



**TRIBUNALE DI NAPOLI**



**V SEZIONE CIVILE**

*GIUDICE ESECUZIONE: Maria Ludovica Russo*

Procedimento di Esecuzione immobiliare

R.G.E 989-2016



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
C.T.U.: ARCH. MIRELLA VENTRONE*



<b>1. PREMESSA</b> .....	pag. 2
<b>2. ELENCO DEGLI ALLEGATI</b> .....	pag. 3
<b>3. QUESITI</b> .....	pag. 6
<b>4. OPERAZIONI PERITALI</b> .....	pag. 7
<b>5. RELAZIONE</b> .....	pag. 11
1° QUESITO – Identificazione diritti reali e beni .....	pag. 12
2° QUESITO – Individuazione dei lotti .....	pag. 29
3° QUESITO – Dati catastali – Variazioni catastali .....	pag. 24
4° QUESITO – Descrizione sintetica e descrittiva del lotto.....	pag. 15
5° QUESITO – Provenienza – Titolo ultraventennale.....	pag. 30
6° QUESITO – Titoli autorizzativi – Condono Edilizio – Difformità.....	pag. 30
7° QUESITO – Stato possesso .....	pag. 31
8° QUESITO – Vincoli – Oneri condominiali.....	pag. 32
9° QUESITO – Suolo demaniale .....	pag. 33
10° QUESITO – Usi civici .....	pag. 33
11° QUESITO – Spese di natura condominiale.....	pag. 33
12° QUESITO – Dati metrici - Criteri di stima e Quotazioni parametriche – Stima dell'immobile.....	pag. 39
13° QUESITO – Quota indivisa – Divisibilità del bene .....	pag. 39
14° QUESITO – Certificati di stato civile, matrimonio .....	pag. 39
<b>6. ALLEGATI</b> .....	pag. 41



**1. PREMESSA**

Con ordinanza del 08-01-2018, il Giudice dell'Esecuzione Caterina Di Martino nominava la sottoscritta arch. Mirella Ventrone, con studio in Napoli alla Via Orazio 136 ed iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Napoli al n°6423, C.T.U. nella causa in epigrafe. In data del 03-01-2018 la sottoscritta prestava il giuramento di rito, venivano formulati al C.T.U. i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'**udienza del 15-01-2019**, disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica. La procedura di espropriazione n. 989-2016 R.G.E. è stata promossa da:

- **UNICREDIT S.P.A.**

C.F. e P.I.: 00348170101, Roma, via Alessandro Specchi n.16, e per essa doBank S.p.a., con sede legale in Verona a Piazzetta Monte n.1, C.F.: 00390840239, P.Iva:02659940239 domiciliata elettivamente in Salerno, alla via Luigi Cacciatore n.57, presso lo studio dell'avv. to Angela De Martino, pec: [avvangelademartino@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvangelademartino@pec.ordineforense.salerno.it)

**contro**

Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del presente elaborato al creditore procedente UNICREDIT S.P.A.. rappresentato e difeso dallo studio De Martino presso il cui studio è elettivamente domiciliato e ai sigg.

proprietario dell'immobile in oggetto della presente relazione di consulenza tecnica..

Si ricorda che entro 15 giorni dalla prossima udienza, è possibile far pervenire presso lo studio della sottoscritta arch. Mirella Ventrone, via Orazio 136 Napoli, e-mail [Mirellaventrone@libero.it](mailto:Mirellaventrone@libero.it), e [mirellaventrone@archiworldpec.it](mailto:mirellaventrone@archiworldpec.it) , eventuali note di osservazione alla presente relazione di consulenza tecnica

Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

La sottoscritta, consulente tecnico di ufficio, ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico ed in particolare secondo quanto previsto dalle 'linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del giudice e del Pubblico Ministero' - G.U. n.178 del 31 Luglio 2008.

## **2. ELENCO DEGLI ALLEGATI**

### **LOTTO UNICO: ALLEGATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI SITI in Discesa Sanità n.60**

#### **1) VERBALI OPERAZIONI PERITALI;**

#### **2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE e IPOTECARIA:**

#### **3) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:**

Certificato di legittimità rilasciato dal comune  
destinazione urbanistica

stralcio PRG comune di Napoli, tavola zonizzazione, vincoli e norme attuative del centro storico

Certificato usi civici

certificazione riguardante l'istanza di condono edilizio rilasciato in data del 13-07-2010

#### **4) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA:**

##### **per l'immobile classificato col sub.8:**

Atto di compravendita del notaio Filippo Improta del 12-06-2007 rep. N.87803

Atto di donazione del notaio Luigi Coppola di Marigliano del 07-03-1995 rep. N.44344

Atto di divisione del notaio Luigi coppola di Marigliano del 07-03-1995 rep. N. 44344

##### **Per il sub.n.21:**

Atto di donazione a cura del notaio Giuseppe De Luca del 10-01-1979 dove l'immobile fu attribuito a (del 1917)

##### **Per l'immobile sub. 2 e sub. 5 particella n.988**

Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

Atto di donazione a cura del notaio Giuseppe de Luca di Napoli del 17-01-1966

Visure ipotecarie per immobile;

Visura ipotecaria del soggetto esecutato

Certificato stato civile

Certificati residenza;

**5) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;****6) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.****3. QUESITI**

*Il G.E. affida all'esperto l'incarico, come da allegato verbale di giuramento (cfr.all.2), qui sinteticamente riportato:*

- QUESITO n. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*
- QUESITO n. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*
- QUESITO n. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
- QUESITO n. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*
- QUESITO n. 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
- QUESITO n. 6: *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*
- QUESITO n. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*
- QUESITO n. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*
- QUESITO n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*
- QUESITO n. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*
- QUESITO n. 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

• QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

• 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.

#### 4. OPERAZIONI PERITALI

##### 4.1 SOPRALLUOGO DEL 15-02-2018 (PRIMO ACCESSO)

La sottoscritta ha iniziato le operazioni peritali insieme con il custode nominato Agnese Carannante presso tutti gli immobili pignorati ma non siamo riuscite ad accedere ad alcuno in quanto al citofono non ha mai risposto nessuno, nonostante gli svariati tentativi.

##### 4.2 SOPRALLUOGO DEL 27-04-2018 (SECONDO ACCESSO)

presso l'immobile sito in Napoli, IV traversa corso Sirena n295, secondo piano it.n.3(catastalmente IV traversa Corso Sirena n.277) . L'immobile pignorato si presentava come parte di un fabbricato adibito a civile abitazione e, alla presenza dell' avvocato Agnese Carannante , nominato custode nella procedura in oggetto, si accedeva al cespite. In sede di accesso la sottoscritta verificava che il cespite pignorato era parte integrante di un fabbricato composto da n.4 livelli fuori terra e terrazzo di copertura. Al secondo piano il cespite pignorato era composto da soggiorno/living, n.2 camere da letto e bagno. L'appartamento presentava un balcone. La scrivente eseguiva rilievo metrico, fotografico, ed annotava su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura del cespite in questione. La sottoscritta, insieme con il custode, identificava i soggetti domiciliatari dell'immobile come \_\_\_\_\_ delle quali la seconda dichiarava di abitare l'appartamento insieme alla sua famiglia composta dal marito e da un figlio minore. La scrivente effettuava completo rilievo dello stato dei luoghi constatando che non corrispondeva a quanto dichiarato nella planimetria catastale per difformità nella distribuzione interna.

##### 4.3 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI - CATASTO

La scrivente ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto, lo stralcio del foglio di mappa fabbricati, l'elaborato planimetrico degli immobili pignorati, la visura storica e la planimetria catastale relativi alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

##### 4.4 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI

Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

In data 07-4-2018, presso l'Archivio Notarile di Napoli, viene acquisita copie dei seguenti titoli:

- Atto di divisione del notaio Luigi Coppola di Marigliano del 07-03-1995 rep. N. 44344
- Atto di donazione a cura del notaio Giuseppe De Luca del 10-01-1979 dove l'immobile fu attribuito a (del 1917)

#### **4.4 INDAGINI I NOTAI IN ESERCIZIO**

In data 07-4-2018, presso lo studio del notaio Filippo Improta viene acquisita copia del seguente titolo:

- Atto di compravendita del notaio Filippo Improta del 12-06-2007 rep. N.87803

#### **4.6 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI**

Presso l'agenzia delle entrate di Napoli e provincia, è stata acquisita l'ispezione telematica ipotecaria con l'elenco delle formalità relative all'immobile pignorato

#### **4.8 INDAGINI PRESSO IL COMUNE DI NAPOLI - UFF. TECNICO**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli (NA), viene richiesta ed acquisita copia di documentazione edilizia ed urbanistica relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- Certificazione assenza pratiche di agibilità sull'immobile pignorato
- certificazione riguardante il condono edilizio
- Certificazione assenza pratiche edilizie sul cespite pignorato

Dal portale Multicanale del Comune di Napoli:

- Documentazione riguardante la destinazione urbanistica
- Stralcio del PRG e delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Certificato usi civici
- Stralcio di PRG e delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Zonizzazione, vincoli, Classificazione urbanistica del centro storico
- Vincoli

#### **4.9 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI(NA) – ANAGRAFE- STATO CIVILE**

Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

Presso il Comune di NAPOLI viene acquisita la seguente documentazione (relativa ai debitori):

- Estratto dell'Atto di Matrimonio.
- Certificati di residenza storico, stato civile.

Sentenza di separazione consensuale

#### 4.10 INDAGINI PRESSO LA SOPRINTENDENZA DEL COMUNE E DELLA PROVINCIA DI NAPOLI

La scrivente ha fatto richiesta ma non è pervenuta documentazione presso la Soprintendenza dei beni artistici ed architettonici di Napoli e Provincia. Lo studio della situazione vincolistica sull'area in cui risiede l'immobile è stata tratta dal portale Multicanale del Comune di Napoli

#### PREMESSA ALLA RELAZIONE PERITALE

INTESTATI

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BAR	10	330	8	9		A/2	3	4,5 vani	Totale: 69 m <sup>2</sup> Totale escluso area scoperta **: 68 m <sup>2</sup>	Euro 418,33	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CORSO SIRENA IV TRAVERSA A SINISTRA n. 277 piano: 2 interno: 3 scala: U.										
Annotazioni		di studio: bic										
Riserve		1 Atto passaggi intermedi non esistenti										

Che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono 4 così identificati:



- Che sono stati prodotti dalla sottoscritta tutti gli atti di provenienza degli immobili pignorati al fine di accertarne la proprietà ai soggetti esegutati
- Che dall'atto notarile del 12/06/2007 veniva accertata la proprietà dell'immobile identificato col sub. n.8 che risultava essere per ½ di (soggetto esegutato)
- Che dall'atto di provenienza a cura del notaio Giuseppe Cinque del 10-01-1979 (atto di divisione) risulta che nato nel 1917, padre di che a sua volta risulta essere il padre del soggetto esegutato aveva avuto in eredità parte del terreno individuato col sub.2 e che in detto atto il piano terra del fabbricato (che si sarebbe dovuto costruire) sarebbe stato assegnato signora . Nello stesso atto veniva data la possibilità a di sopraelevare sul solaio di copertura del primo piano (già di proprietà di ) un nuovo appramento. Da quanto letto si deduce che gli immobili pignorati con il sub.2 (piano terra) e con il sub.5 (terzo piano del fabbricato ) non possono iscriversi come proprietà ai soggetti pignorati perché non li hanno ereditati né risulta esserci atto con cui li hanno acquisiti . Siffatta deduzione viene confermata dalla certificazione notarile del notaio Ferdinando Maddalena in cui si specifica che gli



immobili, nonostante siano stati dichiarati nelle denunce di successione a favore dei soggetti eseguiti, non costituiscono titolo di proprietà

- Per quanto concerne il sub. n.21 che dagli atti di provenienza risulta essere per 1/27 di proprietà di \_\_\_\_\_ e per 1/27 di \_\_\_\_\_, questo consiste in un appartamento al piano terra dove non è stato possibile effettuare alcun accesso in quanto l'immobile risulta essere abbandonato e non è stato possibile notificare a tutti i proprietari l'accesso della sottoscritta e del custode (vedasi relazione del custode Agnese Carannante). Si segnala che dalla nota di trascrizione del pignoramento l'immobile identificato col sub. n. 21 risulta di proprietà dei soggetti eseguiti per la quota di 1/18 ciascuno
- Che in data del 15-02-2018 la sottoscritta si recava, insieme al custode nominato, presso gli immobili oggetto di esecuzione ma non siamo riusciti ad accedere a nessuno
- Che in data del 27-04-2018 la sottoscritta effettuava accesso presso l'immobile identificato col sub. n.8 insieme con il custode nominato ed in tale occasione ha effettuato rilievo metrico e fotografico dell'immobile
- Che in data del 31-05-2018 la scrivente faceva istanza di poter proseguire le operazioni peritali al fine della stesura della relazione di stima esclusivamente per l'immobile pignorato identificato col sub.n.8
- Che in data di udienza del 03-07-2018 il giudice disponeva di procedere alla stima per il solo cespite di cui al foglio 10, particella 330, sub.8

### TUTTO CIO' PREMESSO

Il Sig. \_\_\_\_\_ è proprietario di ½ del seguente immobile pignorato :

Comune di Napoli, via Santa Maria della Passione n.295 (catastalmente Corso Sirena IV trav.a sinistra n.277):

- L'immobile è così identificato catastalmente:

**NAPOLI:** Sez. Urb. BAR, Foglio n.10, particella n.330, sub 8, cat. A/2 , classe n.3, consistenza di 4,5 vani, rendita euro 418,33

In data del 14-12-2016 la UNICREDIT ha eseguito pignoramento sul bene elencato

La scrivente ritiene necessario di dover procedere alla stesura della relazione peritale in un unico lotto che per natura e tipologia non può essere stimato diversamente.

**5. RELAZIONE PERITALE**

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da n.1 cespite facenti parte di un unico fabbricato sito in Napoli alla via Santa Maria della Passione n.195(catastalmente IV traversa a sinistra di corso Sirena n.277), pignorato in danno per la quota pari ad 1/2. La sottoscritta C.T.U. relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito riportati:

**1° QUESITO:**

**Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

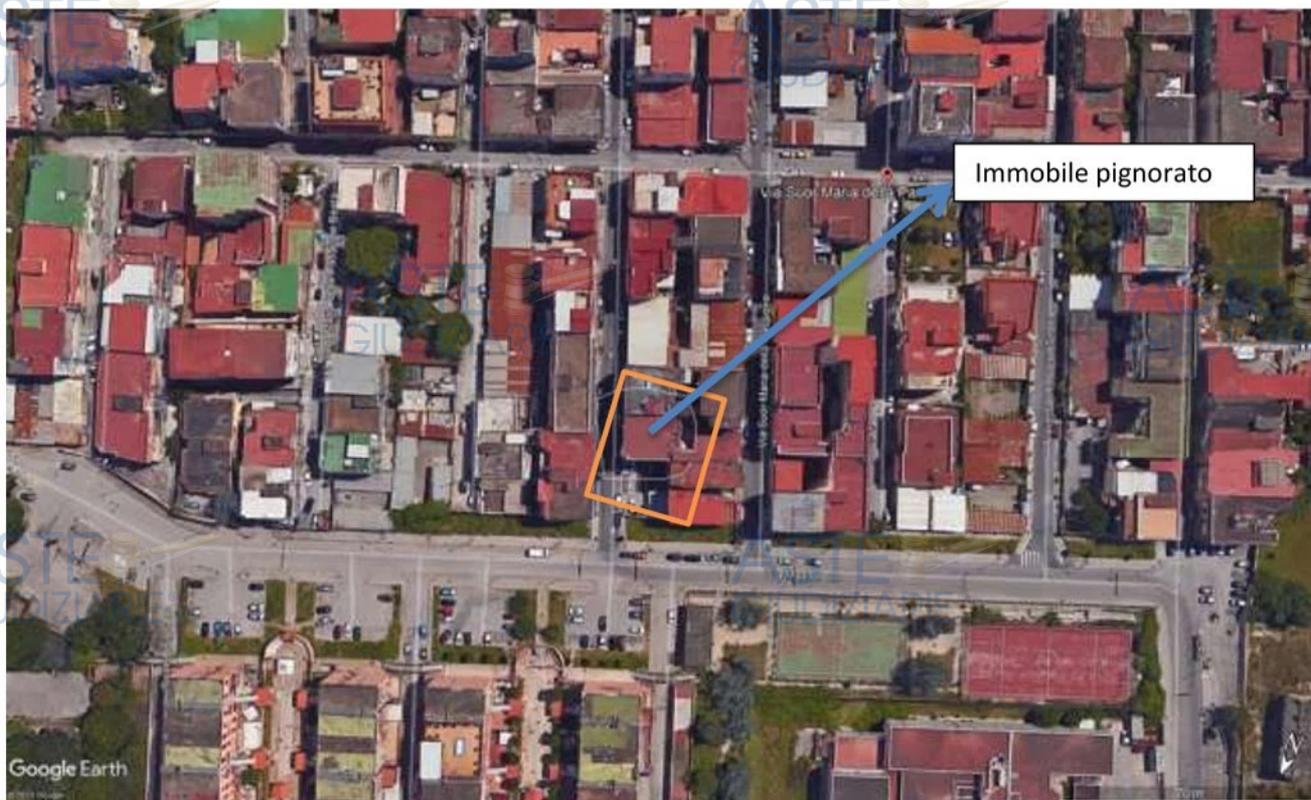
**DIRITTI REALI PIGNORATI**

Il cespite pignorato risulta di proprietà di per la quota pari ad ½ in comproprietà con tale diritto reale, riportato sull'atto di pignoramento, corrisponde a quanto riportato sul titolo di provenienza ovvero sull'atto di compravendita notaio Filippo Improta stipulato in data del 12-06-2007 acquisito dalla sottoscritta presso lo studio del notaio, sull'atto di donazione stipulato a cura del notaio Luigi Coppola di Marigliano del 07-03-1995 e dell'atto di divisione stipulato a cura del notaio Luigi Coppola di Marigliano del 07-03-1995.

**IDENTIFICAZIONE BENE PIGNORATO**

Il lotto pignorato consiste in un'unica unità Immobiliare (sub. 8) classificata con destinazione abitativa (A/2)facente parte di un corpo di fabbrica adibito ad edilizia civile. Il bene si trova al II piano del fabbricato a cui si accede da un ingresso comune ed è composto da n.4,5 vani catastali

Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Via Santa Maria della Passione n.195, Il piano

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016



### Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare

I dati catastali indicati in pignoramento sono corretti, corrispondono a quelli attuali come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l' Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto (**cf. all.4**). I dati sono i seguenti:

#### DATI CATASTALI immobile:

Indirizzo	Corso Sirena IV traversa a sinistra n.277, piano II int.3, scala U					
Dati identificativi	Sez. Urb.	Foglio	part.	Sub.		
	BAR	10	330	8		
Dati Classamento	z. cens.	Cat.	Classe	cons.	sup.cat.	Rendita
	9	A/2	3	- 4,5 vani-	69 mq.	Euro 418,33
intestatari						

L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale ha subito variazioni negli anni, i dati catastali attuali derivano da impianto meccanografico del 04-07-2007, precedentemente a questa data l'immobile veniva così identificato:

Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

immobile al Foglio 10, p.lla 9020, SUB 2, zona cens. 9, cat. A/2, classe n.3, consistenza di n.4,5 vani, rendita euro 418,33 ; Indirizzo: via arco n.14 , piano II int.3 e l'intestatario era

La situazione catastale in data antecedente il 07-04-1976 era:

Tipo: P, protocollo 1976, partita 1007037, Mod. 58 e l'intestatario era

sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riportato nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.7**). Si precisa che l'appartamento è parte di un fabbricato adibito a civile abitazione e è abitato dalla sig.ra  
insieme alla sua famiglia

### **MAPPE CENSUARIE**

Dallo stralcio di mappa catastale terreni e dall'estratto planimetrico (**cf. all.4**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, risulta che il lotto su cui insiste l'appartamento in questione è correttamente riportato alla particella **330** del foglio 10 (che corrisponde al foglio 173 del catasto terreni del Comune di Napoli).

### **CONFINI**

Il lotto in esame, come desunto dalla planimetria catastale, dalla mappa catastale e riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.4**), risulta così confinante:

- a sud con cortile del fabbricato
- a nord con via Santa Maria della Passione
- ad ovest con proprietà
- ad est con altra proprietà aliena;

### **2° QUESITO:**

***Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.***

### **DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI**

LOTTO unico: quota parte di  $\frac{1}{2}$  di proprietà del cespite sito a Napoli, via IV traversa di Corso Sirena n.195( catastalmente n.277). Il fabbricato è composto da n.4 livelli fuori terra e terrazzo di copertura . L'appartamento si compone di soggiorno-living, n.2 stanze, bagno,

balcone e terrazzo a livello. Allo stato attuale l'immobile è in buono stato di manutenzione. All'appartamento si accede da via Santa Maria della Passione (catastalmente via IV traversa di Corso Sirena) e si raggiunge tramite la scalinata interna al palazzo o tramite ascensore. In sede di sopralluogo si verificava che il soggetto pignorato non era residente nell'appartamento mentre lo era la sig.ra \_\_\_\_\_ insieme con la sig.ra \_\_\_\_\_ e la sua famiglia **(C.F.R. ALLEGATO 1)**

Il reale stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale .

La data di accatastamento dell'immobile risulta essere del 07-04-1976 e la struttura di cui l'appartamento è effettivamente degli anni 60/70. La distribuzione interna degli spazi non corrisponde alla consistenza catastale a causa di difformità alcune delle quali si ritiene potranno essere regolarizzate urbanisticamente tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01, con una spesa prevista non inferiore ad € 2.000. Per quanto riguarda i costi per la redazione dell'A.P.E i costi sono non inferiori ad €300 (attestato di Prestazione Energetica). Tutti i costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta). **PREZZO BASE D'ASTA dell'appartamento: EURO 12.810,00 .**

### 3° QUESITO:

#### ***Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.***

I dati catastali, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. all.4.2**), sono i seguenti:

#### **DATI CATASTALI immobile**

Indirizzo	Corso Sirena IV traversa a sinistra n.277, piano II int.3, scala U					
Dati identificativi	Sez. Urb.	Foglio	part.	Sub.		
	BAR	10	330	8		
Dati Classamento intestatari	z. cens.	Cat.	Classe	cons.	sup.cat.	Rendita
	9	A/2	3	- 4,5 vani-	69 mq.	Euro 418,33

Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale ha subito variazioni negli anni, i dati catastali attuali derivano da impianto meccanografico del 04-07-2007, precedentemente a questa data l'immobile veniva così identificato:

immobile al Foglio 10, p.IIa 9020, SUB 2, zona cens. 9, cat. A/2, classe n.3, consistenza di n.4,5 vani, rendita euro 418,33 ; Indirizzo: via arco n.14 , piano II int.3 e l'intestatario era

La situazione catastale in data antecedente il 07-04-1976 era:

Tipo: P, protocollo 1976, partita 1007037, Mod. 58 e l'intestatario era

Dalla planimetria catastale conservata all'ufficio dell'agenzia delle entrate, si riscontrano difformità rispetto allo stato dei luoghi in quanto, rispetto alla planimetria catastale, c'è una diversa distribuzione degli spazi interni. Le altezze riportate in planimetria corrispondono a quanto rilevato in situ. Si segnala che l'indirizzo riportato sulla visura storica non corrisponde a quanto rilevato in situ che risulta essere: via Santa Maria della Passione n.295

Dai dati acquisiti è stato possibile identificare correttamente l'immobile

### **MAPPE CENSUARIE**

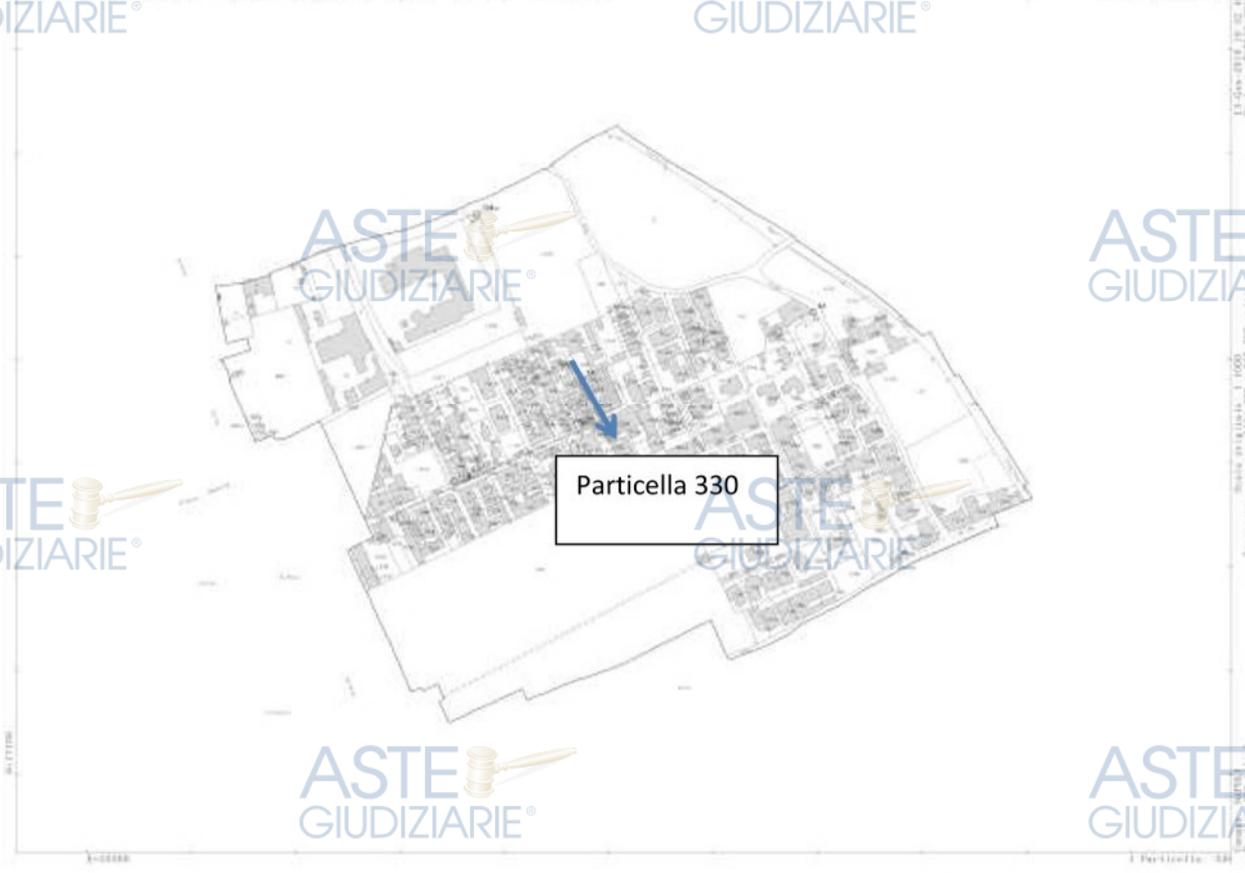
Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato in questione riporta la particella **330** del foglio 10

Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Director Catastrale - Direzione (P. MATTEO BUONICCONTI)

Via. cat. 43/95 map. 1



Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

ASTE  
GIUDIZIARIE®**RISPONDENZA FORMALE DATI CATASTALI**

E' stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione (08-05-2014) e nel titolo di acquisto (cfr.all.6).

**DIFFORMITÀ CATASTALI**

Sono state riscontrate piccole difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (cfr.all.7).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE SUB. B

APPARTAMENTO SITO IN NAPOLI, VIA SANTA MARIA DELLA PASSIONE N.295, PIANO III, INT.3  
proprietà di

Superficie interna: 65,00 mq.  
Superficie balcone: 6,00 mq.  
H. 2,80 mt.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Diversa distribuzione  
interna degli spazi

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si rileva la diversa conformità tra quanto riportato in planimetria catastale e lo stato dei luoghi

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

In particolare l'u.i. pignorata risulta avere le seguenti difformità:

- **diversa distribuzione interna:** sulla planimetria catastale il cespite viene riportato con una diversa distribuzione interna, la cucina ed il soggiorno sono diventati un unico ambiente living

La diversa distribuzione interna ha comportato delle modifiche per le quali è necessario presentare domanda di DIA/CIL all'amministrazione comunale e successivamente elaborare un nuovo DOCFA al catasto per il frazionamento e la diversa distribuzione degli spazi interni al fabbricato.

Dagli atti di provenienza risulta che il fabbricato è stato costruito in assenza di concessione edilizia e che è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria in data del 06-05-1986 e che è stata pagata relativa oblazione per cui i versamenti risultano congrui. Dalla stessa documentazione pervenuta non risultano pagati i diritti di istruttoria e di segreteria né gli oneri concessori per cui si è ritenuto di calcolarli e di sottrarli al valore di mercato dell'immobile pignorato **(CFR. ALLEGATO 3)**



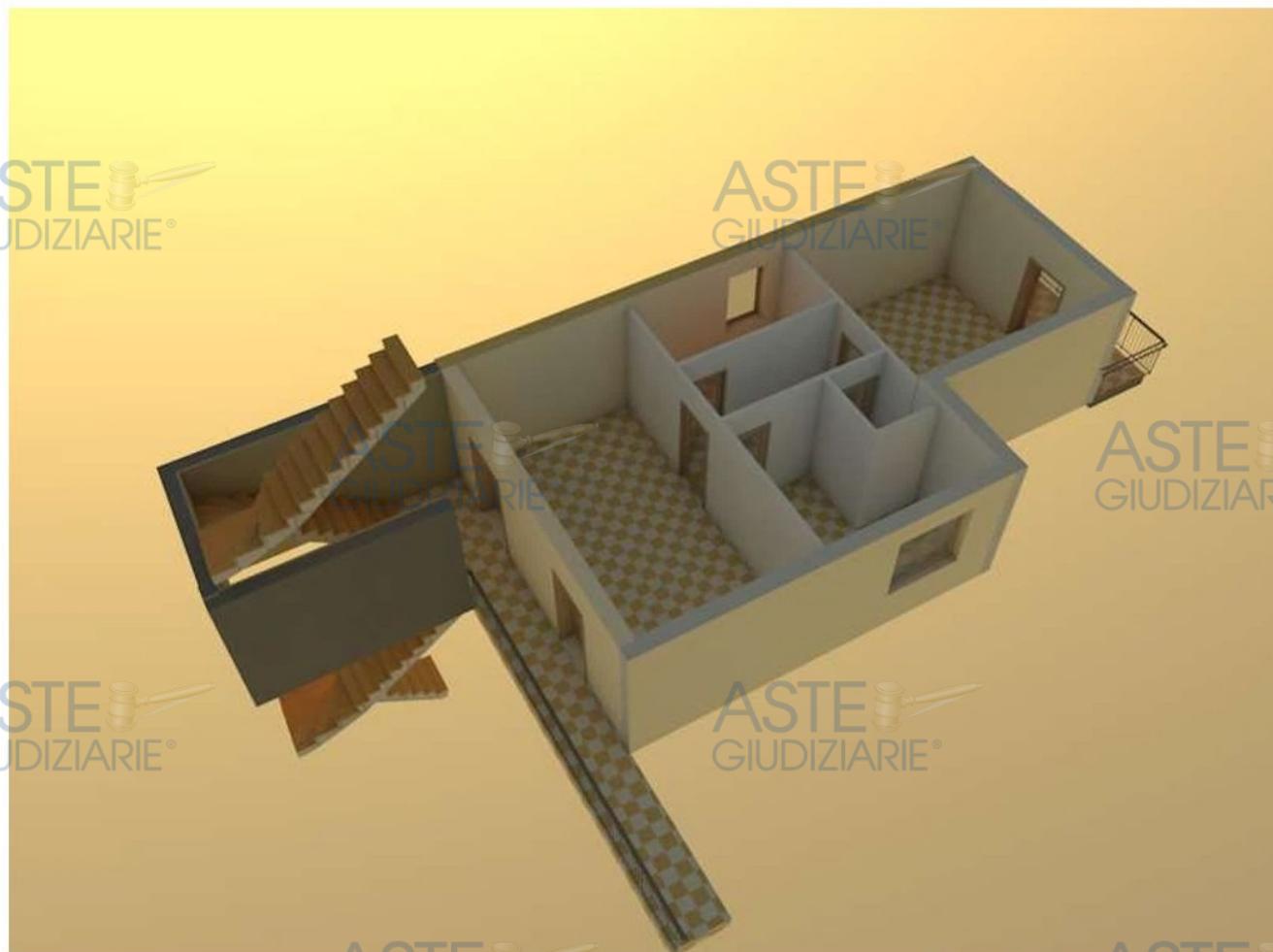
Esterno del fabbricato su via Santa Maria della Passione n.295.

Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

ASTE  
GIUDIZIARIE®



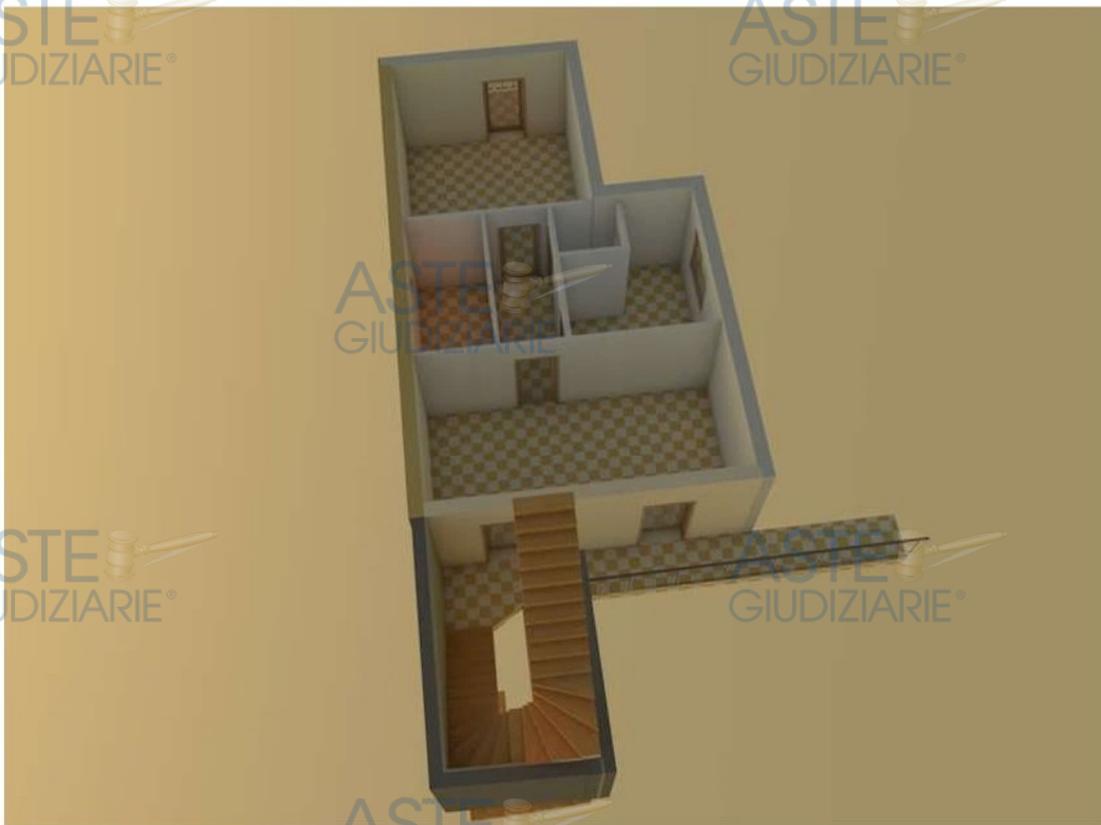
Immagini del cortile interno all'edificio



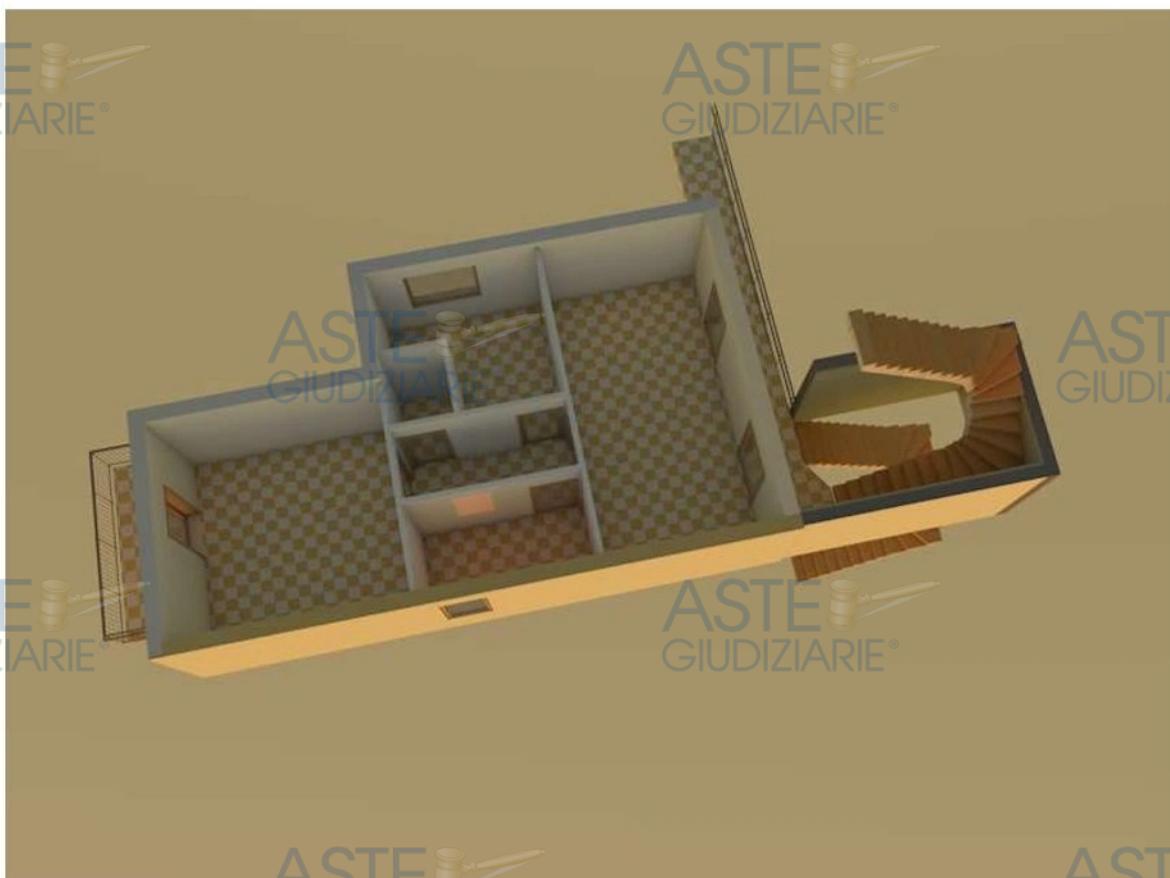
Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

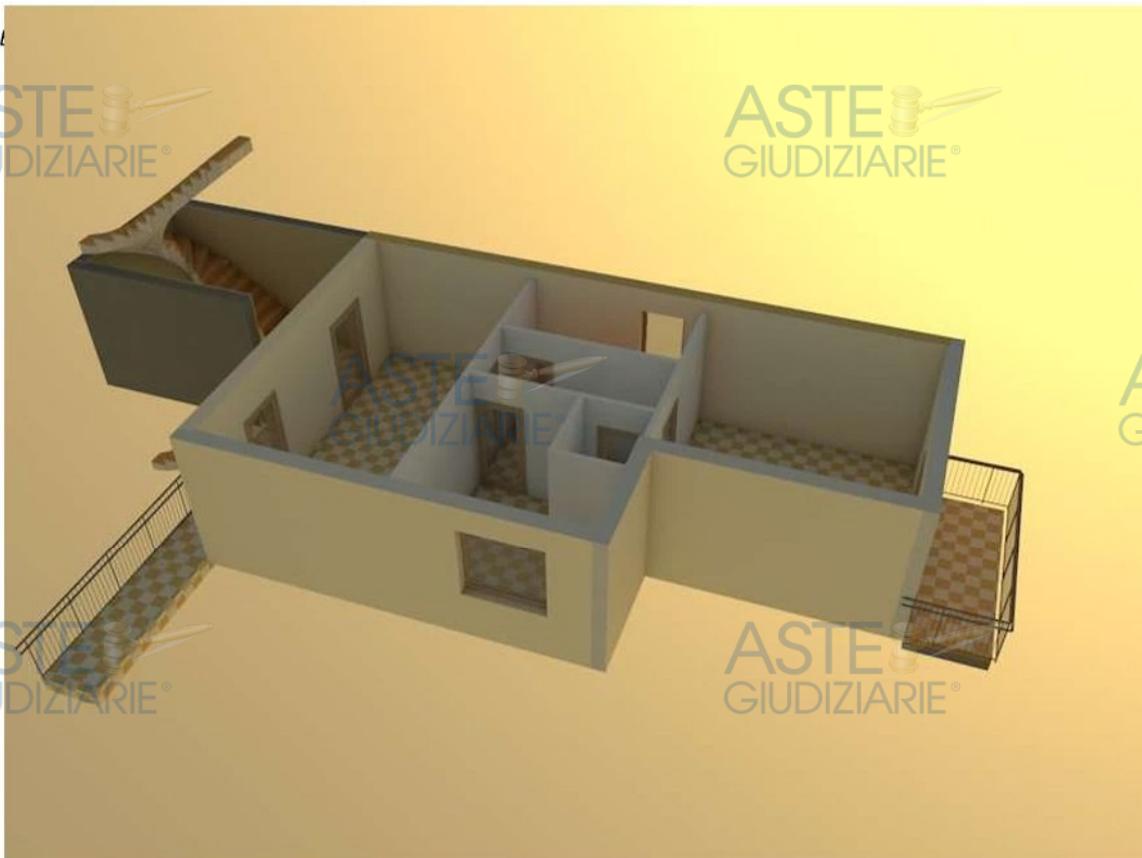
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**4° QUESITO**

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

**DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

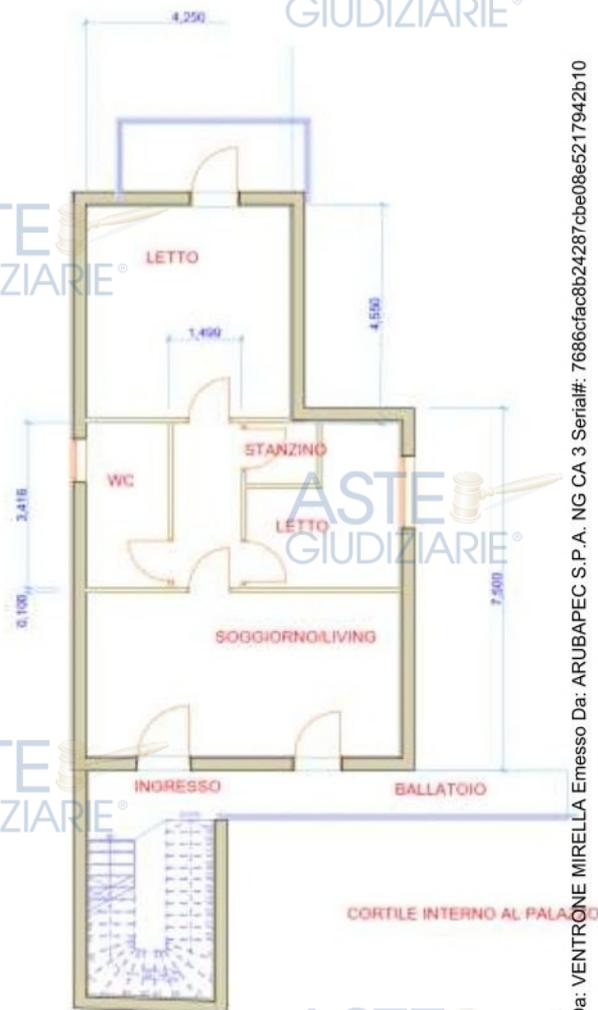
Il lotto pignorato ai danni di \_\_\_\_\_ ed è sito in Napoli alla via Santa Maria della Passione n.295, piano II, interno n.3. Il fabbricato di cui l'immobile è parte presenta l'ingresso su via Santa Maria della Passione. Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è un edificio di n.4 livelli fuori terra e terrazzo di copertura. Il fabbricato è dotato di ascensore

l'immobile è composto da ingresso, soggiorno living, n.2 camere, bagno, terrazzo a livello e balconata. L'altezza interna dell'immobile è di circa **2,80 mt.** .L'appartamento non possiede pertinenze.

IMMOBILE SUB.8

APPARTAMENTO SITO IN NAPOLI, VIA SANTA MARIA DELLA PASSIONE N.295, PIANO III, INT.3  
proprietà di \_\_\_\_\_

Superficie interna: 65,00 mq.  
Superficie balcone: 6,00 mq.  
H. 2,80 mt.



Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

ASTE  
GIUDIZIARIE®

particolare della planimetria dell'appartamento

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In sede di accesso si rilevava che il cespite era in buone condizioni di manutenzione .



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Particolare dell'interno dell'appartamento pignorato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le facciate del fabbricato sono trattate ad intonaco tinteggiato; gli infissi delle finestre sono in PVC con vetrocamera e battenti esterni in ferro; le ringhiere dei balconi, in ferro verniciato, presentano profili essenziali (cfr.all.8).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile identificato con il sub. n.8 ha un'ampiezza complessiva di mq. 65,00 circa.

In particolare:

Immobile (sub. 8):

- Superficie interna 65,00 mq.
- Superficie balcone 6,00 mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CALCOLO SUPERFICI

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
IMMOBILE, SUB. 8

SUPERFICIE COMMERCIALE	Sc(mq.)	Sup. adeguata
Sup. lorda coperta piano II	65,00	65,00 mq.
Balconata	6,00	1,8 mq.
<b>Superficie commerciale totale</b>		<b>66,80 mq.</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®**TOTALE SUP. COMMERCIALE****66,80 MQ.**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il fabbricato di cui l'immobile è parte si affaccia su via Santa Maria della passione e l'appartamento non presenta nessuna pertinenza

**CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI DEI BENI**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Di seguito sono riportate delle tabelle indicanti le caratteristiche interne ed esterne dell'edificio

Tabella n.1	
LIVELLO MANUTENTIVO DELLE PARTI ESTERNE del fabbricato	
facciata	mediocre
infissi	mediocre
Impianto elettrico	mediocre
Rivestimenti/intonaci	mediocre
Pavimenti/interni e scale	mediocre

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Scala valutativa: Ottimo, buono, discreto, sufficiente, mediocre, pessimo

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

Tabella n.2: Finiture del Fabbricato		
PAVIMENTAZIONI PARTI COMUNI		
Marmi, pietre naturali, graniti e similari	mediocre	
Marmette, maiolicati	mediocre	
Marmette e maiolicati di tipo economico e similari	mediocre	
RIVESTIMENTI FACCIATA		
piastrelle di clinker, cotto cortina, pietra naturale e similari	mediocre	
Tinteggiatura al quarzo, mista e similari	mediocre	
Intonaco, tinteggiatura e similari	mediocre	

## Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera

ECONOMICHE:

materiali scadenti e con presenza di imperfezioni nella posa o in opera

Tabella n.3: FINITURE DELL'APPARTAMENTO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO		
PAVIMENTAZIONE		
Marmo parquet e similari	buono	
Marmette, maiolicati, moquette e similari	buono	
Marmette e maiolicati di tipo economico e similari	buono	
RIVESTIMENTI SERVIZI (BAGNI E CUCINA)		

Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

Piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi e simili	buono	
Piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature e simili	buono	
Piastrelle di materiale di 2^ scelta, intonaci e simili	buono	
<b>RIVESTIMENTI</b>	buono	
Parati di pregio, legni e simili	buono	
Parati ordinari, pitture e simili	buono	
Pitture di tipo economico e simili	buono	

## Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera

ECONOMICHE:

materiali scadenti e con presenza di imperfezioni nella posa o in opera

Tabella n.4:	
LIVELLO MANUTENTIVO DELL' UNITÀ IMMOBILIARE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO	
Pavimenti	buono
Infissi esterni	buono
Impianto elettrico	buono
Impianto idrico-sanitario	buono
Impianto di riscaldamento	buono
Servizi igienico-sanitari	buono

Scala valutativa: Ottimo-buono-discreto-sufficiente-mediocre-insufficiente.





Tabella n.5:

## DOTAZIONE DI IMPIANTI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO

	PRESENTE	ASSENTE
Idrico-sanitario	X	
elettrico	X	
Gas	X	
telefonico	X	
Riscaldamento con termocamino		X
condizionamento	X	
Impianto citofonico	X	
Impianto videocitofonico		X
Allarme/antintrusione		X
Altro		

Il lotto pignorato presenta una superficie interna **di mq. 65,00** ed un'altezza di circa **2,80 mt.**

Non risultano pertinenze associate agli immobili

La planimetria dell'immobile depositata al Catasto fabbricati non è conforme allo stato attuale dei luoghi in quanto catastalmente risulta una diversa distribuzione degli spazi interni . Si ritiene che la stima dell'immobile sia negativamente condizionata dal fatto che il cespite si trova in una zona ultrapopolare del centro della città

Da una ricerca d'archivio catastale risulta che la data di deposito planimetrico dell'immobile risalgono al 07-04-1976

Veduta ed esposizione: per la loro conformazione planimetrica all'interno del fabbricato la stanza presenta un affaccio su strada che ne permette una buona illuminazione

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito certificato energetico del bene. Si precisa che l'immobile è in buono stato di manutenzione e che l'impianto elettrico risulta in buone condizioni; Non risulta inoltre presente l'A.P.E. Per la produzione dell'attestato di Prestazione Energetica e si quantifica in **€300,00** il costo per la sua redazione . Lo stato di manutenzione e conservazione del



Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

bene è risultato buono, e buono quello del fabbricato, come evidenziato dall'elaborato fotografico prodotto (cfr.all.8).

### UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il cespite in argomento è sito in Napoli (NA) via Santa Maria della Passione n.295. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile si trova in una zona ultrapopolare della città ; La strada in cui è ubicato l'immobile è carrabile e la zona è dotata di esercizi commerciali e di trasporto pubblico. Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile nella zona centrale storica. Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di accessibilità, la vicinanza di trasporto su gomma, metropolitana e ferrovia. Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità di parcheggi e di servizi ricreativi, la popolarità negativa del quartiere Barra nelle cronache cittadine

- dalla scarsità di verde pubblico. Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno essere prudenziali.

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

Come riportato al paragrafo **12° QUESITO**, l'immobile pignorato ha una consistenza complessiva di **mq. 65,00**. L'immobile è oggetto di domanda di condono presentata ai sensi della 47/85 il 06-05-1986. Risultano interamente pagate le oblazioni ma non risultano pagati i diritti di istruttoria e di segreteria così come non risultano versati gli oneri concessori. Si è provveduto al calcolo delle somme da versare e di sottrarre il totale al valore di mercato dell'immobile pignorato. Non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con quelli dichiarati nell'istanza di condono edilizio

### **5° QUESITO:**

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

### PROVENIENZA

Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

L'immobile in argomento è pervenuto a \_\_\_\_\_ per acquisto da \_\_\_\_\_ in virtù di atto di compravendita notaio Filippo Improta del 12-06-2007, acquisito dalla sottoscritta presso lo studio del notaio \_\_\_\_\_

A \_\_\_\_\_ l'immobile era pervenuto per successione del padre \_\_\_\_\_ successione denunciata al n.6412 vol.3661 presso l'ufficio delle successioni di Napoli ma non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità \_\_\_\_\_

Atto di donazione della \_\_\_\_\_ con atto del notaio Luigi Coppola di Marigliano del 07-05-1995

Atto di divisione del notaio Luigi Coppola del 07-03-1995

### 6° QUESITO:

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

#### TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio condono del comune di Napoli risulta che il fabbricato è stato costruito in assenza di concessione ma per il quale è stata richiesta concessione in sanatoria ai sensi delle legge 47/85 in data del 06-05-1986 prot. n.152007.

Allo stato attuale non risulta rilasciato alcun provvedimento concessorio ma risultano pagate le oblazioni dichiarate.

Non risultano versati i diritti di istruttoria e di segreteria per la somma complessiva di **euro 1.376,80** né gli oneri concessori derivanti dalla somma degli oneri di costruzione con quelli di urbanizzazione.

Oneri concessori = oneri di costruzione + oneri di urbanizzazione

Superficie complessiva dell'immobile= 66,80 mq

Oneri di costruzione = €/mq 82,97 x (a+b+c) x SC = 82,97 x (0,02+0,03+2,25) x 66,80 =12.747,51

Dalla dichiarazione effettuata sulla richiesta di condono risulta che l'immobile è stato edificato in anni precedenti al 1977 per cui:

Oneri di urbanizzazione = €/mc 2,78 x C x V(vpp) = 2,78 x 0,83 x 187,04= 431,576

**TOTALE ONERI CONCESSORI DA VERSARE: 13.179,08**

**TOTALE DIRITTI DI ISTRUTTORIA E DI SEGRETERIA DA VERSARE: 1.376,80**

**TOTALE COMPLESSIVO DA VERSARE AI FINI DI OTTENERE CONCESSIONE IN SANATORIA:**

**14.555,88 EURO**

da indagini presso l'ufficio condono del comune di Napoli non sono emerse pratiche relative al cespite in oggetto, né tanto meno all'ufficio tecnico dove non risulta che siano state depositate DIA o altre richieste di autorizzazioni per l'immobile pignorato, si precisa che:

Il lotto pignorato presenta una superficie interna di mq. **66,80** complessiva, non risultano pertinenze associate agli immobili

### **CORRISPONDENZA IMMOBILE: GRAFICI DI CONCESSIONE – STATO DEI LUOGHI**

Sono state riscontrate lievi difformità tra i grafici che corrispondono alla planimetria catastale e lo stato dei luoghi, difformità riportate nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (cfr.all.4 e allegato 7). In particolare l'u.i. pignorata risulta avere la distribuzione interna dell'appartamento diversa rispetto a quella riscontrata nella planimetria catastale: Pertanto si riscontra la seguente difformità:

- **diversa distribuzione interna:** sulla planimetria catastale è riportata una divisione interna diversa dallo stato dei luoghi nella zona giorno dell'appartamento dove la cucina è stata inglobata al soggiorno con la realizzazione di un unico ambiente living

Per quanto concerne la diversità della distribuzione interna dell'immobile, delle difformità interne non è stato possibile accertare l'epoca di realizzazione, si può solo rilevare che presumibilmente dovrebbero essere state realizzate dopo il 07-04-1976, anno di presentazione della planimetria catastale ad oggi presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio di Napoli. Per suddetta opera nessun titolo autorizzativo risulta rilasciato dall'Amministrazione comunale, né alcuna DIA/SCIA/CIL risulta presentata, come accertato dalla sottoscritta presso il pertinente Ufficio Tecnico. In definitiva, circa la eventuale sanabilità delle difformità riscontrate, sulla base della normativa urbanistica vigente e dei colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01, con una spesa prevista non inferiore ad € **2.000** più i diritti di segreteria. Non risultano D.I.A./C.I.L. presentate al comune di Napoli

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito certificato energetico dei beni. Si precisa che l'impianto elettrico in buone condizioni; Non

risulta inoltre presente l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica e si quantifica in **€500,00** il costo per la redazione dello stesso.

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalla documentazione urbanistica rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Napoli (cfr.all.5), si risale alla variante al P.R.G. che è stato approvato con decreto n.323 del 11-06-2004. Sono state reperite le Norme di Attuazione; In riferimento al PRG, e gli immobili riportati in esame:

- ricade in zona B, sottozona Bb (insediamenti recenti) del PRG (Stralcio e Norme tecniche d'attuazione approvate dal comune di Napoli in all.5); la predetta zona è regolamentata dalle prescrizioni contenute nelle norme per il centro storico, zona orientale e nord-occidentale, art. 31 e 33(vedi allegato n.5).

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n.1 del 04-07-1972 ai sensi dell'art 18 della legge 865-1971

Gli interventi edilizi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la demolizione con la ricostruzione dei volumi esistenti.

L'immobile non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.l.gs 22.01.2004, n.42, parte terza(beni paesaggistici)

Il perimetro in cui ricade l'immobile rientra in quello tutelato dalla zonizzazione acustica, zona III, area con intenso traffico ad alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici, attività artigianali. Area in prossimità di viabilità ordinaria, ferrovia, aree portuali. Presenza di attività terziarie

Si precisa che, come quanto attestato dal comune di Napoli, sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate, l'immobile rientra nella zona E34, classificata come Suburbana e immediate adiacenze, con destinazione residenziale

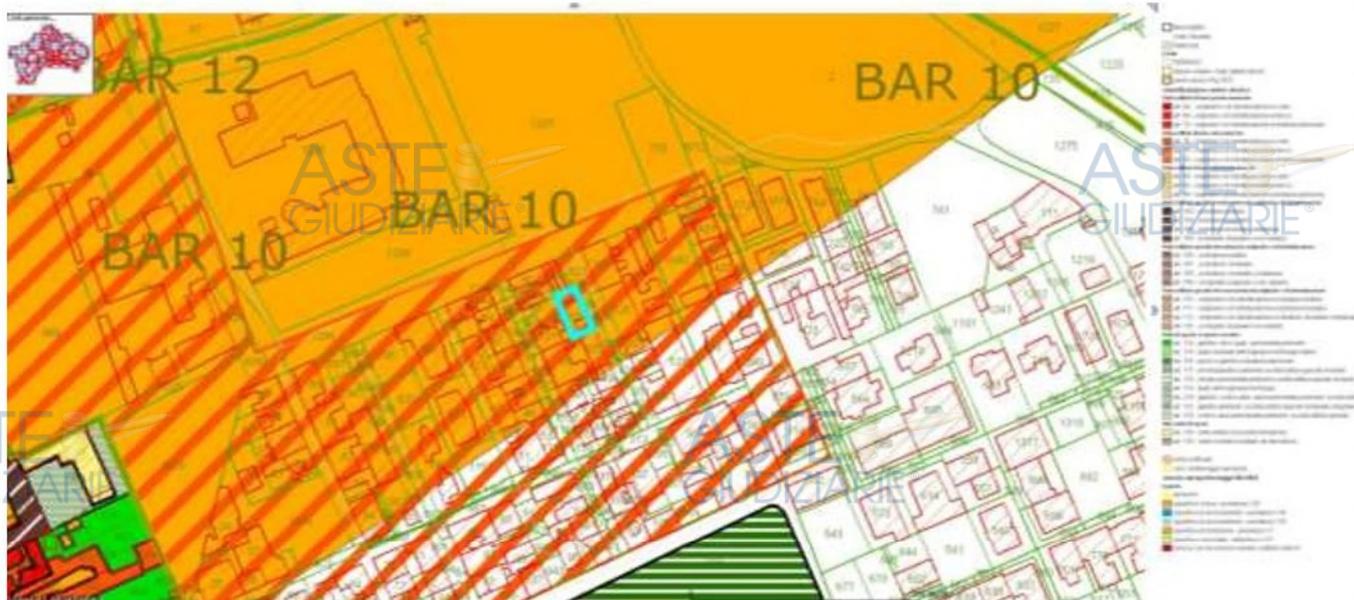
Il fabbricato non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D. L.gs 22.1.2004, n°42, Parte Terza (D.M. 20.1.1964 ex lege 1497/1939 pubblicato sulla G.U. n° 64 del 12.3.1964, tuttora efficace a tutti gli effetti del citato D.Lgs n°

Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

42/2004, art. 157, comma 1, lettera b). Si attesta, infine, che non sono stati emanati provvedimenti ministeriali ai sensi del D.Lgs 22.1.2004, n. 42, Parte Seconda (Beni Culturali), per quanto la competenza della Soprintendenza nei confronti del summenzionato L'immobile ricade nell'area del vincolo aeroportuale, superficie conica con pendenza 1:20, legge 158 del 1963



PRG comune di Napoli, catasto terreni e fabbricati



PRG tavola vincoli aeroportuali



ASTE  
GIUDIZIARIE®ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- Non è stato reperito alcun attestato di certificazione energetica relativo all'appartamento oggetto di esecuzione. Si quantifica il costo per la sua redazione quantifica in **€300,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**7° QUESITO:**ASTE  
GIUDIZIARIE®*Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*STATO LOCATIVOASTE  
GIUDIZIARIE®

In data di primo accesso si evinceva che l'immobile era abitato dalla comproprietaria dell'immobile, insieme al marito e al figlio

ASTE  
GIUDIZIARIE®**8° QUESITO:***Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*VINCOLIASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile in esame è **privo di vincoli** (storico, artistico, paesaggistico, alberghiero di inalienabilità, di diritti demaniali e usi civici), come risulta dal controllo del portale multicanale del comune di Napoli

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si precisa che dallo stralcio del P.R.G. del comune di Napoli risulta che il fabbricato di cui i beni pignorati sono parte ricade nelle aree interessate da vincoli aeroportuali (legge n.158 del 1963)(**C.F.R. ALLEGATO 3**)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda oneri di natura condominiale, non risulta costituito alcun condominio.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI: FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, DIFFORMITÀASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile e verificato con indagini ipotecarie effettuate dalla sottoscritta (**cfr.all.4**), che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

SUB. 8:

1. TRASCRIZIONE del 22/03/1995 - Registro Particolare 3467 Registro Generale 5072

Pubblico ufficiale COPPOLA LUIGI Repertorio 44344 del 07/03/1995

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

2. TRASCRIZIONE del 22/03/1995 - Registro Particolare 3468 Registro Generale 5073

Pubblico ufficiale COPPOLA LUIGI Repertorio 44344 del 07/03/1995

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

3. TRASCRIZIONE del 15/03/1996 - Registro Particolare 3641 Registro Generale 5152

Pubblico ufficiale UFF GIUDIZIARIO Repertorio 1626/96 del 19/02/1996

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

2. Annotazione n. 1029 del 14/03/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)

3. Annotazione n. 3584 del 06/06/2006 (RESTRIZIONE DEI BENI)

4. Annotazione n. 4117 del 25/05/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 18/10/1997 - Registro Particolare 12892 Registro Generale 18682

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 149 del 12/02/1997

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 7078 del 26/04/2004

2. Annotazione n. 1789 del 29/04/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)

3. Annotazione n. 1030 del 14/03/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)

4. Annotazione n. 3585 del 06/06/2006 (RESTRIZIONE DEI BENI)

5. Annotazione n. 4118 del 25/05/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI)

6. Annotazione n. 36 del 08/01/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)

5. TRASCRIZIONE del 20/01/2015 - Registro Particolare 963 Registro Generale 1190

Pubblico ufficiale NAPOLI 2 Repertorio 2094/9990 del 22/12/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

6. TRASCRIZIONE del 14/12/2016 - Registro Particolare 24216 Registro Generale 32162

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 24571 del 17/11/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



1. Annotazione n. 1788 del 29/04/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2.

### 9° QUESITO:

**Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito, come verificato dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Napoli

### 10° QUESITO:

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

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito, come verificato dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Napoli

### 11° QUESITO:

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

In sede di accesso si verificava che non vi erano pagamenti arretrati riguardanti le spese condominiali in quanto non risultava alcun condominio costituito (CFR. ALLEGATO)

### 12° QUESITO:

**Procedere alla valutazione dei beni.**

#### PROCEDIMENTO DI STIMA

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura, è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento ed i calcoli sono stati effettuati operando mediante CAD vettoriale.

I riferimenti adottati, la Norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dall'agenzia del territorio, convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati curati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio

di mercato immobiliare(OMI).Secondo le indicazioni dell'OMI, agenzia delle entrate, 1° sem. 2015,l'immobile è un'unità destinata ad uso residenziale dotata di pertinenze esclusive.

### **Criteri di misurazione adottati**

#### Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento(terrazze, balconi, patii e giardini)
- di servizio(cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

### **Misurazione**

vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie a lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali(queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%, e pertanto fino ad uno spessore di cm.25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto e per eccesso(D.P.R. 138/98).In assenza di pertinenze esclusive, la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

### **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno

Per i giardini e le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzaria dello stesso.

### **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura.

Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

Per le cantine le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, etc.), ovvero, di altra destinazione o proprietà.

### **Superficie omogeneizzata**

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

### **Superficie scoperta**

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

Al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare

Al 2% per superfici eccedenti detto limite

### **Balconi, terrazzi e similari**

Va computata come di seguito:

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

Nella misura del 30% fino a mq.25,00

Nella misura del 10% per la quota eccedente mq.25

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

Nella misura del 15% della superficie fino a mq.25,00

Nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25,00

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

Del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

Del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

### **Superficie utile**

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili.

Si possono presentare le seguenti ipotesi:

#### Superficie utile lorda

Si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie

#### Superficie utile netta

Si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie

Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

ASTE  
GIUDIZIARIE®

equo canone: Legge 392 del 27-07-1978)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile identificato con il sub. n.8 ha un'ampiezza complessiva di mq. 65,00 circa.

In particolare:

Immobile (sub. 8):

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Superficie interna 65,00 mq.
- Superficie balcone 6,00 mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
CALCOLO SUPERFICIASTE  
GIUDIZIARIE®

	SUPERFICIE COMMERCIALE	Sc(mq.)	Sup. adeguata
IMMOBILE, SUB. 8	Sup. lorda coperta piano II	65,00	65,00 mq.
	Balconata	6,00	1,8 mq.
	<b>Superficie commerciale totale</b>		<b>66,80 mq.</b>

**TOTALE SUP. COMMERCIALE****66,80 MQ.**ASTE  
GIUDIZIARIE®  
CRITERI DI STIMAASTE  
GIUDIZIARIE®

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, vengono adottati i seguenti criteri di stima, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici utili, di calpestio, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima. L'articolazione delle fasi è la seguente:

FASE DI STUDIO DEI DATI STORICI: I dati storici sono relativi ai prezzi delle compravendite realizzate, a proposte di acquisto di unità immobiliari di tipologia omogenea a quella in oggetto, ad annunci pubblicati su riviste specializzate nella compravendita di immobili. Tali dati consentiranno di individuare il prezzo unitario massimo registrato (Euro/mq.) e il prezzo unitario medio (Euro/mq.);

FASE DI STIMA PER VALORI TIPICI: questo metodo consente di individuare il più probabile prezzo di mercato della unità immobiliare in oggetto attraverso la similitudine delle

caratteristiche qualitative di tale bene con quelle relative al teorico bene simile che ha realizzato il prezzo più alto;

FASE DI STIMA SINTETICA COMPARATIVA: Il risultato ottenuto seguendo i criteri sopracitati, sarà modificato con l'aiuto di questo procedimento di stima che consiste nell'attribuire all'unità immobiliare in oggetto un prezzo di mercato rapportato al prezzo medio tra quelli registrati .

FASE DI STUDIO DEI DATI STORICI

Considerando la difficoltà di reperire unità con caratteristiche simili, considerate libere, in zone adiacenti a quelle del nostro fabbricato in oggetto, si sono rilevati i seguenti prezzi relativi alla valutazione di immobili con destinazione A/2.

<i>immobile pignorato (sub.8)</i>	stato conservativo	VALORE DI MERCATO Euro /mq	
		MIN	MAX
<b>VALUTAZIONE O.M.I.</b>	NORMALE	900,00	1350,00
<i>Prezzo unitario <u>massimo</u> registrato da valori di mercato desunti immobiliare.it, casa.it, Tecnocasa.it</i>	NORMALE	800,00	1000,00
<i>Prezzo unitario <u>medio</u> registrato da valori di mercato desunti da immobiliare.it, casa.it, Tecnocasa.it</i>	NORMALE	750,00	850,00

Questi valori sono stati desunti considerando i prezzi di compravendite realizzate;

I prezzi rilevati da annunci telematici con rubriche specializzate nella compravendita di immobili, quali: Tecnocasa, immobiliare.it, aste giudiziarie.it, borsini immobiliari etc., ai quali valori è stato applicato un coefficiente moltiplicativo, nel caso in esame di 0,10 che tiene conto del decremento percentuale che normalmente si determina tra la 'proposta di vendita' e il prezzo di realizzo della compravendita. L'applicazione del coefficiente 0,10, significa stimare una riduzione tra la proposta di vendita e il prezzo di realizzo del 10%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato

Questi valori sono stati desunti considerando i prezzi di compravendite realizzate;

I prezzi rilevati da annunci telematici con rubriche specializzate nella compravendita di immobili, quali: Il Mattino.it, aste giudiziarie.it, borsini immobiliari etc., ai cui valori è stato applicato un coefficiente moltiplicativo, nel caso in esame di 0,10 che tiene conto del

decremento percentuale che normalmente si determina tra la 'proposta di vendita' e il prezzo di realizzo della compravendita. L'applicazione del coefficiente 0,10, significa stimare una riduzione tra la proposta di vendita e il prezzo di realizzo del 10%

## 2. PROCEDIMENTO DI STIMA PER VALORI TIPICI

Tale procedimento di stima si basa sulla considerazione che il prezzo di mercato di un bene immobiliare, quali quelli della presente stima, è determinato da un certo numero di caratteristiche che incidono con percentuali diverse, e solitamente oscillanti tra un minimo ed un massimo, alla sua formazione; individuate tali caratteristiche e le relative percentuali, è possibile realizzare che il prezzo più alto realizzato in una operazione di compravendita sia riferibile ad un bene cui corrisponda il grado massimo di tutte le caratteristiche di 'apprezzabilità'.

Ne discende che, assegnato il valore unitario alla somma delle percentuali massime relative a ciascuna delle caratteristiche di 'apprezzabilità', è possibile comparare tali caratteristiche con quelle del bene oggetto di stima ricavando dalla somma di queste ultime un indice, minore della unità, che moltiplicato per il prezzo massimo registrato fornirà il valore ricercato.

Come prima segnalato nel caso in esame abbiamo che il prezzo unitario del bene di apprezzabilità massima calcolata come media tra i valori massimi espressi dall'OMI e quelli massimi desunti dalle ricerche di mercato registrati nell'area in cui sono ubicati i beni in oggetto di stima è di

**1066,00 euro/mq.**

Ed il prezzo unitario del bene di apprezzabilità minima calcolato come media tra i valori minimi espressi dall'OMI e quelli desunti minimi dalle ricerche di mercato registrato nell'area in cui è ubicato il bene in oggetto di stima è di

**816,00 euro/mq**

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE: La caratteristica posizionale è quella che determina maggiormente il diverso apprezzamento del mercato. Da essa in effetti consegue il fenomeno della rendita edilizia, e cioè del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche. La caratteristica posizionale deve però distinguersi in qualificazione infrastrutturale e in qualificazione ambientale.(5-35%)

Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

**CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:** Tali caratteristiche sono la panoramicità (o visualità), l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità (e quindi, indirettamente, la quota dal piano stradale) che conferiscono una qualificazione ed un maggior apprezzamento conseguente. (5-25%)

**CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE:** L'influenza sul prezzo di mercato delle caratteristiche tecnologiche e del grado di finimento può analizzarsi attraverso la determinazione del costo necessario per conferire ad una unità di abitazione il miglior grado di finimento, opportunamente aumentato dell'utile conseguibile dall'imprenditore. A tale costo corrisponde, infatti, entro i limiti del principio di livellamento delle unità marginali, un incremento del prezzo. (10-30%)

**CARATTERISTICHE PRODUTTIVE:** il diverso apprezzamento del mercato può essere determinato anche da specifiche caratteristiche produttive dell'unità di abitazione, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'ineseguibilità, le situazioni connesse al regime vincolistico dei fitti, gli oneri di manutenzione straordinaria, etc.. (5-10%)

Nel nostro caso, sono stati assegnati ai vari parametri i seguenti valori:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE	0,20
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	0,10
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE	0,10
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	0,005
COEFFICIENTE DI ADEGUAMENTO GLOBALE (1+2+3+4)	0,45

*Criteria di stima  
dell'immobile*

LOTTO UNICO					
ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
<b>FABBRICATO SUB.8</b>	Superfici	Caratteristiche Posizionali Estrinseche	Caratteristiche Posizionali Intrinseche	Caratteristiche Tecnologiche	Caratteristiche Produttive
	Sup. Comm. Totale				

Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

66,80 mq	0,020	0,10	0,10	0,005
Coefficiente Di Adeguamento Globale			Totale	0,45
Prezzo Unitario Del Bene Di Apprezzabilità Massima euro/mq	1.066,00		Totale	479,70 euro

Dunque l'incidenza assegnata alle caratteristiche di 'apprezzabilità' che individuano la qualità di tutti i beni oggetto di stima nei confronti di quello di pregio massimo ci rende un coefficiente di adeguamento globale di 0,45 da cui il prezzo unitario in mq. Dell'importo dell'immobile oggetto di stima, ricavato come di seguito specificato:

$$\text{Euro/mq } 1.066,00 \times 0,45 = 479,70 \text{ Euro/mq.}$$

Moltiplicando tale prezzo unitario per la superficie calcolata in precedenza di ciascuna unità immobiliare, si ottiene un valore per ciascun immobile in oggetto pari a:

$$\text{mq. } 66,80 \times 479,70 \text{ Euro/mq} = 32.043,96 \text{ Euro}$$

#### FASE DI STIMA SINTETICA COMPARATIVA

In virtù dei dati storici e per la particolare tipologia di beni oggetto di stima, il 'procedimento sintetico di stima' consente di individuare il 'più probabile prezzo di mercato come il prodotto del prezzo unitario medio in Euro/mq. ricavabile dalla media aritmetica dei prezzi reperiti, per la consistenza (in mq.) dell'unità immobiliare da stimare, avremo pertanto:

$$\text{mq. } 66,80 \times 816,00 \text{ Euro/mq.} = 54.508,00 \text{ Euro}$$

Difatti per gli immobili, il mercato indica i dati con estrema frequenza e la popolazione statistica dei dati stessi tende a distribuirsi con legge gaussiana; in tale eventualità e per dati contemporanei o recenti il valore più probabile sarà coincidente con il prezzo medio aritmetico e quindi più frequente.

**VALORE FINALE**

In virtù di quanto detto si ritiene congruo attribuire un valore all'unità immobiliare in oggetto effettuando una media tra gli importi precedentemente ottenuti, così facendo si ottiene un valore stimato di Euro 43.276,38. A tale cifra va detratta la somma di **14.555,88** euro complessivi da versare ai fini di ottenere concessione in sanatoria, di euro **€ 2.000** per l'istanza DOCFA di correzione della planimetria catastale, una spesa prevista per le spese di segreteria di circa euro **800,00** e circa **300,00 euro** per produrre la certificazione energetica. Il valore complessivo dell'immobile viene così calcolato: euro 43.276,00 - euro 17.655,88=

**25.620,00 Euro**

<b>TOTALE VALORE STIMATO DEL BENE PIGNORATO(intero):</b>	<b>25.620,00 EURO</b>
--	-----------------------

**13° QUESITO:**

***Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota***

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile, atteso che l'intero cespite risulta di proprietà di \_\_\_\_\_ debitore esecutato, e \_\_\_\_\_ la quota pignorata dell'immobile deve essere ridotta del 50%

<b>TOTALE QUOTA DI 1/2 DEL BENE PIGNORATO:</b>	<b>12.810,00 EURO</b>
--	-----------------------

**14° QUESITO:**

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

Come da indagini effettuate e relativi certificati rilasciati presso gli uffici dell'anagrafe del Comune di Napoli, (cfr. allegato 6), risulta che:

- 
-

Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 989-2016

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONCLUSIONI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Gli immobili pignorati in danno di \_\_\_\_\_ sito a Napoli alla via Santa Maria della  
Passione n.295(catastalmente IV traversa corso Sirena n.277), piano II, interno n.3 fatte le  
opportune detrazioni ,ha un valore pari complessivamente a : **EURO 12.810,00** ,  
Il C.T.U. Ritiene, con la presente relazione, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico  
ricevuto al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità.

Rimane disponibile a fornire ogni eventuale chiarimento in merito a quanto sopra esposto e  
ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia concordata.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Napoli, 14-01-2018

Il Tecnico incaricato

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®