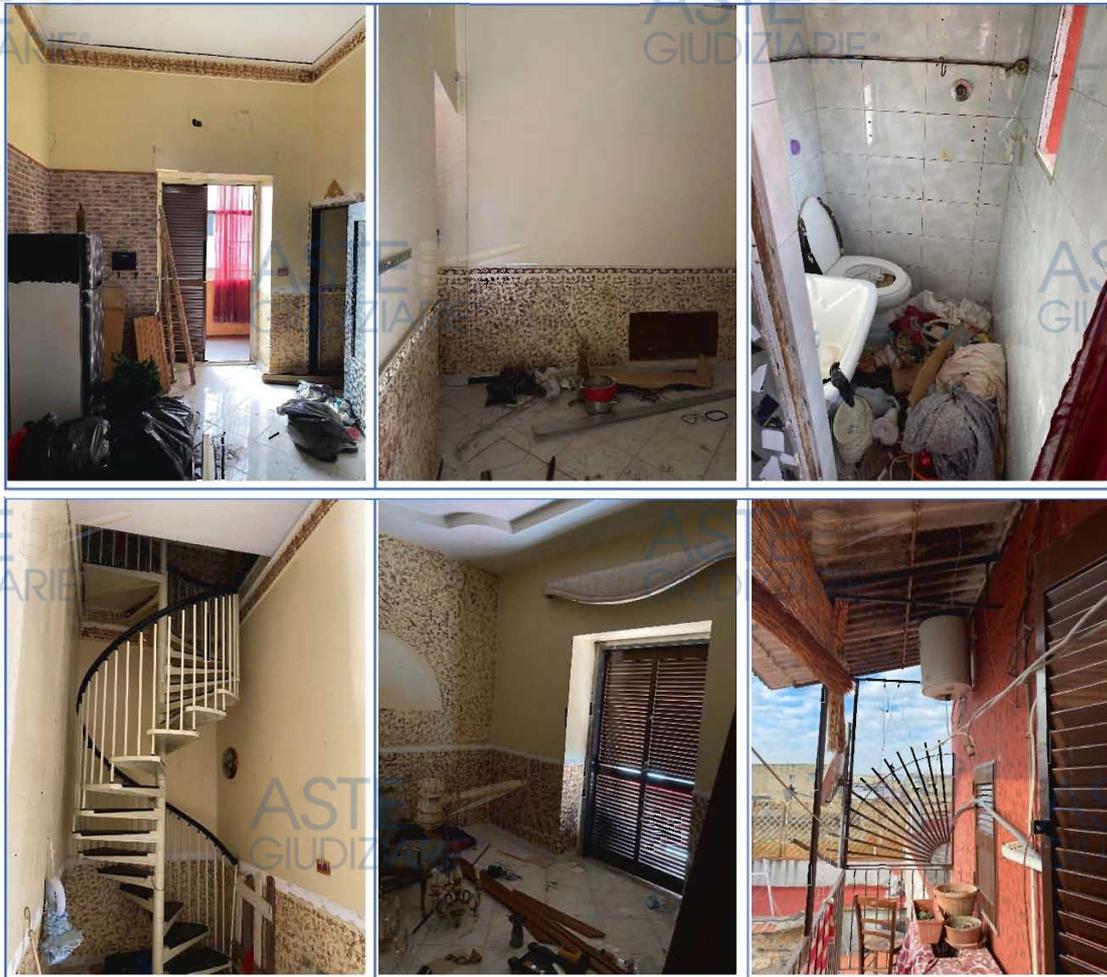


Figura 6. Estratto rilievi fotografici (estratto allegato C-1).

L'appartamento, in complessivo **scadente** stato manutentivo, presenta finiture di livello civile e, in particolare: la pavimentazione è in gres porcellanato; le pareti sono

intonacate e tinteggiate con taluni elementi decorativi; i bagni presentano un rivestimento in piastrelle; il soffitto è tinteggiato (si rileva la presenza di alcune controsoffittature in cartongesso); le porte interne sono state rimosse; gli infissi (finestre) sono state rimosse; gli infissi esterni constano di persiane in ferro. Si segnala la presenza di alcune lesioni nell'intonaco e nella pavimentazione (in particolare in corrispondenza del balcone del piano secondo).

Quanto agli impianti, tutto allo stato fuori uso (a motivo della dismissione delle reti di fornitura) è possibile riferire che: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico è sottotraccia con produzione di acqua calda mediante boiler elettrico esterno; non è presente impianto di riscaldamento; vi è traccia di un preesistente impianto di raffrescamento (gli split sono stati rimossi); non vi è allaccio alla rete del gas metano.

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico,

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, all'esito della quale appare evidente che, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), si rende necessario uno specifico intervento di revisione del cui costo si terrà opportunamente conto in fase di stima mediante l'introduzione di un opportuno coefficiente di decurtazione.

L'immobile pignorato, inoltre, non risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE), per acquisire la quale è stimabile un costo pari a 250,00 €.

*

Quanto alla determinazione della **superficie commerciale** dell'unità immobiliare (parametro utilizzato nelle compravendite), si è fatto riferimento ai criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni in oggetto.

Per il computo della superficie commerciale vanno nella prassi considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali, balconi, terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento": nel caso di specie si evidenzia che è presente solo il balcone al piano secondo per il quale va assunto, da prassi, un coefficiente pari a 0,30 (va, invece, del tutto escluso il tratto di ballatoio al piano primo che, per quanto innanzi dedotto, non rientra nel perimetro dell'immobile pignorato trattandosi di parte comune);
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori": nel caso di specie non presenti.

Tutto ciò premesso si riporta una tabella di sintesi recante, per ciascuna tipologia omogenea, la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e, quindi, la superficie commerciale calcolata sulla base dei criteri sopra riportati.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE
-	-	[mq]	[mq]	-	[mq]
1	abitazione	39,50	50,00	1,00	50,00
2	abitazione	36,70	49,50	1,00	49,50
2	balcone	8,00	8,00	0,30	2,40
TOTALE					101,9

La consistenza commerciale del bene pignorato, a seguito di arrotondamento, risulta, dunque, pari a 102 mq.

3. Identificazione catastale dei beni pignorati

Il bene oggetto dell'odierno pignoramento risulta attualmente censito con i seguenti identificativi:

- appartamento riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Arzano (NA) al foglio 6, particella 677, subalterno 6, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), consistenza 5 vani, superficie catastale totale 104 mq (totale escluse aree scoperte 102 mq), rendita 258,23 €, indirizzo via Santa Giustina n. 55, piano 1-2, catastalmente intestato a omissis, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Quanto alla cronistoria catastale della suddetta unità immobiliare pignorata, dalla lettura della relativa visura storica (cfr. allegato A-2) si evince che essa deriva dalla variazione del 25.01.2008 per FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (pratica NA0074268) degli originari subalterni 4 e 5. Con tale variazione si è proceduto all'inserimento della planimetria catastale tutt'oggi abbinata all'odierno subalterno 6 (cfr. allegato A-3).

Dalle visure storiche di tali originari subalterni (cfr. allegato A-4) nonché dalle relative planimetrie di impianto (cfr. allegato A-5), si desume che sia il subalterno 4 (categoria A/5, consistenza 2 vani, piano 1) che il subalterno 5 (categoria A/5, consistenza 1 vano, piano 2), risultano costituiti in data antecedente l'impianto meccanografico del 30.06.1987 e abbinati a planimetrie catastali c.d. di impianto presentate già in data 22.01.1940 (in ossequio alle disposizioni di cui al Regio decreto-legge del 13 aprile 1939 n. 652).

Dalla planimetria dell'originario subalterno 4 si evince che detta unità comprendeva anche un piccolo vano separato al piano primo adibito a ripostiglio (cerchiato in rosso nella figura appresso riportata), il quale, però, risulta stralciato dal perimetro

dell'odierno subalterno 6 con la variazione del 25.01.2008 sopra menzionata. Trattasi di piccolo volume che, con ogni probabilità, era già interno all'immobile, dal momento che nella descrizione del più remoto titolo di provenienza reperito (atto per notaio Maria Carmela ZACCARIA di Aversa in data 22 dicembre 1986 rep. n. omissis, cfr. allegato E-5) si parla di "vano al primo piano con cucinetta ricavata all'interno dello stesso con sovrastante vano al secondo piano, con annesso piccolo w.c. sito sul passetto".

- un vano al primo piano con cucinetta ricavata all'interno dello stesso con sovrastante vano al secondo piano, con annesso piccolo w.c. sito sul passetto; il tutto confinante con cortile interno, proprietà Rubio e proprietà Laezza.
--

Figura 7. Estratto atto per notaio ZACCARIA di Aversa in data 22 dicembre 1986 rep. n. 37203 (cfr. allegato E-5).

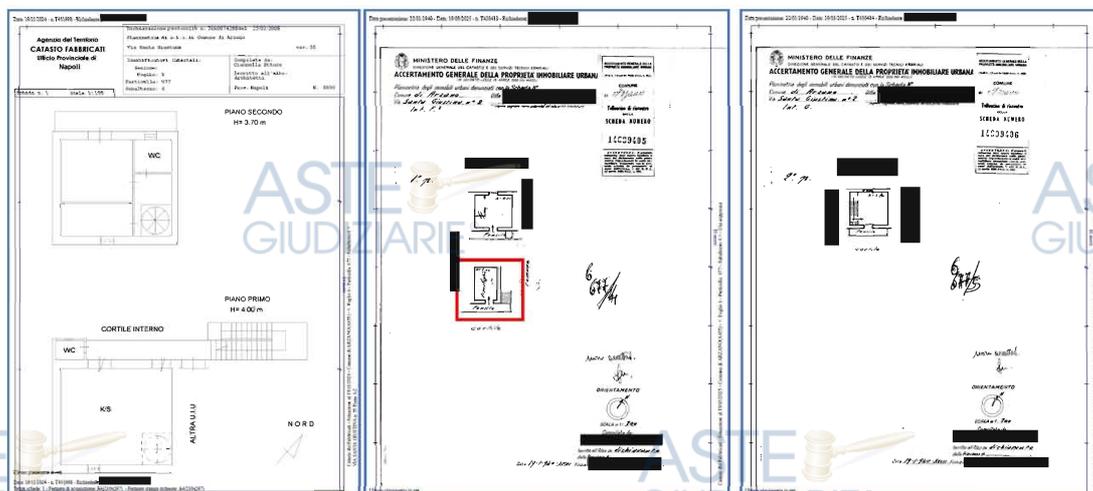


Figura 8. Da sinistra a destra: planimetrie catastali dei subalterni 6 (attuale), 4 e 5 (originari, soppressi).

A far data dalla costituzione del 25.01.2008, non risulta aver poi fatto seguito alcuna modifica dei dati identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) ma soltanto variazioni della rendita e della consistenza (a seguito della rettifica d'ufficio del classamento intervenuta in data 24.10.2008) oltre che, chiaramente, della titolarità.

Tutto ciò premesso, i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione nonché nel titolo di provenienza corrispondono alle summenzionate risultanze catastali (a meno, come detto, della rendita e della consistenza, rettificata d'ufficio).

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non risulta, inoltre, intervenuta alcuna variazione catastale.

Quanto, infine, alla verifica della sussistenza di eventuali difformità tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nella planimetria catastale (come detto presentata in data 25.01.2008 in uno alla variazione che ha fatto

origine all'odierno subalterno 6), si segnala la sussistenza delle seguenti difformità sostanziali (per il cui dettaglio grafico si rimanda alla tavola all'uopo predisposta in allegato B-2, riportata per estratto nella figura seguente):

- il piano primo presenta una distribuzione degli spazi interni non conforme a quella riportata in planimetria catastale.

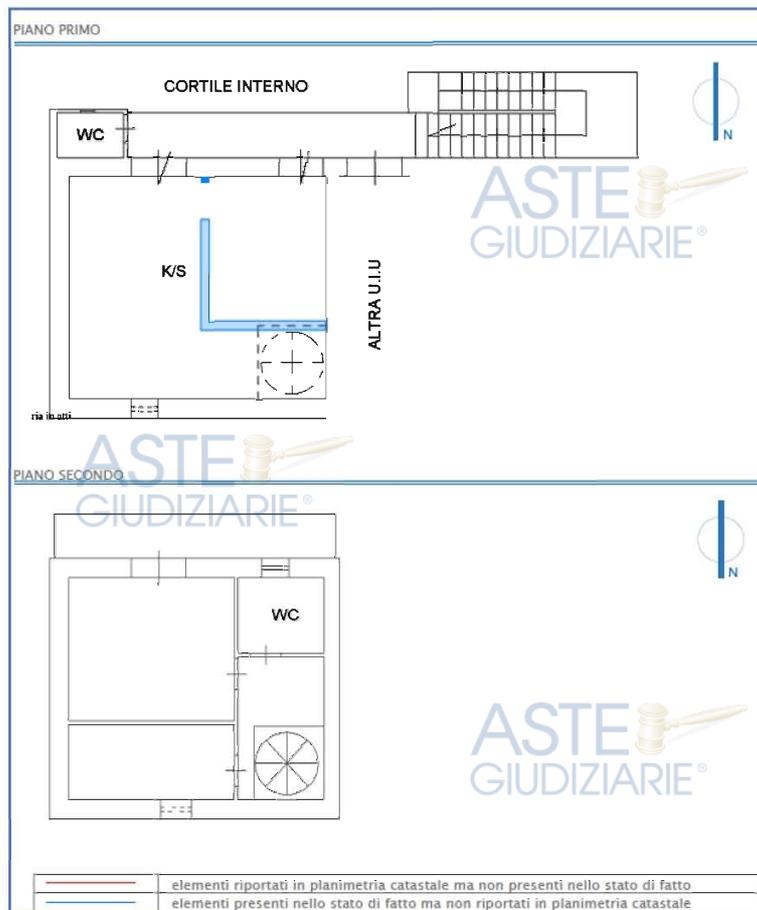


Figura 9. Rilievo delle difformità catastali (estratto della Tavola B-2).

Quanto all'opportunità di procedere all'allineamento catastale delle difformità sopra segnalate, dal momento che esse risultano correlate/subordinate alla regolarizzazione delle difformità sussistenti da un punto di vista urbanistico, si rimanda alle determinazioni riportate nel successivo capitolo 6.

4. Schema sintetico descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un appartamento ricompreso in un fabbricato ubicato in Arzano (NA) alla via Santa Giustina n. 55, articolato su due livelli al piano primo e secondo collegati da una scala a chiocciola interna e composto, al piano primo, di soggiorno con angolo cottura, camera e piccolo bagno esterno, al piano secondo, da disimpegno, cameretta, bagno e camera con balcone; è riportato nel C.F.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del Comune di Arzano (NA), al foglio 6, particella 677, subalterno 6, categoria A/4, consistenza 5 vani, rendita 258,23 €; lo stato conservativo del fabbricato è mediocre, quello dell'unità immobiliare è parimenti mediocre; il descritto stato dei luoghi presenta talune difformità rispetto alla planimetria catastale; sussistono, inoltre, talune difformità urbanistiche per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà procedere alla predisposizione e al deposito di specifica pratica edilizia di sanatoria ordinaria e ad alcuni interventi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

PREZZO BASE: 88.000,00 €

5. Provenienza ventennale

Nel seguito, sulla scorta dei titoli di provenienza acquisiti (cfr. allegato E secondo la numerazione appresso specificata), si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (16.09.2024) e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni detta trascrizione, ciò avuto riguardo di quanto si evince dall'estratto di matrimonio dell'esecutata in ordine al regime patrimoniale della stessa (cfr. allegato F-3):

- la piena e intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata, censita nel Catasto Fabbricato del Comune di Arzano (NA), al foglio 6, particella 677, subalterno 6, è pervenuta all'esecutata omissis, in regime di separazione dei beni, per acquisto fattone da omissis, in forza di **atto di compravendita per notar ROMANO Elda del 06.02.2008**, rep. n. omissis, trascritto a Napoli 2 il 12.02.2008 ai nn. omissis (cfr. allegato E-1);
- alla suindicata BUONO Anna, la piena ed intera proprietà degli originari subalterni 4 e 5 (dalla cui fusione catastale, operata in data 25.01.2008, ha avuto origine l'odierno subalterno 6 oggetto di pignoramento) è pervenuta per **atto di compravendita del notaio Alessandra DEL BALZO del 19.04.2005**, rep. n. **omissis**, trascritto il 20.04.2005 nn. omissis, da potere di omissis (cfr. allegato E-2);
- ai suindicati omissis, al primo per la quota di 1/2 in piena proprietà quale bene personale, al secondo per la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, la piena ed intera proprietà dei suddetti subalterni 4 e 5 è pervenuta per **atto di compravendita del notaio Giuseppe DI TRANSO del 05.05.2003**, rep. n. **omissis**, trascritto in data 14.05.2003 ai nn. omissis, da potere di omissis. **Si precisa che nella suddetta nota di trascrizione**

viene riportato soltanto il subalterno 4 e non anche il subalterno 5, quantanche nel titolo di provenienza si evince che la compravendita riguarda espressamente sia il subalterno 4 che il subalterno 5 (cfr. allegato E-3).

Quanto alla più remota provenienza (ricostruita dallo scrivente onde appurare la legittimità urbanistica del bene), si rileva che:

- a omissis la piena ed intera proprietà dei suddetti subalterni 4 e 5 era pervenuta per acquisto fattone da omissis, con **atto di compravendita in data 26 giugno 1996 rep. n. omissis a rogito notaio Giuseppe DI TRANSO**, trascritto in data 11 luglio 1996 ai nn. omissis (cfr. allegato E-4);
- a omissis, l'immobile era pervenuto per acquisto fattone da omissis (eredi aventi causa dall'originario proprietario omissis), con **atto di compravendita per notaio Maria Carmela ZACCARIA di Aversa in data 22 dicembre 1986 rep. n. omissis**, trascritto in data 2 gennaio 1987 ai nn. omissis (cfr. allegato E-5).

Risulta, quindi, verificata la continuità dei titoli e delle trascrizioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento immobiliare, ciò a meno dell'incompleta trascrizione dell'atto di compravendita per notaio Giuseppe DI TRANSO del 05.05.2003 sopra segnalata.

6. Accertamento della regolarità edilizia e urbanistica

Per l'**inquadramento urbanistico e la verifica dei vincoli territoriali** insistenti sull'area in esame si è fatto riferimento alle informazioni desumibili dal portale istituzionale del Comune di Arzano dal quale è possibile accedere alla cartografia e alle norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale attualmente in vigenza.

Secondo quanto desumibile dal suddetto portale, l'area di sedime del fabbricato cui afferisce l'unità immobiliare oggetto di valutazione:

- ❖ rientra in "**Zona A**" nonché nel perimetro "**CENTRO E NUCLEI STORICI**" del Programma di Fabbricazione approvato con D.P.G.R. della Campania n. 361 del 04.02.1977 e successive modifiche ed integrazioni;
- ❖ in data 19.02.2025 la Giunta Comunale di Arzano ha adottato il Piano Urbanistico Comunale (PUC), ora in fase di approvazione da parte dei competenti organi provinciali e regionali;
- ❖ dalla consultazione degli elaborati relativi al preliminare di PUC, liberamente consultabili dal sito istituzionale del Comune di Arzano, si evince, in particolare,



che l'area in oggetto rientra nel perimetro "CENTRO E NUCLEI STORICI", essendo in particolare classificato come tessuto TS.1 "edifici storici tutelati" di impianto antecedente il 1956 e non rientra tra i possibili insediamenti abusivi.

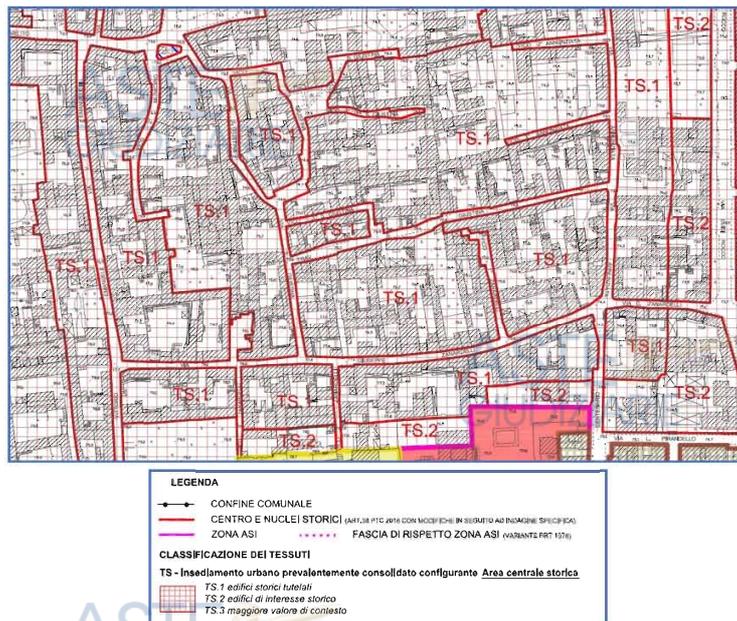


Figura 10. Estratto tavola QCT.13 del Preliminare di PUC.

*

Ai fini dell'**accertamento della regolarità edilizia** dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha formulato apposita istanza all'ufficio tecnico del Comune di Arzano, facendo richiesta di tutti i titoli abilitativi edilizi riguardanti il cespite staggito e/o il fabbricato in cui lo stesso è ricompreso, rilasciati/presentati dell'esecutata e/o dai suoi danti causa per come individuati dall'esame dei titoli di provenienza acquisiti (puntualmente generalizzati nell'istanza, cfr. allegato D-1).

Dopo le relative ricerche in archivio, l'ufficio tecnico ha comunicato di aver individuato nei registri in uso soltanto due licenze edilizie riconducibili ai soggetti indicati, rilasciate in data 21.03.1955 e 12.03.1957, al momento però non rinvenibili presso l'archivio storico (cfr. allegato D-2).

L'ufficio, seppure soltanto in via informale, ha riferito che dette licenze, stando alle annotazioni riportate nei registri, si riferiscono alla realizzazione di taluni immobili al piano terra nonché ad alcuni volumi realizzati in sopraelevazione ricompresi nell'agglomerato di via Santa Giustina in oggetto, senza tuttavia poterne lasciare formale attestazione (pure richiesta dallo scrivente con specifica istanza) stante l'irreperibilità delle pratiche.

Stando alle informazioni assunte presso lo stesso ufficio tecnico, non risultano quindi

presenti ulteriori documenti urbanistici relativi al cespite pignorato né risulta sia stato rilasciato per lo stesso, o per l'intero fabbricato, il certificato di agibilità.

Lo scrivente, onde addivenire ad una più robusta ricostruzione delle vicissitudini storico-urbanistiche del bene pignorato, ha, quindi, provveduto ad acquisire le planimetrie catastali storiche degli originari subalterni 4 (piano primo) e 5 (piano secondo) dalla cui fusione è stato originato l'odierno subalterno 6 staggito.

Tali planimetrie storiche, per quanto già osservato nel capitolo 3, recano quale data di registrazione il 22.01.1940, trattandosi di planimetrie c.d. *di impianto* presentate in ossequio alle disposizioni di cui al Regio decreto-legge del 13 aprile 1939 n. 652.

Non vi è dubbio, quindi, che, a meno delle difformità interne e sui prospetti appresso descritte, **l'intero volume costituente l'attuale immobile pignorato risulta realizzato in**

epoca antecedente al 31.10.1942, data di entrata in vigore della prima legge urbanistica nazionale n. 1150/1942 che ha introdotto l'obbligo di richiedere un'autorizzazione - la licenza edilizia - per qualunque edificazione, sia essa nuova costruzione sia ristrutturazione dell'esistente.

Di tanto si trova conferma anche dalla documentazione allegata al preliminare di PUC liberamente consultabile dal sito istituzionale del Comune di Arzano, dalla quale, in particolare, si evince che il fabbricato in oggetto è ricompreso nel perimetro dell'originario nucleo storico cittadino (classificato come tessuto TS.1 ossia edifici storici tutelati), di impianto antecedente il 1956, e non rientra tra i possibili insediamenti abusivi.

Quanto alle successive modifiche, dall'esame della documentazione acquisita è possibile riferire quanto segue:

- il corpo di fabbrica cui afferisce l'immobile oggetto dell'odierno pignoramento, ubicato nel nucleo del centro storico cittadino ed articolato in piano terra, primo e secondo, risale ad epoca anteriore al 31.10.1942;
- per la verifica della congruità urbanistica del bene staggito, in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (che prevede espressamente che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), deve farsi riferimento alle planimetrie catastali *di impianto* abbinata ai soppressi subalterni 4 e 5 presentate in data 22.01.1940 con il primo accatastamento effettuato ai sensi



del Regio D.L. 13 aprile 1939 n. 652, quandanche dette planimetrie non risultino più abbinate all'immobile in quanto superate dalla nuova planimetria presentata con la variazione per *fusione e diversa distribuzione degli spazi interni* del 25.01.2008 che ha originato l'odierno subalterno 6;

- dalla ricostruzione della storia catastale dei beni (si vedano visure e planimetrie attuali e storiche in allegato A-2, A-3, A-4 e A-5) e, in particolare, dal confronto tra le planimetrie di impianto abbinate alle originarie unità distinte con i

subalterni 4 (piano primo) e 5 (piano secondo), la planimetria attualmente abbinata all'odierno subalterno 6 (piano primo e secondo) e l'attuale stato dei luoghi (cfr. tavola all'uopo prodotta in allegato B-3), si evince che la fusione catastale di cui innanzi è stata realizzata anche mediante l'esecuzione di alcuni interventi strutturali quali lo spostamento (ovvero la demolizione e la ricostruzione) di alcune tramezzature interne, l'apertura, sul prospetto sud, di una nuova porta-finestra al piano primo e di una nuova finestra al piano secondo, l'eliminazione della scala interna originaria e la realizzazione di una nuova scala a chiocciola, la realizzazione delle tettoie esterne (quella del piano secondo in eternit) nonché la chiusura, a mo' di veranda, della porzione di ballatoio comune al piano primo antistante l'immobile chiusa con una cancellata in ferro (il piccolo bagno esterno al piano primo risulta, invece, già riportato nella planimetria di impianto del 1940);

- trattasi di opere ascrivibili, per la maggiore e più significativa consistenza e secondo il più recente ordinamento, agli "*interventi di manutenzione straordinaria*" di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR n. 380/2001 (se non agli "*interventi di ristrutturazione edilizia*" di cui alla lettera d), di regola subordinati alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, comma 1, lettera a) del medesimo DPR, ciò con la sola eccezione della veranda che, in quanto costituente nuova volumetria (tra l'altro abusivamente realizzata a chiusura di una parte comune del fabbricato e non di proprietà esclusiva), rientra tra gli "*interventi di nuova costruzione*" di cui alla lettera e) del DPR n. 380/2001 soggetti al rilascio di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10;
- per la realizzazione delle suddette opere nonché della fusione catastale delle due originarie unità immobiliari non risulta, come detto, presentata alcuna pratica



Figura 11. Rilievo delle difformità urbanistiche (estratto della Tavola B-3).

Tutto ciò premesso, non risultando presentata alcuna pratica edilizia giustificativa di dette modifiche, il futuro aggiudicatario dovrà:

- procedere alla rimozione della veranda abusivamente realizzata sul ballatoio comune al piano primo, ivi compresa la tettoia e la cancellata in ferro, nonché ancora alla rimozione della tettoia in eternit posta a protezione del piano secondo, trattandosi di opere non sanabili e/o insalubri e, quanto alla veranda, realizzate su porzioni riconducibili a parti comuni dell'edificio e non di esclusiva proprietà; il costo di tali interventi di rimozione e del conseguente ripristino dello stato dei luoghi può essere forfetariamente stimato in 5.000,00 €, comprensivi anche degli oneri di smaltimento delle onduline in amianto che andranno rimosse da ditta specializzata con tutte le precauzioni del caso;
- presentare presso il competente ufficio tecnico comunale una specifica pratica SCIA in sanatoria secondo le modalità di cui all'art. 37 del DPR 380/2001

(sanatoria c.d. ordinaria) finalizzata alla sanatoria della fusione catastale delle unità, delle modifiche interne e della modifica dei prospetti, previo versamento della sanzione pecuniaria (pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032,00 €), oltre ai diritti di istruttoria e segreteria; nel caso di specie può ragionevolmente ipotizzarsi una sanzione pecuniaria pari a circa 2.000,00 €, oltre ai diritti di segreteria e di istruttoria e le spese tecniche (ivi comprese quelle per l'autorizzazione sismica in sanatoria che andrà presentata al competente Genio Civile per le opere strutturali), il tutto per un onere complessivo stimabile in circa 6.000,00 €.

Si rileva al riguardo che, soprattutto per quanto concerne la modifica dei prospetti derivante dall'apertura delle due nuove finestre sul prospetto sud, trattasi di opere per le quali il Comune potrebbe contestare la compromissione del decoro e della regolarità del prospetto ed ordinare il ripristino dello stato dei luoghi dinegando la SCIA in sanatoria. In tal caso l'aggiudicatario sarà tenuto a ripristinare per numero, forma e dimensione, le originarie bucatore, con le conseguenti variazioni anche in termini di distribuzione degli ambienti interni, il tutto a fronte di un costo complessivo che può



essere parimenti stimato in circa 6.000,00 €.

Si evidenzia, inoltre, che, nel caso di specie, non risulta possibile ricorrere alla sanatoria di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, DPR n. 380/2001 (sanatoria c.d. straordinaria) dal momento che, l'epoca di realizzazione degli abusi è verosimilmente successiva al termine 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), e che la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva è individuabile nel contratto di mutuo stipulato il 12.02.2008, e risulta, quindi, successiva al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigenza il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.).

Dal momento che agli atti del Comune di Arzano non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità relativo al predetto fabbricato ed alle unità immobiliari in esso ricomprese, a seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche sopra prospettata e della messa a norma degli impianti, il futuro aggiudicatario sarà, infine, tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001. I costi per la suddetta procedura di segnalazione certificata di agibilità saranno dati dalla somma dei costi amministrativi di istruttoria della pratica e dei costi tecnici, ivi compresi quelli necessari all'allineamento catastale (cfr. capitolo 3), il tutto per un ulteriore onere stimabile in circa 2.000,00 €.

In definitiva può farsi riferimento al seguente prospetto sintetico dei costi di regolarizzazione urbanistica, di cui si terrà conto nella formulazione del più probabile valore di mercato del cespite staggito:

- Interventi di rimozione e ripristino: 5.000,00 €
- SCIA in sanatoria (e/o ripristino): 6.000,00 €
- Segnalazione certificata di agibilità: 2.000,00 €
- **Totale costi di regolarizzazione urbanistica: 13.000,00 €**

Tali costi verranno opportunamente sottratti dal valore venale del bene risultante dalla stima.

7. Stato di possesso

All'atto dell'accesso materiale tenutosi in data 3 dicembre 2024 (cfr. verbale di accesso in allegato H-1), presso l'unità immobiliare veniva rinvenuto il sig. omissis, il quale dichiarava di aver abitato l'immobile dal maggio 2012 e fino al 15.10.2024, in forza del

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

contratto di locazione stipulato in data 18.05.2012 tra la di lui coniuge omissis e l'esecutata omissis, registrato a Casoria in data 04.06.2012 al n. omissis, cessato in data 17.05.2024, come da disdetta esibita (cfr. allegato H-2), e di avere quasi del tutto liberato il bene dai propri beni mobili ed effetti personali, circostanza effettivamente appurata dallo scrivente esperto e dal custode nel corso del sopralluogo (si vedano rilievi fotografici in allegato C-1).

A seguito di specifica istanza, il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate ha, altresì, confermato che, con riferimento alla sig.ra omissis, è emersa la presenza del contratto di locazione avente oggetto l'immobile sito in Arzano (NA) in C.F. al foglio 6, particella 677, subalterno 6, stipulato il 18.05.2012 e registrato il 04.06.2012 al n. omissis serie 3 presso l'Ufficio Territoriale di Casoria, locazione non finanziaria di fabbricato dal 18.05.2012 al 17.05.2024, in qualità di locatore (cfr. allegato H-3).

8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

Dall'esame della documentazione acquisita e alla luce dell'ispezione ipotecaria per nominativo (inserendo il codice fiscale dell'esecutata nonché dei suoi danti causa ventennio, cfr. elenchi formalità per soggetti in allegato G-1) e per immobile (inserendo i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, cfr. elenco formalità per immobili in allegato G-2), può desumersi la sussistenza dei seguenti gravami (cfr. note di iscrizione e trascrizione in allegato G-3).

Sezione A. Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Non risultano trascritte domande giudiziali.
2. Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
3. Non risultano annotate/trascritte convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
4. Non risultano sussistere altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione).
5. Non risultano sussistere provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Sezione B. Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nella procedura

1. Sul bene pignorato risultano le seguenti iscrizioni (con esclusione di quelle cancellate e/o non rinnovate nel ventennio):
 - a. **ISCRIZIONE nn. 8172/1536 del 12.02.2008**, IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 06.02.2008, repertorio n.
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



omissis del notaio ROMANO Elda, a favore di omissis. con sede in MILANO, codice fiscale omissis, contro omissis, per somma capitale € 165.000,00, totale € 247.500,00, durata 30 anni, gravante sul bene pignorato censito nel C.F. del Comune di ARZANO (NA) al foglio 6, particella 677, subalterno 6;

- b. **ISCRIZIONE nn. omissis del 22.04.2024**, IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 18.04.2024, repertorio n. omissis, emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA, codice fiscale 13756881002, contro omissis, per somma capitale € 30.470,48, totale € 60.940,96, gravante sul bene pignorato censito nel C.F. del Comune di Arzano (NA) al foglio 6, particella 677, subalterno 6.

2. Sui beni pignorati risultano le seguenti trascrizioni:

- a. **TRASCRIZIONE nn. omissis del 16.09.2024**, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09.08.2024, repertorio n. omissis, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD a favore di omissis, contro omissis, gravante sul piena ed intera proprietà del bene pignorato censito nel C.F. del Comune di Arzano (NA) al foglio 6, particella 677, subalterno 6 (**trattasi del pignoramento che ha originato l'odierna procedura esecutiva**).

3. Difformità urbanistico-edilizie. Come diffusamente rappresentato nel capitolo 6, sussistono talune difformità urbanistiche per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà procedere con la predisposizione e presentazione di idonea pratica edilizia nonché con alcuni interventi di demolizione e ripristino.
4. Difformità catastali. Come evidenziato nel capitolo 3, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sussistono talune difformità sostanziali, che dovranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario in uno alla regolarizzazione urbanistica di cui al punto precedente (a fronte di un costo di allineamento catastale già ricompreso nella decurtazione per le difformità urbanistico-edilizie).

9. Suolo demaniale

Gli immobili pignorati **non** ricadono su suolo demaniale.



10. Pesi o oneri di altro tipo

I beni pignorati **non** risultano gravati da censo, livello o usi civici.

11. Oneri condominiali e procedimenti in corso

Dalle informazioni acquisite nel corso dell'accesso (cfr. verbale di accesso in allegato H-1), non risulta costituito alcun condominio.

12. Determinazione del più probabile valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si procederà mediante procedimento diretto sintetico comparativo.

Il bene, cioè, verrà comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche del bene.

Lo scrivente ha, quindi, esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare (BI);
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito www.immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (dati aggiornati al II semestre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia "Centro Storico: PIAZZA CIMMINO, VIA ANNUNZIATA, VIA V. EMANUELE III, VIA ZANARDELLI" (codice zona B3) del Comune di Arzano in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto. Per le abitazioni civili, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 940 a 1.450 €/mq, con un valore medio pari a 1.195 €/mq.



agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: NAPOLI
Comune: ARZANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO:%20PIAZZA%20CIMMINO,%20VIA%20A%20VIA%20EMANUELE%20III,%20VIA%20ZANARDELLI
Codice zona: B3
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	940	1450	L	3,1	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	960	L	2,1	3,2	L
Box	Normale	650	980	L	2,7	4,1	L

Spazio disponibile per annotazioni



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link



- ❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati a febbraio 2025): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* ubicati nella zona “CENTRO STORICO: PIAZZA CIMMINO, VIA ANNUNZIATA, VIA V. EMANUELE III, VIA ZANARDELLI”. Per la categoria delle abitazioni in *stabili di fascia media*, è riportato un valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) compreso tra 1.004 e 1.651 €/mq, con un valore medio pari a 1.327 €/mq.

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <i>nella media</i> di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.004	Euro 1.327	Euro 1.651

- ❖ Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati a febbraio 2025): tali portali raggruppano alcuni “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell’area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi agli immobili ad uso abitazione attualmente sul mercato nell’area urbana di interesse si attestano su un prezzo medio unitario pari a circa 1.384 €/mq; detto prezzo, depurato di un’alea contrattuale pari al 5%, restituisce un valore medio di mercato pari a circa 1.315 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) del bene in oggetto rispetto al più ampio areale di riferimento, si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** ricompreso tra quello medio e quello massimo restituito dalle quotazioni medie sopra riportate, **pari a circa 1.400**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, livello di piano, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.) del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito all'unità immobiliare in esame può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

	Caratteristica	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito	
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,05	1,00	
		Civile	1,00		
		Economica	0,95		
	Stato manutentivo		Ottimo	1,10	0,90
			Buono	1,05	
			Normale	1,00	
			Discreto	0,95	
Mediocre			0,90		
Scadente			0,85		
Pessimo			0,80		
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	1,00	
		Signorili	1,05		
		Civili	1,00		
		Economiche	0,90		
	Stato manutentivo finiture e impianti		Ottimo	1,10	0,85
			Buono	1,05	
			Normale	1,00	
			Discreto	0,95	
			Mediocre	0,90	
			Scadente	0,85	
			Pessimo	0,80	
	Livello di piano (senza ascensore)		Seminterrato	0,70	1,00
			Terra	0,80	
Ammezzato			0,90		
Primo			1,00		
Secondo			0,95		
Impianto di riscaldamento/raffreddamento		Autonomo	1,02	0,98	
		Centrale	1,00		
		Assente	0,98		

Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,02	1,02
	Tapparelle	1,00	
	Assenti/altro	0,98	
Infissi interni (finestrature)	Termo-acustiche	1,02	0,98
	Doppi vetri	1,00	
	Assenti/altro	0,98	
Panoramicità	Panoramico di pregio	1,05	0,98
	Panoramico	1,02	
	Doppio/ordinario	1,00	
	Su strada pubblica/cortile interno	0,98	
Orientamento prevalente	nord	0,98	1,02
	nord-est/nord-ovest	0,99	
	est-ovest	1,00	
	sud-est/sud-ovest	1,01	
	sud	1,02	



Coefficiente globale	0,75
----------------------	------

Si ottiene, in definitiva, un valore medio di mercato unitario pari a:

$$1.400,00 \text{ €/mq} \times 0,75 = \mathbf{1.050,00 \text{ €/mq}}$$

Nota la superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato pari a 102 mq, si ottiene la seguente determinazione del valore di stima:

$$1.050,00 \text{ €/mq} \times 102 \text{ mq} = \mathbf{107.100,00 \text{ €}}$$

In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	107.100,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	5.355,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Sussistono difformità catastali e urbanistiche per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà procedere con alcuni lavori di ripristino nonchè con la presentazione di idonee pratiche edilizie e successivo accatastamento. Il costo complessivo di siffatta regolarizzazione è stato stimato in 13.000,00 € (cfr. capitolo 6).	13.000,00
Oneri per APE	L'immobile pignorato non risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, per acquisire la quale è stimabile un costo pari a 250,00 € (cfr. capitolo 2).	250,00
Stato d'uso, manutenzione e revisione degli impianti	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo di finiture e impianti, sia relativamente al fabbricato che alle specifiche unità immobiliari. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	Il bene è libero, sicché non si ritiene debba essere applicata alcuna decurtazione per lo stato di possesso (cfr. capitolo 7).	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul cespite pignorato. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali insolute	Non risulta costituito alcun condominio (cfr. capitolo 11).	0,00
Totale correzioni	-	18.605,00
Valore finale	-	88.495,00

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 18.605,00 €.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in

definitiva a: =**88.000,00 €**= (ottantottomila/00EURO)

13. Valutazione della quota indivisa

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

14. Residenza e regime patrimoniale

Dall'estratto di matrimonio per riassunto dell'esecutata, acquisito dallo scrivente in uno al certificato di residenza e al certificato di stato civile della stessa (cfr. allegato F-1, F-2 e F-3), si evince quanto segue:

- omissis, ha contratto matrimonio con omissis, presso il Comune di Casoria (NA) in data omissis in regime di comunione legale dei beni;
- con atto per notaio Marco MAZIO di Napoli del 08.11.2004, rep. n. omissis, racc. n. omissis, annotato presso il Comune di Casoria in data omissis, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni (l'acquisto del bene pignorato è, quindi, effettivamente avvenuto in regime di separazione dei beni come riportato nel titolo di compravendita);
- a seguito del decesso del coniuge omissis, deceduto ad Afragola (NA) in data omissis, l'esecutata risulta attualmente di stato civile libero;
- l'esecutata omissis risulta attualmente risiedere presso il Comune di Casoria (NA) in via omissis.

In data 21.03.2025, entro i termini assegnati dall'III.mo GE, lo scrivente ha provveduto a trasmettere copia dell'elaborato al debitore esecutato (a mezzo posta raccomandata non essendo esso debitore costituito) nonché a mezzo PEC al custode giudiziario e ai legali costituiti per il creditore procedente e per il creditore intervenuto.

In allegato alla relazione (cfr. allegato I-1) si riportano, per ciascun destinatario, le relative ricevute di trasmissione e avvenuta consegna.

Nessuna delle parti ha formulato osservazioni entro il termine assegnato.

*

Con quanto sopra, io sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO ho adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitomi e mi dichiaro sin da ora a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 11 aprile 2025

Il CTU

dott. ing. Davide Portolano



ELENCO ALLEGATI

- A. Documentazione catastale**
A-1. Visura area di sedime ed estratto di mappa
A-2. Visura catastale
A-3. Planimetria catastale attuale
A-4. Visure catastali storiche (sub originari)
A-5. Planimetrie catastale storiche (sub originari)
- B. Rilievi planimetrici**
B-1. Rilievo dello stato dei luoghi
B-2. Difformità catastali
B-3. Difformità urbanistiche
- C. Rilievi fotografici**
C-1. Rilievi fotografici
- D. Documentazione urbanistica**
D-1. Istanze CTU
D-2. Comunicazione Area Tecnica
- E. Titoli di provenienza**
E-1. Atto notaio ROMANO 06.02.2008
E-2. Atto notaio DEL BALZO 19.04.2005
E-3. Atto notaio DI TRANSO 05.05.2003
E-4. Atto notaio DI TRANSO 26.09.1996 (trascrizione)
E-5. Atto notaio ZACCARIA 22.12.1986 (trascrizione)
- F. Documentazione anagrafica**
F-1. Certificato residenza esecutata
F-2. Certificato stato civile esecutata
F-3. Estratto di matrimonio con annotazioni
- G. Ispezione Ipotecaria**
G-1. Elenchi formalità per soggetti
G-2. Elenchi formalità per immobili
G-3. Note di iscrizione e trascrizione
- H. Altri documenti**
H-1. Verbale di accesso
H-2. Disdetta contratto locazione
H-3. Comunicazione Agenzia Entrate
- I. Trasmissione perizia**
I-1. Ricevute di consegna

