

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

procedura n°189/2021

G.E. Dott. Laura MARTANO

C.T.U. esperto stimatore arch. Gerardo Terrone

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Maggio 2023

Procedura di Esecuzione Immobiliare

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in danno

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Unità immobiliare – Negozio piano terra
con ingresso dalla Piazza Ettore Vitale n° 88 e n° 89 – 80126 Napoli –**

N.C.E.U. Comune di Napoli – sez. SOC , fog. 5 , part. 721 , sub. 12

RELAZIONE DI C.T.U.

Fissata udienza di comparizione delle parti in rinvio per il giorno 4 Luglio 2023

CONTENUTO

Relazione Tecnica con allegati in essa richiamati

Dott. Arch. Gerardo Terrone via Etna n°46, 80059 Torre del Greco (NA)
tel. 081 849 62 53 – 333 25 58 656
mail : arch.gerardoterrone@hotmail.it - pec : arch.gerardoterrone@archiworldpec.it

INDICE GENERALE

Frontespizio.....	pag.01
Indice Generale	pag.02
Quesito a. Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	pag.04
Quesito b. : Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento	pag.09
Quesito c. : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto	pag.19
Quesito d. : Identificare catastalmente l'immobile.....	pag.28
Quesito e. : Ricostruire tutti i passaggi di proprietà	pag.29
Quesito f./g. : Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica	pag.30
Quesito h : In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria.....	pag.32
Quesito i : Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità,	pag.33
Quesito J : Indicare lo stato di possesso	pag.34
Quesito k : Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri	pag.34
Quesito l : Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale	pag.35
Quesito m : Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico	pag.35
Quesito n : Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag.35
Quesito o : Fornire ogni informazione concernente	pag.36
Quesito p : Valutare complessivamente i beni	pag.36
Quesito q : Nel caso si tratti di quota indivisa,	pag.42
Quesito r : Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.	pag.43
Quesito s : Verificare la pendenza di altre procedure esecutive	pag.43

Allegati : **n°1** Verbale di sopralluogo – **n°2** Titolo di Proprietà, Trascrizione Titolo, Iscrizioni e Trascrizioni
– **n°3** Certificato di Stato Civile e Certificati Anagrafici – **n°4** Estratti Catastali – **n°5** Rilievo Grafico della Unità
– **n°6** Sovrapposizione della Pianta di Rilievo alla Pianta Catastale – **n°7** Informazioni Condominiali
– **n°8** Legittimità Urbanistica e Certificato di Destinazione Urbanistica – **n°9** Quotazioni Borsino Immobiliare, Banca Dati Agenzia delle Entrate, Inserti Agenzie Immobiliari – **n°10** Tabella Percentuale di Adeguamento del Valore – **n°11** Documentazione fotografica

Relazione di C.T.U. relativa alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui alla procedura di esecuzione immobiliare n°189/2021pendente presso il Tribunale di Napoli , Sezione XIV , G.E. Ill.ma Dott. Laura MARTANO, promossa dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , rappresentata e difesa dall' avv.to XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che dichiara di voler ricevere le comunicazioni di rito all'indirizzo di posta elettronica certificata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio eletto presso l'avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con studio in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , costituito con procura all' avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, pec: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX costituito con procura all' avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX .

Il sottoscritto arch. Gerardo Terrone, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Napoli, con n°6095, con studio professionale alla via Etna n°46 in Torre del Greco (NA), a seguito nomina del 8 Ottobre 2022 , e comunicazione a mezzo notifica della Cancelleria in data 10 Ottobre 2022 , su invito e comunicazione del custode, avv. Marcello De Giorgio , come agli atti dello stesso, giusto verbale di primo accesso, anche agli atti del custode (*Allegato n°1*), effettuava il primo sopralluogo in data 15 Febbraio 2023 , nella circostanza, sebbene il custode, completato l'accesso, si allontanava, continuavano invece le operazioni di rilievo metrico e fotografico della consistenza , le dette operazioni venivano sospese alle ore 13 a causa sia della assenza di luce naturale esia della assenza di luce artificiale per distacco della fornitura di energia elettrica , si riprendevano il giorno 22 Aprile dopo essersi attrezzato con lampade a batteria. Le stesse, risultate utili per dare risposta a parte dei quesiti di cui al mandato, venivano terminate nella giornata del 22 Aprile.

Dopo la presa visione dei documenti estratti dal fascicolo telematico di causa, e degli atti in esso contenuti, eseguite le dovute indagini , acquisiti i documenti e le notizie ritenute necessarie per dare risposta ai quesiti formulati, come richiesto e documentato, ove possibile, attraverso gli allegati alla presente, si mette alla attenzione della S.V. Ill.ma la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Relativa alla stima del compendio pignorato ed alle risultanze di cui alle ulteriori attività come richieste dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., in risposta ai quesiti di cui al conferimento d'incarico

Fissata udienza di comparizione delle parti in rinvio per il giorno 4 Luglio 2023

Della consistenza di cui alla procedura di esecuzione immobiliare al fine di dare risposta ai quesiti e chiarimenti esposti.

. Premessa

_ La S.V. Ill.ma nominava lo scrivente consulente per provvedere alla stima del compendio pignorato e compiere le ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., e successivamente a seguito conferimento d'incarico chiedeva di dare risposta ai quesiti di cui ai punti sotto riportati :

Quesito a.: Verificare, preliminarmente la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dalla verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. , relativamente alla consistenza oggetto di pignoramento, quale quella oggetto della presente censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli sez. SOC, fog. 5 , part. 721 , sub. 12 , trascritto in data 23 Aprile 2021 , reg. gen. 12081 , reg. part. 8666 , per atto giudiziario del 09.04.2021 , del Tribunale di Napoli , rep. 7573 , e successiva procedura esecutiva , contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 ed a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma per la quota di 1/1 e quindi oggetto di Relazione Notarile , circa la continuità dei titoli, ed in particolare delle trascrizioni, a seguito verifiche effettuate attraverso ispezioni telematiche alla data del 26 Dicembre 2022, nonché quella cartacea di cui alla nota di trascrizione dell'atto di acquisto , relativamente alla continuità di cui al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento , si evince, ed è risultato quanto segue :

- Per la consistenza oggetto della presente censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli sez. SOC, fog. 5 , part. 721 , sub. 12 , indicata nella relazione Notarile con la lettera b) come consistenza **locale di un vano e cantinato in Napoli – Piazza Ettore Vitale n° 88 – 89 , nel N.C.E.U. di Napoli alla sez. SOC , f. 5 , p.lla 721, sub. 12 , di mq. 49 , dopo sopralluogo presso la consistenza di cui allo stato dei luoghi , è risultato che la detta consistenza di fatto è parte di una maggiore consistenza costituita dalla detta consistenza al piano terra di cui al civico n° 88 e n° 89 della Piazza Ettore Vitale , dalla consistenza di cui al civico n° 90 e n° 91 della Piazza Ettore Vitale , oggetto anch'essa della stessa procedura ma non della presente relazione, e da una parte della consistenza al tempo acquistata , anno 1968 , di cui ad un piano cantinato con accesso dall'androne della scala del fabbricato civico n° 39 di Via Antonino Pio, parte del quale oggi risulta censito al Catasto e non è oggetto di procedura , almeno quella di cui alla presente relazione .**

Le dette consistenze al tempo dell'acquisto , (c.f.r. Atto Notarile di Acquisto) anno 1968 , risultavano tutte non denunciate o meglio censite nel Catasto , che le stesse , come oggi catastalmente costituite , quella di cui al civico n° 88 e 89, sub. 12 , n° 90 e 91, sub. 13 , e parte di quella di cui al Cantinato con accesso dall'androne della scala civico n° 39 di Via Antonino Pio , identificata con il sub. 59 , unica consistenza al piano interrato del fabbricato in ditta catastale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , sono state poi denunciate nella stessa data e nell'anno 1986.

Pertanto la consistenza di cui alla presente relazione, come catastalmente costituita, nello stato dei luoghi , dovrà staccarsi da una maggiore consistenza, costituita dalla consistenza di cui all'Atto di Acquisto , piano terra civico n° 88 e n° 89 , e da parte del piano cantinato, quella con accesso dall'androne del vano scala civico n° 39 di Via Antonino Pio, il cui piano cantinato, una parte è interessata dalla procedura esecutiva , poiché al tempo per atti catastali staccata dalla maggiore consistenza di cui al detto piano cantinato ed annessa – unita alla consistenza di cui al civico n° 88 e 89 , il tutto oggetto di esecuzione , ed una parte no , questa ultima , identificata con il sub. 59.

_ L'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX diventaproprietario per la quota di 1/1 , per atto di compravendita del Notaio Mario Marano

del 08.04.1968 , rep. 15007 , art. 2 lettera a) (*Allegato n°2*) , trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 27 Aprile 1968 n° 20709 / 14925 (*Allegato n°2*) , con il quale la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende al sig. XXXXXXXXXXX anche un terraneo sito nel fabbricato n° 10 del Rione Traiano , composto di un vano e servizi igienici al civico n°88 / 89 della Piazza , la consistenza nonrisultava ancora denunciata all’Ufficio Tecnico Catastale , nonché, sempre con lo stesso, viene venduto – art. 2 , lettera d) (*Allegato n°2*), – anche un locale cantinato con accesso da scala dell’androne della scala C di via Antonino Pio n° 39 , la consistenza non risultava ancora denunciata all’Ufficio Tecnico Catastale , del quale locale cantinato , parte di esso, probabilmente, costituisce il piano cantinato della unità oggetto della presente, censita nel NCEU del Comune di Napoli , sez. Soccavo , foglio 5, mappale 721, sub. 12 , di cui all’atto di pignoramento, la cui consistenza , come da planimetria catastale, risulta in ditta Catastale all’esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX .

Circa la provenienza della consistenza, la certificazione riporta il quadro sinottico della provenienza riferito al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

La certificazione notarile , risale ad un atto di acquisto derivativo od originario, inter vivos a carattere traslativo di data antecedente di almeno venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Circa le formalità pregiudizievoli, in riscontro al controllo preliminare ed in relazione alle verifiche ed ispezioni effettuate alla data del 26 Dicembre 2022, si riscontra quanto segue: Nel periodo dall’8 Aprile 1968 (data del primo atto di acquisto) al 3 Maggio 2021 (data di riferimento delle ispezioni ipotecarie), la Relazione Notarile, relativamente anche all’immobile oggetto della presente, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX riporta :

_ Trascrizione n° 5902/4145 del 25 Marzo 1993 dell’atto di donazione per Notaio E. Marano del 23.Marzo 1993 con il quale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dona , riservandosi per se l’usufrutto vitalizio , ed in caso di premorienza senza che sia intervenuta separazione o

scioglimento del matrimonio , in favore della moglie XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , al figlio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la nuda proprietà dell'immobile di cui alla procedura , annotata di nullità in data 3.3.2003 al n° 4696/741

_ Trascrizione n° 7623/5301 del 05 Maggio 1998 di cui alla Domanda giudiziale accertamento simulazione atti notificata il 20.4.1998 rep. 5882 , a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di accertamento simulazione delle donazioni per Notaio E. Marano del 23Marzo – 8 Aprile 1993 con le quali XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dona , riservandosi per se l'usufrutto vitalizio, la nuda proprietà ad un figlio .

_ Trascrizione n° 6449/3238 del 14 Febbraio 2007 , sentenza dichiarativa di fallimento del tribunale di Napoli – 7 Sezione Fallimentare del 30.01.2007 a favore della massa dei creditori del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Napoli contro la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Nella relazione viene precisato che dalle indagini esperite presso la suddetta sezione fallimentare del tribunale di Napoli e presso la competente CCIAA non è risultata alcuna procedura fallimentare a carico della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , né dalla visura camerale sulla medesima società risulta il sig. XXXXXXXXXXXX nella compagine sociale .

Per esattezza nella compagine sociale, costituita il 3 Novembre del 1981 , risulta la moglie del sig. XXXXXXXXXXXX che per atto non risulta proprietaria del bene oggetto della presente, poiché acquistato dal solo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , nel 1968 , prima del matrimonio avvenuto nel 1982 , tra l'altro annotato di regime di separazione il 22 Ottobre 1982 .

_ Trascrizione n° 13737/10463 del 17 Maggio 2019 , atto di pignoramento immobiliare notificato il 23.04.2019 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , con sede in Roma , contro , fra latri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di usufrutto avente ad oggetto anche l'immobile in esecuzione .

_ Trascrizione n° 34077/25669 del 13 Dicembre 2019 , atto di pignoramento immobiliare notificato il 11.11.2019 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , con sede in Roma , contro , fra altri , XXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di usufrutto avente ad oggetto anche l'immobile in esecuzione .

_ Trascrizione del 23 Aprile 2021 , reg. gen. 12081 , reg. part. 8666 , pignoramento per atto giudiziario del 09.04.2021 , del Tribunale di Napoli , rep. 7573 , contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 ed a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma per la quota di 1/1, che risulta essere oggetto della procedura esecutiva per la quale si relaziona .

Si evidenzia che diversamente a quanto indicato in relazione notarile , le trascrizioni n° 13737/10463 del 17 Maggio 2019 e n° 34077/25669 del 13 Dicembre 2019 , risultano rispettivamente cancellate il 29.11.2021 n° 4913 e il 03.12.2021 n° 4976.

Pertanto in relazione alle formalità pregiudizievoli, così come indicate nella relazione notarile , previo riscontro con le ispezioni effettuate (*Allegato n°2*) , risultano verificate e coincidenti con quelle indicate nella stessa relazione.

La certificazione Notarile non comprende l'estratto di mappa terreni catastale, comprende la visura catastale storica , l'estratto per riassunto del registro dell'atto di matrimonio, la trascrizione della dichiarazione di fallimento e la visura della Camera di Commercio della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , nel fascicolo risultata depositata la trascrizione dell'atto di pignoramento. La certificazione riporta gli stessi dati catastali di cui alla consistenza pignorata , tra l'altro coincidenti con i dati catastali attuali, pertanto i dati catastali identificano la stessa consistenza . Per la consistenza in esecuzione si può affermare che esiste una continuità storica di dati nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, e pertanto relativamente alla consistenza si può anche affermare che la stessa è univocamente indicata negli atti di cui al quadro sinottico della provenienza.

Circa la intestazione attuale di cui alla ditta catastale, quest' ultima risulta aggiornata, e pertanto la consistenza oggetto di esecuzione viene indicata in ditta catastale per la quota di 1/1 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In relazione a quanto sopra, e alla continuità delle trascrizioni come indicate nella Certificazione Notarile e come dalle indagini effettuate , si rileva la continuità delle trascrizioni per tutti gli atti di cui al quadro sinottico della provenienza .

In riferimento alle certificazioni anagrafiche dell'esecutato, e dello stato civile risulta depositato estratto per riassunto del registro dell'atto di matrimonio, che richiesto in data aggiornata risulta allegato alla presente assieme al certificato di residenza (*Allegato n°3*), dal quale si evince che il signore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta residente in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Quesito b. : Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento

- **Il bene di cui alla procedura è stato identificato nell'atto di pignoramento** come consistenza immobiliare per la quota pari a 100% del diritto di proprietà indicata con la lettera b) , proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX : Locale ubicato in Piazza Ettore Vitale , ingressi civici 88 e 89 , composto da un vano , cantinato e servizi , riportato nel NCEU alla partita 100176 , sez. Soccavo , foglio 5, mappale 721, sub. 12 .

- **Il bene di cui alla procedura, per atti e titoli, viene identificato** come di seguito :

Per atto di compravendita del Notaio Mario Marano del 08.04.1968 , rep. 15007 , art. 2 lettera a) (*Allegato n°2*) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 27 Aprile 1968 n° 20709 / 14925 (*Allegato n°2*) , con il quale la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , la piena proprietà di un terraneo sito nel fabbricato n° 10 del Rione Traiano , ai civici n° 88 e 89 della Piazza

,composto di un vano e servizi igienici , la consistenza non risultava ancora denunciata all'Ufficio Tecnico Catastale , nonché, sempre con lo stesso, viene

venduto – art. 2 , lettera d) (*Allegato n°2*), – anche un locale cantinato con accesso da scala dell’androne della scala C di via Antonino Pio n° 39 , la consistenza non risultava ancora denunciata all’Ufficio Tecnico Catastale , del quale locale cantinato , parte di esso, probabilmente, costituisce il piano cantinato della unità oggetto della presente, censita nel NCEU del Comune di Napoli , sez. Soccavo , foglio 5, mappale 721, sub. 12 , di cui all’atto di pignoramento, la cui consistenza , come da planimetriacatastale, risulta in ditta Catastale all’esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX .

- **Per denuncia e censimento catastale** (*Allegato n°4*), ad oggi la consistenza in oggetto risulta come di seguito identificata, in ditta al soggetto esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà 1/1 :

_ Unità immobiliare riportata nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, alla sez. SOC , foglio 5, particella 721, sub. 12 , Piazza Ettore Vitale n° 88 e 89 , piano T , categoria C1 superficie mq. 53 , superficie catastale mq. 72.

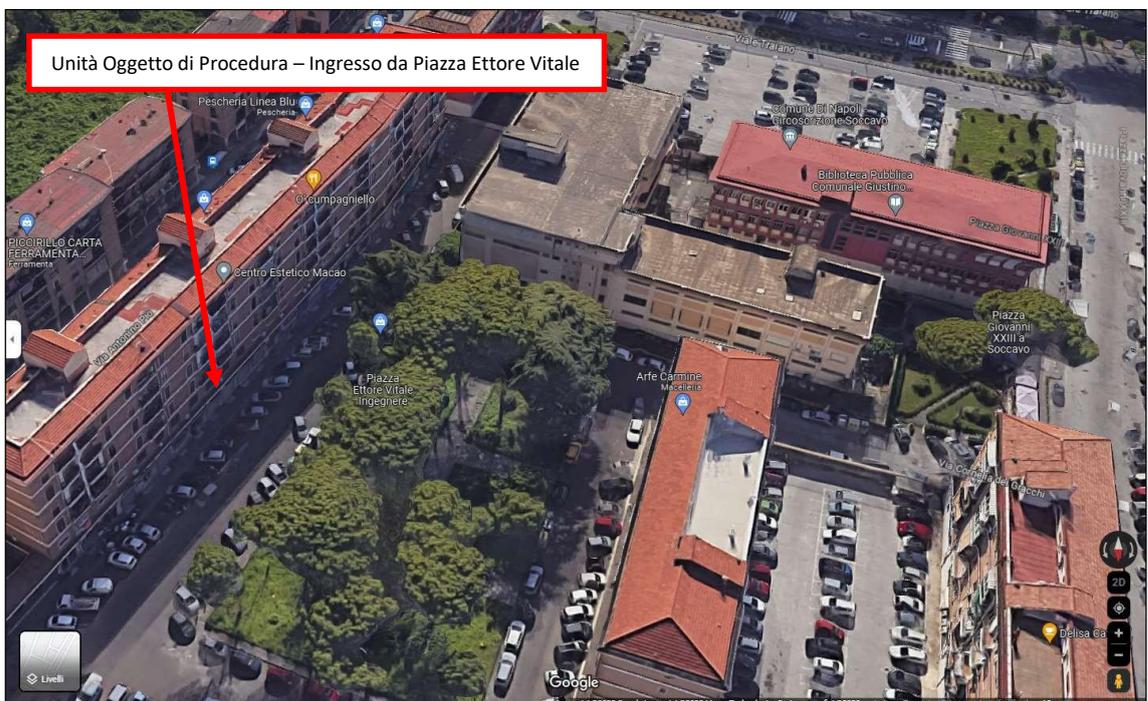
Nella mappa catastale terreni correlata , il fabbricato ove si trova la consistenza oggetto di procedura viene individuato al foglio 126 , con la particella 896 nel Comune di Napoli (*Allegato n°4*).

In riscontro al pignoramento in essere, al titolo di acquisto, alla identificazione catastale, e allo stato dei luoghi , alla data della presente, la consistenza di cui alla procedura viene individuata con denuncia di scheda catastale n° g 01193 presentata il 01.04.1986, resta univocamente individuata per quanto al pignoramento e alla identificazione catastale, per quanto al titolo di acquisto è costituita da una prima consistenza , atto di compravendita del Notaio Mario Marano del 08.04.1968 , rep. 15007, art. 2 , lettera a) con il quale la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , la piena proprietà di un terraneo sito nel fabbricato n° 10 del Rione Traiano , ai civici n° 88 e 89 della Piazza , composto di un vano e servizi igienici, con lo stesso, viene venduto – art. 2 , lettera d) – anche un locale cantinato con accesso da scala dell’androne della scala C di via Antonino Pio n° 39 , del quale

locale cantinato , parte di esso, che costituisce la seconda consistenza, probabilmente, è il piano cantinato della unità oggetto della presente.

Per quanto allo stato dei luoghi , invece , la consistenza oggetto della presente, non è univocamente individuabile , infatti, nello stato dei luoghi, la stessa è **parte di una maggiore consistenza costituita dalla detta consistenza al piano terra di cui alcivico n° 88 e n° 89 della Piazza Ettore Vitale , dalla consistenza di cui al civico n° 90 e n° 91 della Piazza Ettore Vitale , oggetto anch'essa della stessa procedura ma nondella presente relazione, e da una parte della consistenza al tempo acquistata , anno 1968 , di cui ad un piano cantinato con accesso dall'androne della scala del fabbricato civico n° 39 di Via Antonino Pio, parte del quale oggi risulta censito al Catasto e non è oggetto di procedura , almeno quella di cui alla presente relazione. Le dette consistenze al tempo dell'acquisto , (c.f.r. Atto Notarile di Acquisto) anno 1968 , risultavano tutte non denunciate o meglio censite nel Catasto , le stesse , come oggi catastalmente costituite , quella di cui al civico n° 88 e 89, sub. 12 , n° 90 e 91, sub. 13 , e parte di quella di cui al Cantinato con accesso dall'androne della scala civico n° 39 di Via Antonino Pio , identificata con il sub. 59 , unica consistenza al piano interrato del fabbricato in ditta catastale XXXXXXXXXXXXXXXX , sono state poi denunciate nella stessa data e nell'anno 1986.**

Pertanto la consistenza di cui alla presente relazione, come catastalmente costituita, nello stato dei luoghi , dovrà staccarsi da una maggiore consistenza, che Catastalmente risulta costituita dalla consistenza di cui all'Atto di Acquisto , piano terra civico n° 88 e n° 89 e da parte del piano cantinato con accesso dall'androne del vano scala civico n° 39 di Via Antonino Pio e comunque non facente parte della consistenza identificata con il sub. 59. Sempre nello stato dei luoghi , il cantinato, a cui si accedeva , come da scheda catastale, attraverso una rampa di scala, che stando allo stato dei luoghi, sembrerebbe attualmente murata , dovrà collegarsi al piano terra attraverso l'apertura del vano scala , ripristinando il collegamento tra il piano terra ed il cantinato, come da scheda catastale del 1986.





- Trattasi di un locale commerciale – negozio, sito al piano terra del fabbricato prospiciente sia alla via Antonino Pio al cui fabbricato si accede attraverso i civici n° 25 – 33 – 39 e 45 della stessa via e sia alla Piazza Ettore Vitale , il locale presenta ingresso dalla Piazza Ettore Vitale attraverso i civici n° 88 e n° 89 .

La unità da staccarsi da una maggiore consistenza , è a forma di L , costituita da piano terra e piano interrato , nello stato dei luoghi entrambi i piani risultano con tramezzature, parte in muratura e parte in cartongesso , la consistenza in vendita risulta essere la porzione non puntinata di cui alla pianta di rilievo (*Allegato n°5*), da staccarsi attraverso la realizzazione di tramezzature in muratura dello spessore di cm. 20 così come indicato nel grafico di rilievo. La unità ha accesso dalla Piazza Ettore Vitale attraverso i civici n° 88 e n° 89 , al piano interrato si accede attraverso scala interna da ripristinare nella zona ove risulta murata , come da rilievo riscontrato. La consistenza si trova in precarie condizioni di manutenzione , soprattutto per il piano interrato, ove maggiormente si riscontrano porte interne mancanti , controsoffittatura parzialmente rimossa o meglio demolita, pertanto dovranno effettuarsi lavori di demolizione , smontaggio e trasporto a rifiuto di controsoffittatura , porzioni di pareti in cartongesso ed accessori in genere , nella sua totalità è dotata di energia elettrica al momento con fornitura staccata , vi è impianto elettrico allo stato non funzionante poiché mancante di accessori , come

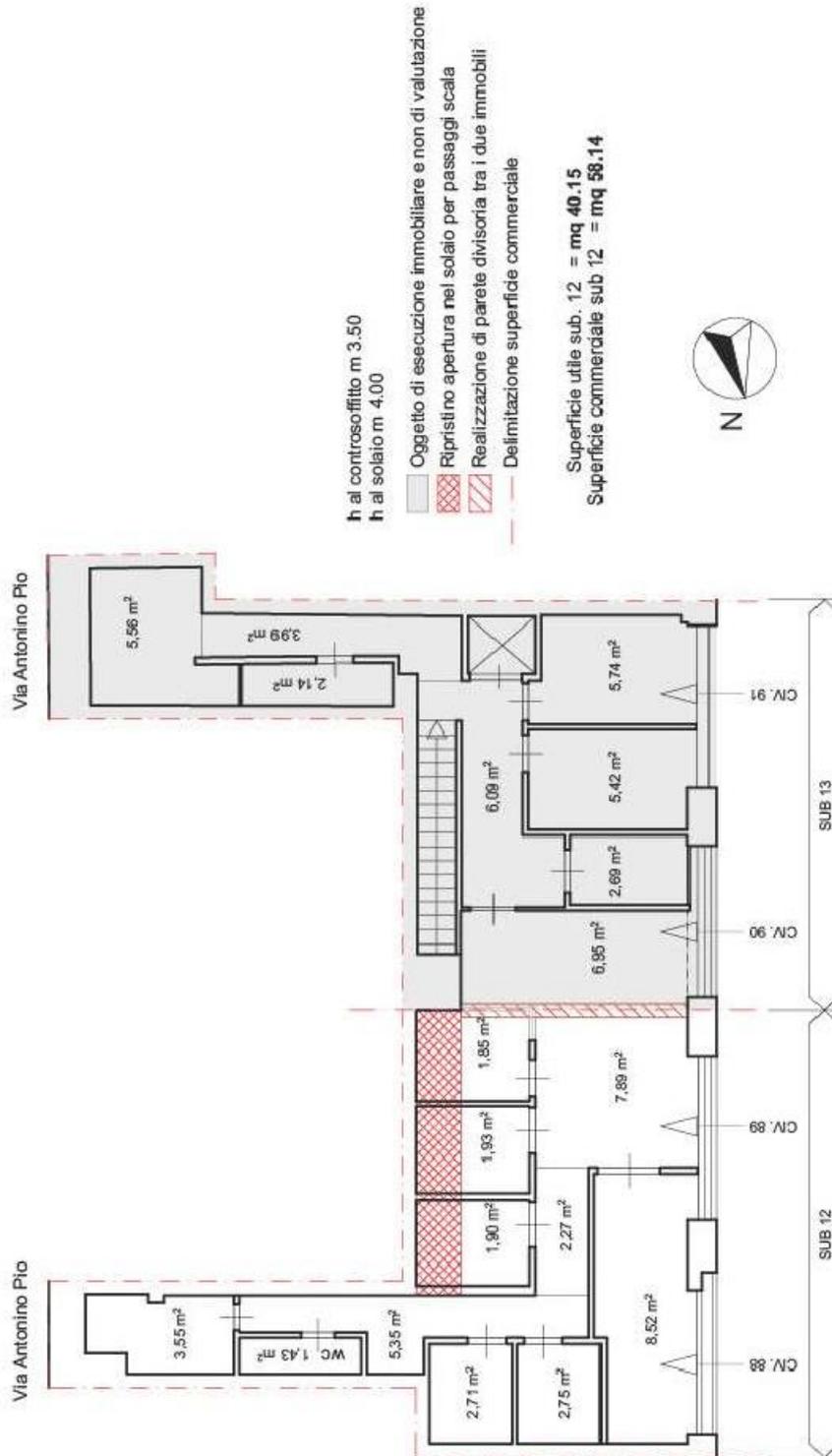
anche l'impianto idraulico di carico e scarico delle acque , date le condizioni di manutenzione, precarie soprattutto per il piano interrato interessato da fenomeni di umidità di risalita e contatto necessitano lavori di manutenzione alle murature dello stesso, il fatto che la consistenza in vendita dovrà staccarsi da una maggiore consistenza , necessita il rifacimento degli impianti in genere, e pertanto per i motivi appena elencati, per rendere la unità fruibile, volendo considerare i due piani, almeno a pianta libera, in condizioni di normale fruibilità e con impianti funzionanti, considerato che i lavori per il piano interrato risultano poco agevoli, poiché il materiale si dovrà trasportare attraverso una scala stretta e lunga , si prevedono costi per €. 30.000,00 detratti dal valore di stima.

- La unità come da visura catastale acquisita, alla data dello studio per la stesura della presente, (*Allegato n°4*) , risulta costituita dalla consistenza censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli , sezione urbana SOC , al foglio 5, particella 721, sub. 12 , nella mappa catastale risulta essere parte del fabbricato individuato sul foglio 126 del Comune di Napoli con particella 896 (*Allegato n°4*), confina a Nord/Ovest con Piazza Ettore Vitale , a Nord/Est con civico n° 87 , nel fabbricato non censito catastalmente, a Sud/Ovest con civico n° 90 , in catasto foglio 7, particella 721, sub. 13 , proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- Al riguardo non risultano difformità formali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento stesso.
- La consistenza di cui alla scheda catastale (*Allegato n°4*) come denunciata ed acquisita al terminale dell'Agenzia del Territorio , e come catastalmente indicata nell'atto di pignoramento, risulta parte di quella di cui al rilievo grafico effettuato, e di seguito riportata (*Allegato n°5*), A seguito della aggiudicazione dovrà riportarsi in sagoma esterna come quella di cui al rilievo planimetrico e nello stesso indicato, fatta eccezione per la diversa distribuzione interna il cui ripristino resta a discrezione dell'aggiudicatario . Le eventuali discordanze riscontrabili in termini di sagoma sicuramente sono da attribuire ad incongruenze nelle misurazioni di cui ai rilievi o ad incongruenze nella restituzione grafica della consistenza rilevata al tempo della

denuncia catastale, e per tale risultano essere difformità che non riguardano ampliamenti e/o aumenti di superficie e volume , rispetto a quella che poteva essere la originaria consistenza di cui ai titoli urbanistici ed edilizi legittimanti la stessa; in dettaglio come rilevabile dal grafico di sovrapposizione, di seguito riportato, (*Allegato n°6*), tra la pianta di cui al rilievo dello stato dei luoghi e la pianta catastale .

PIANTA DI RILIEVO - Piano terra

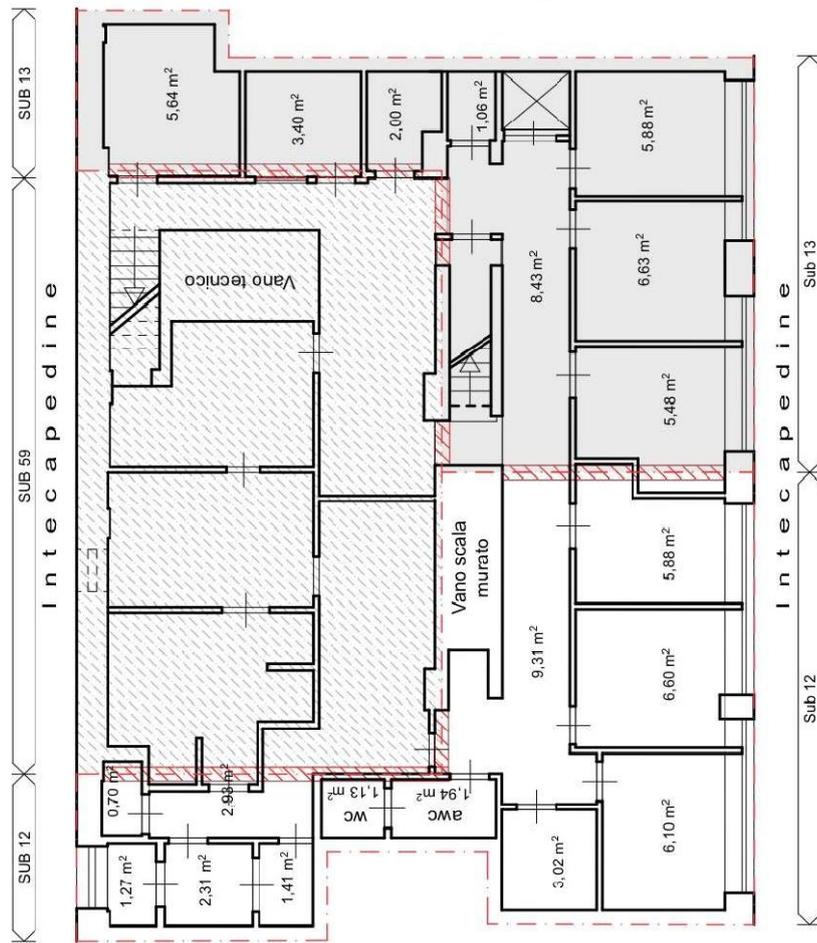
N.C.E.U. Sez. Soc - Foglio 5 - Part. 721 - Sub. 12



SCALA 1:100

PIANTA DI RILIEVO - Piano interrato

N.C.E.U. Sez. Soc - Foglio 5 - Part. 721 - Sub. 12



h al controsoffitto m 2.70
h al solaio m 3.00

-  Sub. 59 non oggetto di esecuzione immobiliare
-  Oggetto di esecuzione immobiliare e non di valutazione
-  Ripristino apertura nel solaio per passaggi scala
-  Realizzazione di parete divisoria tra i due immobili
-  Delimitazione superficie commerciale

Superficie utile sub. 12 = mq 42.60
Superficie commerciale sub 12 = mq 59.79





Lire 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NAPOLI Via PIAZZA E. VITALE n° 88-89

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI

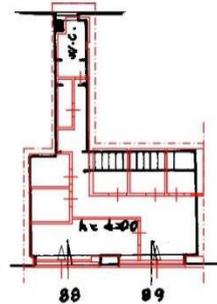
PIANTA DI SOVRAPPOSIZIONE DEL RILIEVO AL CATASTALE

SCALA 1:200

SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA Fig. 5 - part. 721 sub 12

Via Antonino Pio

— Linee pianta di rilievo
— Linee pianta catastale



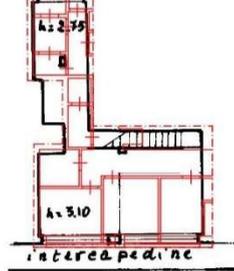
P. t.

Piazza E. VITALE

Via Antonino Pio

interea ped'ine

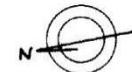
P. SCANTINATO



Piazza E. VITALE

302
S
721
12

ORIENTAMENTO

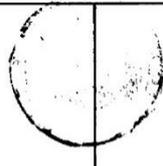


SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal **GEOMETRA**

DATA
PROT. N°



6/11/84



Per le dette difformità riscontrate, in relazione alla attestazione di conformità di cui alla Legge 122 del 30.07.2010 , quale conversione del D.L. del 31.05.2010 , n°78 art. 19 comma 14 e conseguenti circolari dell’Agenzia del Territorio n° 2 del 9.7.2010 e n° 3 del 10.8.2010, quali chiarimento e indicazione alle modifiche introdotte prima dal decreto legge n°78 e poi dalla legge 122 del 2010, in richiamo anche alla Legge Finanziaria del 2015 , del 30.12.2004 n°311, art. 1, comma 339 – G.U. n°40 del 18.02.2005 con relativa pubblicazione della determinazione direttoriale del 16.02.2005, nonché alla circolare dell’Agenzia del territorio n° 10 del 2005, non trattandosi di difformità che di fatto potrebbero riguardare variazioni di superficie interna e quindi una variazione della rendita catastale e quindi valore della consistenza come al tempo denunciata , in ottemperanza alla stessa legge e successive integrazioni e chiarimenti come prima richiamati , non sarebbe necessario presentare un atto di aggiornamento catastale – DOCFA per diversa distribuzione interna, sebbene avendo riscontrato delle incongruenze derivanti da una errata o inesatta rappresentazione grafica , è previsto atto di aggiornamento per esatta rappresentazione grafica da redigere successivamente alla eventuale aggiudicazione per il quale vengono stimati costi di €. 600,00 detratti dal valore di stima .

- **Il lotto di cui alla vendita resta per tale costituito e catastalmente identificato , come unità** censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli , sezione urbana SOC , al foglio5, particella 721, sub. 12, nella mappa catastale risulta essere parte del fabbricato individuato sul foglio 126 del Comune di Napoli con particella 896 (*Allegato n°4*),confina a Nord/Ovest con Piazza Ettore Vitale , a Nord/Est con civico n° 87 , nel fabbricato non censito catastalmente, a Sud/Ovest con civico n° 90 , in catasto foglio 7, particella 721, sub. 13 , proprietà XXXXXXXXXXXXXXX.

Quesito c. : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto

- **Unità di proprietà esclusiva del soggetto esecutato, XXXXXXXXXXXXXXX, per la intera quota di 1/1 , destinata catastalmente, e di fatto ad unità commerciale – negozio,**

ubicata in Napoli ed avente ingresso dalla Piazza Ettore Vitale n° 88 e n° 89, sita la piano terra, è costituita da piano terra e piano interrato. La consistenza oggetto della procedura dovrà staccarsi da una maggiore consistenza attualmente rilevata, pertanto la consistenza di cui alla scheda catastale non risulta essere quella di cui allo stato dei luoghi. Solo dopo la divisione, la consistenza di cui alla scheda catastale risulta essere quella di cui allo stato dei luoghi, salvo la diversa distribuzione interna e le incongruenze riscontrate e prima dettagliate. Per quanto alla divisione a farsi, relativamente alle opere murarie, e alle opere per rendere la unità fruibile con anche il ripristino della scala di collegamento tra il piano terra e interrato, nonché il sezionamento degli impianti elettrico ed idraulico, nonché di scarico, si stimano costi di manutenzione per €. 30.000,00 detratti dal valore di stima.

- **Per quanto attiene ai confini**, la unità confina a Nord/Ovest con Piazza Ettore Vitale, a Nord/Est con civico n° 87, nel fabbricato non censito catastalmente, a Sud/Ovest con civico n° 90, in catasto foglio 7, particella 721, sub. 13, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX.
- **Circa i dati catastali**, la vendita viene effettuata in relazione alla consistenza così come risulta denunciata in banca dati catastale, censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, sezione urbana SOC, al foglio 5, particella 721, sub. 12, nella mappa catastale risulta essere parte del fabbricato individuato sul foglio 126 del Comune di Napoli con particella 896 (*Allegato n°4*), successivamente alla vendita si dovrà effettuare atto di aggiornamento catastale, con oneri comprensivi di onorario professionale stimati in €. 600,00 detratti dal valore di stima.
- **La consistenza fa parte di un fabbricato multipiano, di cinque piani oltre al piano terra e sesto piano di copertura, per tale trattasi di fabbricato con più unità costituite in condominio**, per la stessa, e relativamente al condominio, in data 10 Aprile 2023 e successivamente per sollecito in data 24 Maggio 2023, oltre a molti altri contatti telefonici, viene inoltrata a mezzo pec : michele.aita@pec.studioaita.it ed a mezzo posta ordinaria mail : info@studioaita.it richiesta di informazioni relativa

al Condominio (*Allegato n°7*), alla data della stesura della presente non si è ricevuta nessuna informazione , sebbene sono stati effettuati anche diversi solleciti telefonici, rec. 081 7662962 amm.re dott. Michele Aita – studio Aita.

- **La unità, internamente, si trova in precarie condizioni di manutenzione**, soprattutto per il piano interrato con molta umidità di risalita e contatto , presenta rifiniture non efficienti, con controsoffitto rimosso in più zone e porte internemancanti .
La unità è fornita di energia elettrica ed acqua , alla stato con utenza non attiva , gli impianti dovranno rifarsi, esiste immissione in fogna. Trattandosi di impianti da realizzarsi , quello elettrico dovrà essere dotato di nuova certificazione i cui costi sono stati compresi in quelli di cui alla manutenzione .
- **Circa lo stato di manutenzione esterna**, le parti condominiali, quali facciate, per quanto rilevabile a vista risultano essere in normali condizioni di manutenzione generale .
- **La unità si trova nel fabbricato sito alla via Antonino Pio** distinto con i civici n° 23, 33, 39 e 45 , presenta ingresso dalla Piazza Ettore Vitale ai civici n° 88 e n°89 . L'ingresso è dotato di marciapiede , la Piazza risulta a senso unico di marcia con possibilità di parcheggio libero su entrambi i lati e sosta per carico e scarico merce .
La unità per la sua destinazione si trova in una zona dove vi sono altre unità commerciali, adibite a negozi di primaria e secondaria necessità, sebbene trattasi di una zona periferica si riscontra un tessuto urbano abbastanza edificato, costituito da fabbricati multipiano, anche di quattro e cinque piani .
- **La unità, come graficamente meglio rappresentata** (*Allegato n°5*) , destinata per classificazione catastale e di fatto ad unità commerciale – negozio , dovrà staccarsi da una maggiore consistenza , è a forma di L , costituita da piano terra e piano interrato , nello stato dei luoghi entrambi i piani risultano con tramezzature, parte in muratura e parte in cartongesso , la consistenza in vendita risulta essere la porzione in biancodi cui alla pianta di rilievo (*Allegato n°5*), da staccarsi attraverso la realizzazione di

tramezzature in muratura dello spessore di cm. 20 così come indicato nel grafico di rilievo. La unità ha accesso dalla Piazza Ettore Vitale attraverso i civici n° 88 e n° 89 , al piano interrato si accede attraverso scala interna da ripristinare nella zona ove risulta murata , come da rilievo riscontrato. La consistenza si trova in precarie condizioni di manutenzione , soprattutto per il piano interrato, ove maggiormente si riscontrano porte interne mancanti , controsoffittatura parzialmente rimossa o meglio demolita, pertanto dovranno effettuarsi lavori di demolizione , smontaggio e trasporto a rifiuto di controsoffittatura , porzioni di pareti in cartongesso ed accessori in genere , nella sua totalità è dotata di energia elettrica al momento con fornitura staccata , vi è impianto elettrico allo stato non funzionante poiché mancante di accessori , come anche l'impianto idraulico di carico e scarico delle acque , date le condizioni di manutenzione, precarie, soprattutto per il piano interrato interessato da fenomeni di umidità di risalita e contatto, necessitano lavori di manutenzione alle murature dello stesso, il fatto che la consistenza in vendita dovrà staccarsi da una maggiore consistenza , necessita il rifacimento degli impianti in genere, e pertanto per i motivi appena elencati, per rendere la unità fruibile, volendo considerare i due piani, almeno a pianta libera, in condizioni di normale fruibilità e con impianti funzionanti, considerato che i lavori per il piano interrato risultano poco agevoli, poiché il materiale si dovrà trasportare attraverso una scala stretta e lunga , si prevedono costi per €. 30.000,00 detratti dal valore di stima.

La unità è costituita dal piano terra il quale ha una altezza al controsoffitto di m. 3,50 ed una altezza al solaio di m. 4,00 , la superficie utile risulta di m. 40,15 ed una superficie commerciale di mq. 58,14 , invece il piano interrato ha una altezza al controsoffitto di m. 2,70 ed al solaio di m. 3,00, la superficie utile di mq. 42,60 , mentre per la superficie commerciale, trattandosi di superficie di cui a locale accessorio (retronegozio , bagno e ripostigli) interrato e comunque non al piano del locale vendita, la superficie commerciale, di mq. 59,79, viene ragguagliata a quella di cui al locale vendita nella misura del 25% , pertanto risulta di mq. $59,79 \times 25\% = \text{mq. } 14,95$.

- **Circa le caratteristiche strutturali**, la unità fa parte di un fabbricato realizzato negli anni sessanta , non presenta problemi strutturali rilevabili a vista, si trova in normali condizioni di manutenzione , lo stesso dicasi per le rifiniture . Allo stato la unità risulta rifinita in tutte le parti per lo specifico uso in essere , però si trova in precarie condizioni di manutenzione , con controsoffitto rimosso, alcuni infissi interni mancanti, accessori di cui all'impianto elettrico ed idraulico mancanti , e presenza di umidità di risalita e contatto al piano interrato, è dotata di immissione in fogna .

- **La consistenza fa parte di un fabbricato multipiano , di cinque piani oltre al piano terra e sesto piano di copertura, per tale trattasi di fabbricato con più unità costituite in condominio**, per la stessa, e relativamente al condominio, in data 10 Aprile 2023 e successivamente per sollecito in data 24 Maggio 2023 , oltre a molti altri contatti telefonici, viene inoltrata a mezzo pec : michele.aita@pec.studioaita.it ed a mezzo posta ordinaria mail : info@studioaita.it richiesta di informazioni relativa al Condominio (*Allegato n°7*), alla data della stesura della presente non si è ricevuta nessuna informazione , sebbene sono stati effettuati anche diversi solleciti telefonici, rec. 081 7662962 amm.re dott. Michele Aita – studio Aita.

In riscontro a quanto sopra, ed in risposta al quesito, si descrive la consistenza in esecuzione, come :

- **LOTTO UNICO** , piena ed intera proprietà di una unità commerciale – negozio , sita al piano terra del fabbricato alla via Antonino Pio civici n° 25 , 33 , 39 , e 45 , la unità ha accesso dalla Piazza Ettore Vitale n° 88 e n° 89 , è parte di una maggiore consistenza per tale si dovrà procedere alla divisione materiale rispetto questa ultima , è costituita da piano terra e piano interrato la cui unione dovrà effettuarsi a mezzo di scala come da scheda catastale allo stato murata e quindi probabilmente già esistente .

La unità risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli , sezione SOC , al foglio 5, particella 721, sub. 12 , , la unità confina a Nord/Ovest con Piazza Ettore Vitale , a Nord/Est con civico n° 87 , nel fabbricato non censito catastalmente, a Sud/Ovest

con civico n° 90 , in catasto foglio 7, particella 721, sub. 13 , proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX.

La unità, come graficamente meglio rappresentata (Allegato n°5) , destinata per classificazione catastale e di fatto ad unità commerciale – negozio dovrà staccarsi da una maggiore consistenza , è a forma di L , costituita da piano terra e piano interrato , nello stato dei luoghi entrambi i piani risultano con tramezzature, parte in muratura e parte in cartongesso , la consistenza in vendita risulta essere la porzione in biancodi cui alla pianta di rilievo (Allegato n°5), da staccarsi attraverso la realizzazione di tramezzature in muratura dello spessore di cm. 20 così come indicato nel grafico di rilievo. La unità ha accesso dalla Piazza Ettore Vitale attraverso i civici n° 88 e n° 89 , al piano interrato si accede attraverso scala interna da ripristinare nella zona ove risulta murata , come da rilievo riscontrato.

La unità è costituita dal piano terra il quale ha una altezza al controsoffitto di m. 3,50 ed una altezza al solaio di m. 4,00 , la superficie utile risulta di m. 40,15 ed una superficie commerciale di mq. 58,14 , invece il piano interrato ha una altezza al controsoffitto di m. 2,70 ed al solaio di m. 3,00, la superficie utile di mq. 42,60 , mentre per la superficie commerciale, trattandosi di superficie di cui a locale accessorio (retronegozio , bagno e ripostigli) interrato e comunque non al piano del locale vendita, la superficie commerciale, di mq. 59,79, viene ragguagliata a quella di cui al locale vendita nella misura del 25% , pertanto risulta di mq. $59,79 \times 25\% = \text{mq. } 14,95$.

Il descritto stato dei luoghi, quello scaturito dalla divisione rispetto alla maggiore consistenza , o meglio quello di cui alla consistenza in bianco nella pianta di rilievo , corrisponde alla consistenza come denunciata nella scheda catastale , fatta eccezione per eventuali discordanze di sagoma attribuibili non ad aumenti di superficie e volume rispetto a quella alla sagoma di cui alla consistenza come edificata al tempo delle autorizzazioni edilizie , queste ultime derivanti da una inesatta rappresentazione grafica attribuibile o ad una errata misurazione o ad una errata restituzione grafica al tempo della elaborazione della scheda catastale. Si

dovrà effettuare una variazione catastale con relativo atto di aggiornamento DOCFA per migliore precisazione grafica ed esatta rappresentazione grafica, con oneri stimati, comprensivi di onorario professionale, per €. 600,00 detratti dal valore di stima.

La unità si trova in precarie condizioni di manutenzione , soprattutto per il piano interrato, ove maggiormente si riscontrano porte interne mancanti ,controsoffittatura parzialmente rimossa o meglio demolita, pertanto dovranno effettuarsi lavori di demolizione , smontaggio e trasporto a rifiuto di controsoffittatura , porzioni di pareti in cartongesso ed accessori in genere , nella sua totalità è dotata di energia elettrica al momento con fornitura staccata , vi è impianto elettrico allo stato non funzionante poiché mancante di accessori , come anche l'impianto idraulico di carico e scarico delle acque , pertanto vi è immissione in fogna , date le condizioni di manutenzione, precarie, soprattutto per il piano interrato interessato da fenomeni di umidità di risalita e contatto, necessitano lavori di manutenzione alle murature dello stesso, il fatto che la consistenza in vendita dovrà staccarsi da una maggiore consistenza , necessita il rifacimento degli impianti in genere, e pertanto per i motivi appena elencati, per rendere la unità fruibile, volendo considerare i due piani, almeno a pianta libera, in condizioni di normale fruibilità e con impianti funzionanti, considerato che i lavori per il piano interrato risultano poco agevoli, poiché il materiale si dovrà trasportare attraverso una scala stretta e lunga , si prevedono costi per €. 30.000,00 detratti dal valore di stima.

Circa la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, (*Allegato n°8*), trattasi di un fabbricato relativo a costruzione degli anni sessanta , nel titolo di proprietà, o meglio nel capitolato delle condizioni di vendita allegato allo stesso è riportato che il fabbricato ove si trova la unità è stato realizzato in forza di licenza edilizia n° 354 del 11 Aprile 1964 , in relazione a quanto riscontrato viene inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli la richiesta di visura della suddetta licenza, il competente Ufficio in data 6 Marzo 2023 protocollo PG/2023/194530 attesta che agli atti del Comune esiste per il fabbricato n°10 del Quartiere Traiano pratica edilizia n°

827/63 e che pur sussistendo prova del titolo edilizio , allo stato , non è possibile fornire copia degli atti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente.

Considerato che, in assenza di grafici legittimanti la consistenza in punto urbanistico edilizio, la scheda di denuncia catastale storica del 1986 legittimerebbe la stessa per quanto alla conformazione della unità, e considerato altresì che la consistenza come riscontrata nello stato dei luoghi, ed all'esito della divisione a farsi, eccetto per alcune discordanze di cui ad una inesatta o errata rappresentazione grafica risulta conforme alla scheda catastale , ne consegue che la consistenza risulterebbe legittimata dal titolo urbanistico originario ed in relazione alla consistenza come denunciata nella scheda catastale storica , salvo per le incongruenze evidenziate, e per la diversa distribuzione interna di cui all'accorpamento di parte di un originario cantinato di maggiore dimensione , meglio di seguito precisato, che essendo non riferite ad aumenti di superficie e quindi di volume rispetto a quella che era la originaria sagoma del fabbricato, non necessita di legittimazione e quindi di eventuale titolo in sanatoria. Per quanto alla legittimazione urbanistica, deve però precisarsi che in relazione al titolo di acquisto – atto notarile del 1968 già richiamato – la originaria consistenza acquistata dall' esecutato era costituita dal solo piano terra, e che con molta probabilità il piano cantinato di cui alla scheda catastale ed allo stato dei luoghi è parte del piano cantinato, di maggiore estensione, acquistato dall'esecutato con lo stesso atto. Pertanto per legittimare la diversa distribuzione interna scaturita dalla fusione di parte di un piano cantinato con il piano terra, interessato prima da frazionamento , bisogna presentare una SCIA in sanatoria per opere già realizzate ai sensi dell'art. 22, comma 1, del DPR n° 380 del 2001 smi, per lavori di cui all'art. 3 , comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 smi con sanzioni di €. 516,00 , diritti di segreteria per €. 340,00, oltre oneri professionali per pratica tecnica stimati in €. 5.000,00 comprensivi anche degli onorari di cui alla autorizzazione sismica per la realizzazione della scala interna o in alternativa certificato di idoneità statica, per un totale di €. 5.856,00 detratti dal valore di stima .

Il fabbricato non risulta dotato di certificato di abitabilità o agibilità, o meglio non risulta riscontrato agli atti presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale , pertanto la

consistenza dovrà essere dotata di certificato di agibilità , il cui onere economico per quanto all'aspetto professionale viene stimato con un costo di €. 2.000,00 , detratto dal valore di stima .

In relazione alla presenza dell'attestato di prestazione energetica , non essendo presente agli atti per la successiva elaborazione dello stesso è previsto un costo di €. 500,00 , detratto dal valore di stima.

La consistenza fa parte di un fabbricato multipiano , di cinque piani oltre al piano terra e sesto piano di copertura, per tale trattasi di fabbricato con più unità costituite in condominio, per la stessa, e relativamente al condominio, in data 10 Aprile 2023 e successivamente per sollecito in data 24 Maggio 2023 , oltre a molti altri contatti telefonici, viene inoltrata a mezzo pec : michele.aita@pec.studioaita.it ed a mezzo posta ordinaria mail : info@studioaita.it richiesta di informazioni relativa al Condominio (*Allegato n°7*), alla data della stesura della presente non si è ricevuta nessuna informazione , sebbene sono stati effettuati anche diversi solleciti telefonici, rec. 081 7662962 amm.re dott. Michele Aita – studio Aita.

In relazione alla certificazione di destinazione urbanistica (*Allegato n°8*) – 27 Febbraio 2023 rep. N° 77 – la particella di terreno sulla quale ricade il fabbricato in cui si trova la unità oggetto di esecuzione, quale particella 896, del foglio 126 del Comune di Napoli, risulta essere interessata dalle seguenti prescrizioni di cui ai piani comunali e sovracomunali :

_ Rientra nella zona B – Agglomerati Urbani di recente formazione – sottozona Ba edilizia d'impianto

_ E' in piccola parte individuata , come risulta dalla tavola 8 – specificazioni art. 56, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione , interesse comune, parcheggi

_ Rientra nell'ambito 1 – Rione Traiano , disciplinato dall'art. 126

_ E' classificata secondo i vincoli geomorfologici come area stabile

_ Non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal D.Lgs. n°42 del 2004, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici “Agnano Camaldoli” e “Posillipo” , né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei , né nella perimetrazione del Parco regionale Metropolitano delle Colline di Napoli

_ Rientra nell’area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei – Zona Rossa

_ Rientra nel perimetro del centro edificato

PREZZO BASE D’ASTA €. 153.000,00

Quesito d. : Identificare catastalmente l’immobile

- La consistenza nella banca dati dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli risulta in ditta catastale intestata al soggetto esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in ragione di 1/1 , viene censita nel N.C.E.U del Comune di Napoli , sezione urbana SOC , al foglio 5, particella 721 , sub. 12 , sebbene non vengono riportati i dati catastali nell’atto notarile di acquisto e nella nota di trascrizione, non sono state riscontrate difformità dei dati catastali , rispetto a quelli indicati nell’atto di pignoramento . In relazione alla storicità degli stessi , il sub. 12 ha una sua storicità sin dalla data di costituzione dell’impianto meccanografico 1987 .

La consistenza di cui alla scheda catastale (*Allegato n°4*) come denunciata ed acquisita al terminale dell’Agenzia del Territorio , vale a dire quella originaria del 1986 ed agli atti , e come catastalmente indicata nell’atto di pignoramento, non rappresenta la consistenza di cui allo stato dei luoghi , risulta parte di quella di cui al rilievo grafico effettuato, (*Allegato n°5*), a seguito della aggiudicazione dovrà riportarsi in sagoma esterna come quella di cui al rilievo planimetrico e nello stesso indicato, fatta eccezione per la diversa distribuzione interna il cui ripristino resta a discrezione dell’aggiudicatario . Le eventuali discordanze riscontrabili in termini di sagoma sicuramente sono da attribuire ad incongruenze nelle misurazioni di cui ai rilievi o ad

incongruenze nella restituzione grafica della consistenza rilevata al tempo della denuncia catastale, e per tale risultano essere difformità che non riguardano ampliamenti e/o aumenti di superficie e volume , rispetto a quella che poteva essere la originaria consistenza di cui ai titoli urbanistici ed edilizi legittimanti la stessa .

Si dovrà effettuare una variazione catastale con relativo atto di aggiornamento DOCFA per esatta e migliore rappresentazione grafica, con oneri stimati, comprensivi di onorario professionale, per €. 600,00 detratti dal valore di stima.

Quesito e. : Ricostruire tutti i passaggi di proprietà , anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria

_ Per la quota in piena proprietà dell'esecutato , risulta trascritto pignoramento presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 23 Aprile 2021 , reg. gen. 12081 , reg. part. 8666 , per atto giudiziario del 09.04.2021 , del Tribunale di Napoli , rep. 7573 , e si riscontrano i seguenti passaggi di proprietà avvenuti , fino al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento , riferiti ad un atto inter vivos a carattere traslativo :

_ L'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX diventa proprietario per la quota di 1/1 per atto di compravendita del Notaio Mario Marano del 08.04.1968 , rep. 15007 , art. 2 lettera a) (*Allegato n°2*) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 27 Aprile 1968 n° 20709 / 14925 (*Allegato n°2*) , con il quale la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , la piena proprietà di un terraneo sito nel fabbricato n° 10 del Rione Traiano , ai civici n° 88 e 89 della Piazza , composto di un vano e servizi igienici , la consistenza non risultava ancora denunciata all'Ufficio Tecnico Catastale , nonché, sempre con lo stesso, viene venduto – art. 2 , lettera d) (*Allegato n°2*), – anche un locale cantinato con accesso da scala dell'androne della scala C di via Antonino Pio n°39 , la consistenza non risultava ancora denunciata all'Ufficio Tecnico Catastale , del quale locale cantinato , parte di esso, probabilmente, costituisce il piano cantinato della unità oggetto della presente, censita nel NCEU del Comune di Napoli , sez.

Soccavo , foglio 5, mappale 721, sub. 12 , di cui all'atto di pignoramento, la cui consistenza , come da planimetria catastale, risulta in ditta Catastale all'esecutato XXXXXXXXXXXX.

Quesito f./ g. : Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Circa la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, (Allegato n°8), trattasi di un fabbricato relativo a costruzione degli anni sessanta , nel titolo di proprietà, o meglio nel capitolato delle condizioni di vendita allegato allo stesso è riportato che il fabbricato ove si trova la unità è stato realizzato in forza di licenza edilizia n° 354 del 11 Aprile 1964 , in relazione a quanto riscontrato viene inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli la richiesta di visura della suddetta licenza, il competente Ufficio in data 6 Marzo 2023 protocollo PG/2023/194530 attesta che agli atti del Comune esiste per il fabbricato n°10 del Quartiere Traiano pratica edilizia n° 827/63 e che pur sussistendo prova del titolo edilizio , allo stato , non è possibile fornire copia degli atti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente.

Considerato che, in assenza di grafici legittimanti la consistenza in punto urbanistico edilizio, la scheda di denuncia catastale storica del 1986 legittimerebbe la stessa per quanto alla conformazione della unità, e considerato altresì che la consistenza come riscontrata nello stato dei luoghi, ed all'esito della divisione a farsi, eccetto per alcune discordanze di cui ad una inesatta o errata rappresentazione grafica risulta conforme alla scheda catastale , ne consegue che la consistenza risulterebbe legittimata dal titolo urbanistico originario ed in relazione alla consistenza come denunciata nella scheda catastale storica , salvo per le incongruenze evidenziate, e per la diversa distribuzione interna di cui all'accorpamento di parte di un originario cantinato di maggiore dimensione , meglio di seguito precisato, che essendo non riferite ad aumenti di superficie e quindi di volume rispetto a quella che era la originaria sagoma del fabbricato, non necessita di legittimazione e quindi di eventuale titolo in sanatoria. Per quanto alla legittimazione urbanistica, deve però precisarsi che in relazione al titolo di acquisto – atto notarile del 1968 già richiamato – la originaria

consistenza acquistata dall' esecutato era costituita dal solo piano terra, e che con molta probabilità il piano cantinato di cui alla scheda catastale ed allo stato dei luoghi è parte del piano cantinato, di maggiore estensione, acquistato dall'esecutato con lo stesso atto. Pertanto per legittimare la diversa distribuzione interna scaturita dalla fusione di parte di un piano cantinato con il piano terra, bisogna presentare una SCIA in sanatoria per opere già realizzate ai sensi dell'art. 22, comma 1, del DPR n° 380 del 2001 smi, per lavori di cui all'art. 3 , comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 smi con sanzioni di €. 516,00 , diritti di segreteria per €. 340,00, oltre oneri professionali per pratica tecnica stimati in €. 5.000,00 comprensivi anche degli onorari di cui alla autorizzazione sismica per la realizzazione della scala interna o in alternativa certificato di idoneità statica, per un totale di €. 5.856,00 detratti dal valore di stima .

Il fabbricato non risulta dotato di certificato di abitabilità o agibilità, o meglio non risulta riscontrato agli atti presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale , pertanto la consistenza dovrà essere dotata di certificato di agibilità , il cui onere economico è stato stimato con costi di €. 2.000,00 , detratto dal valore di stima .

In relazione alla presenza dell'attestato di prestazione energetica , non essendo presente agli atti per la successiva elaborazione dello stesso è previsto un costo di €. 500,00 , detratto dal valore di stima.

In relazione alla certificazione di destinazione urbanistica (*Allegato n°8*) – **27 Febbraio 2023 rep. N° 77** – la particella di terreno sulla quale ricade il fabbricato in cui si trova la unità oggetto di esecuzione, quale particella 896, del foglio 126 del Comune di Napoli, risulta essere interessata dalle seguenti prescrizioni di cui ai piani comunali e sovracomunali :

_ Rientra nella zona B – Agglomerati Urbani di recente formazione – sottozona Ba edilizia d'impianto

_ E' in piccola parte individuata , come risulta dalla tavola 8 – specificazioni art. 56, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione , interesse comune, parcheggi

- _ Rientra nell'ambito 1 – Rione Traiano , disciplinato dall'art. 126
- _ E' classificata secondo i vincoli geomorfologici come area stabile
- _ Non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal D.Lgs. n°42 del 2004, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" e "Posillipo" , né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei , né nella perimetrazione del Parco regionale Metropolitano delle Colline di Napoli
- _ Rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei – Zona Rossa
- _ Rientra nel perimetro del centro edificato

Quesito h. : In caso di opere abusive , controllare la possibilità di sanatoria

In relazione alla consistenza così come riscontrata a seguito sopralluogo e rilievo grafico, atteso che trattasi di consistenza facente parte di un fabbricato dicostruzione risalente agli anni sessanta, e che per essa, come documentabile attraverso attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune non è possibile acquisire fascicolo con grafici di cui alla originaria licenza edilizia , e considerato che, in assenza di grafici legittimanti la consistenza in punto edilizio, l'unico elemento grafico di riscontro con la consistenza dell'epoca risulta essere la scheda di denuncia catastale storica del 1986, che legittimerebbe la stessa per quanto alla conformazione della unità, e considerato altresì che la consistenza come riscontrata nello stato dei luoghi, ed all'esito della divisione a farsi , eccetto per alcune discordanze di cui ad una inesatta o errata rappresentazione grafica risulta conforme alla scheda catastale , ne consegue che la consistenza risulterebbe legittimata dal titolo urbanistico originario ed in relazione alla consistenza come denunciata nella scheda catastale storica , salvo per le incongruenze evidenziate, e per la diversa distribuzione interna di cui all'accorpamento di parte di un originario cantinato di maggiore dimensione , che essendo non riferite ad aumenti di superficie e quindi di volume rispetto a quella che era la originaria sagoma del fabbricato, non necessita di legittimazione e quindi di eventuale titolo in sanatoria. Per quanto alla legittimazione urbanistica, deve però precisarsi che in relazione al titolo di acquisto – atto notarile

del 1968 già richiamato – la originaria consistenza acquistata dall' esecutato era costituita dal solo piano terra, e che con molta probabilità il piano cantinato di cui alla scheda catastale ed allo stato dei luoghi è parte del piano cantinato, di maggiore estensione, acquistato dall'esecutato con lo stesso atto. Pertanto per legittimare la diversa distribuzione interna scaturita dalla fusione di parte di un piano cantinato con il piano terra, bisogna presentare una SCIA in sanatoria per opere già realizzate ai sensi dell'art. 22, comma 1, del DPR n° 380 del 2001 smi, per lavori di cui all'art. 3 , comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 smi con sanzioni di €. 516,00 , diritti di segreteria per €. 340,00, oltre oneri professionali per pratica tecnica stimati in €. 5.000,00 comprensivi anche degli onorari di cui alla autorizzazione sismica per la realizzazione della scala interna o in alternativa certificato di idoneità statica, per un totale di €. 5.856,00 detratti dal valore di stima .

Quesito i. : Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità

In ordine al certificato di agibilità o di abitabilità, dalla documentazione esistente presso l'archivio del Comune è risultato che sebbene il fabbricato fosse interessato da pratica edilizia non è stato possibile rinvenire il fascicolo e quindi verificare l'esistenza di un eventuale certificato o dichiarazione di agibilità , pertanto siccome per il fabbricato non risulta riscontrata una dichiarazione di agibilità , ne consegue che la consistenza in esecuzione, dovrà essere dotata di certificato di agibilità, il cui costo viene stimato in €. 2.000,00 detratto dal valore di stima.

Per la unità non esiste certificato di prestazione energetica , per la redazione dello stesso sono previsti oneri professionali di €. 500,00 comprensivi, detratti dal valore di stima.

Quesito j. : Indicare lo stato di possesso dell'immobile

A seguito sopralluogo, si è riscontrato che la unità allo stato risulta libera e tenuta in possesso dall'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX che a seguito del primo sopralluogo ha consegnato le chiavi al custode .

Quesito k. : Indicare l'esistenza di formalità , vincoli o oneri , anche di natura condominiale , gravanti sul bene.

- Oltre alle limitazioni ed ai vincoli incidenti sull'attitudine edificatoria del bene come da certificato di destinazione urbanistica già richiamato, non esistono formalità , vincoli ed oneri, che resteranno a carico dell'acquirente.

- Risultano i seguenti oneri e vincoli che saranno cancellati e regolarizzati nel contesto della procedura, nello specifico :

_ Trascrizione di pignoramento per il bene di cui alla procedura che sarà regolarizzata nel contesto della procedura;

- Risultano i seguenti oneri che quantizzati e sottratti dal valore di stima , risultano di fatto regolarizzati nel contesto della procedura , nello specifico :

_ Oneri economici di cui ai lavori di manutenzione per rendere la unità fruibile , i cui costi stimati in €. 30.000,00 sono stati detratti dal valore di stima .

_ Oneri economici di cui alla legittimità urbanistica, nello specifico per l' elaborazione della SCIA in sanatoria , i cui costi stimati in €. 5.856,00 sono stati detratti dal valore di stima.

_ Oneri economici di cui alla legittimità urbanistica, nello specifico per l'elaborazione del certificato di abitabilità o agibilità relativo alla sola unità , i cui costi stimati in €. 2.000,00 sono stati detratti dal valore di stima.

_ Oneri economici per onorario tecnico di cui alla denuncia catastale di cui alla nuova scheda per migliore precisazione grafica, stimati in €. 600,00 e detratti dal valore di stima .

_ Oneri economici per la elaborazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, i cui costi sono stati stimati in €. 500,00 detratti dal valore di stima .

Quesito l. : Verificare se i beni pignorati ricadono sul suolo demaniale

- Dalla presa visione dei documenti acquisibili ed acquisiti, la unità fa parte di un fabbricato che non ricade su suolo demaniale.

Quesito m. : Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

- La consistenza pignorata non risulta gravata da censo, livello o uso civico.

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

- In approfondimento al quesito di cui ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, come riportati in risposta al quesito k, ed in relazione alle iscrizioni e trascrizioni, alla data del 26.12.2022 , ed a seguito interrogazioni , indagini e richieste formulate per la stesura della presente relazione, per la consistenza di cui alla procedura , risultano le seguenti formalità , quali vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura , quali trascrizioni di pignoramenti :

_ Trascrizione del 23 Aprile 2021 , reg. gen. 12081 , reg. part. 8666 , pignoramento per atto giudiziario del 09.04.2021 , del Tribunale di Napoli , rep. 7573 , contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 ed a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma per la quota di 1/1, che risulta essere oggetto della procedura esecutiva per la quale si relaziona .

Quesito o. : Fornire ogni informazione concernente spese condominiali e cause in corso

La consistenza fa parte di un fabbricato multipiano , di cinque piani oltre al piano terra e sesto piano di copertura, per tale trattasi di fabbricato con più unità costituite in condominio, per la stessa, e relativamente al condominio, in data 10 Aprile 2023 e successivamente per sollecito in data 24 Maggio 2023 , oltre a molti altri contatti telefonici, viene inoltrata a mezzo pec : michele.aita@pec.studioaita.it ed a mezzo posta ordinaria mail : info@studioaita.it richiesta di informazioni relativa al Condominio (*Allegato n°7*), alla data della stesura della presente non si è ricevuta nessuna informazione , sebbene sono stati effettuati anche diversi solleciti telefonici, rec. 081 7662962 amm.re dott. Michele Aita – studio Aita.

Quesito p. : Valutare complessivamente i beni

- **Il valore di mercato della unità** è stato determinato considerando come criterio di stima l'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico – comparativo, che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario , quale i metri quadrati della superficie commerciale, vale a dire quella vendibile.

La superficie commerciale, è quella di fatto utilizzata al fine della determinazione del valore commerciale, questa è stata determinata considerando la superficie abitabile

utile netta calpestabile nella misura del 100%, lo stesso dicasi per la superficie occupata dai muri divisorii interni ed esterni non portanti, quelli di confine con altre unità immobiliari o locali e vani condominiali nella misura del 50% , nel caso di murature portanti di confine o perimetrale la superficie viene computata fino alla spessore di 50 cm. per quelle perimetrali e fino allo spessore di 25 cm. per quelle di comunione , la stessa è stata determinata attraverso il grafico di rilievo (*Allegato n°5*), pertanto in relazione al rilievo effettuato e alla restituzione grafica dello stesso , risulta una superficie utile al piano terra

Su.t. = mq. 40,15

ed una superficie commerciale piano terra

Sc.t. = mq. 58,14

mentre il piano interrato ha una superficie utile

Su.i = mq. 42,60

ed una superficie commerciale di mq. 59,79 , ragguagliata a quella di cui al locale vendita

Sc.i = mq. 59,79 x 25% = mq. 14,95

Pertanto la superficie commerciale totale considerata ai fini della stima è

Sc.T = mq. (58,14 + 14,95) = mq. 73,09

I prezzi unitari in euro, di cui al parametro unitario di superficie commerciale espressa in mq., sono prezzi noti reperiti da indagini e riferiti alla banca dati del Borsino Immobiliare , nonché quella delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Dalla verifica delle valutazioni del Borsino Immobiliare, relativamente al comune di Napoli , per la via Antonino Pio – zona La Loggetta - Rione Traiano, ove in relazione alla banca dati risulta ubicato il fabbricato in cui si trova la unità oggetto di stima (*Allegato n°9*) , si è riscontrata una quotazione di vendita per negozi , e per una fascia media, di €. 2.653,00 a mq. ; mentre, invece, dalla verifica delle valutazioni della

Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia delle Entrate , relativamente al comune di Napoli , zona Periferica / La Loggetta - Rione Traiano, ove in relazione alla banca dati risulta ubicato il fabbricato in cui si trova la unità oggetto di stima (*Allegato n°9*), si è riscontrata una quotazione di vendita, che oscilla tra un minimo di €. 1.100,00 a mq. ad un massimo di €. 2.250,00 a mq. , per tale un valore medio di €. 1.675,00 a mq. .

Per rendere la stima quanto più tendente alla determinazione del reale valore di mercato della consistenza in relazione alla zona ove risulta ubicata, è stato considerato anche l'annuncio (*Allegato n°9*) di cui alla proposta di vendita di agenzia immobiliare relativa ad immobile ubicato nella stessa zona e/o strada.

Pertanto, riscontrato che il prezzo medio a mq. di richiesta di cui all'inserito dell'agenzia immobiliare (*Allegato n°9*), risulta di €. 140.000,00 / mq. 60 = €/mq. 2.333,33

Volendo considerare una quotazione media, tra quella del Borsino Immobiliare ,quella delle Quotazioni Immobiliari della Agenzia delle Entrate e quella di cui alle richiesta di vendita dell' agenzia immobiliare, si ha una quotazione

di vendita media

$$Q_m = (\text{€} . 2.653,00 + \text{€} . 1.675,00 + 2.333,00) / 3$$

$$Q_m = \text{€} . 2.220,00$$

La detta quotazione di vendita media, Q_m , è una quotazione a mq. che tiene conto dell'orientamento dei compratori e dei costruttori verso unità che di fatto hanno o dovrebbero avere delle caratteristiche ottimali, mentre invece le valutazioni di stima sono riferite ad unità che generalmente hanno caratteristiche variabili da unità ad unità, per tale, per differenziare il valore a mq. , e per meglio individuare il valore che possa considerare le caratteristiche della consistenza di cui alla stima, il detto valore medio è stato corretto con dei coefficienti di merito o delle percentuali di adeguamento (*Allegato n°10*) che tengono conto delle specifiche condizioni e

caratteristiche della consistenza oggetto di stima , in particolare dello stato locativo, della posizione e della altezza al soffitto.

Per tale stabilito la quotazione media $Q_m = \text{€} . 2.220,00$ a mq.

ed applicate, le relative percentuali di riduzione e/o maggiorazione della quotazione media ,

quali $\sum \% = \pm \% \text{ s.l. (stato locativo)} \pm \% \text{ p. (posizione)} \pm \% \text{ h.s (altezza soffitto)}$

Considerato che la

$$\sum \% = 0\% + 25\% + 10\%$$

In relazione alle percentuali (*Allegato n°10*) applicate, per la unità, risulta

$$\sum \% = + 35 \%$$

si ha la quotazione media di vendita corretta, $Q_{mc} = Q_m \pm \sum \% Q_m$

$$Q_{mc} = \text{€} . 2.220,00 + 35\% \text{ €} . 2.220,00 = \text{€} . 2.997,00$$

determinato Q_{mc} si ha la quotazione di vendita

$$Q_v = Q_{mc} \times S_c$$

$$Q_v = \text{€} . / \text{mq} . 2.997,00 \times \text{mq} . 73,09 = \text{€} . 219.050,73 \text{ in cifra tonda } \text{€} . 219.050,00$$

Detta quotazione presuppone anche una unità senza vizi , e quindi non certamente come la unità oggetto di vendita, per tale, per poter determinare il valore di mercato, e quindi il prezzo base d'asta, bisogna adeguare e praticare delle correzioni di stima alla stima di cui alla quotazione di vendita Q_v , in relazione ai seguenti aspetti ed ai

relativi costi necessari , nonché oneri economici , come già dettagliati e di seguito riassunti:

- a) Oneri economici di cui allo stato di manutenzione interna , necessari per rendere la unità fruibile , stimati in €. 30.000,00 detratti dal valore di stima.
- b) Oneri economici di cui alla legittimità urbanistica relativamente alla redazione della SCIA con onorari professionali per elaborazione pratica , sanzioni e diritti , stimati in €. 5.856,00 detratti dal valore di stima.
- c) Oneri economici di cui alla legittimità urbanistica relativamente alla redazione del certificato di abitabilità o agibilità con onorari professionali per elaborazione pratica , stimati in €. 2.000,00 detratti dal valore di stima.
- d) Oneri economici per onorario tecnico di cui alla denuncia catastale di cui alla nuova scheda , stimati in €. 600,00 e detratti dal valore di stima .
- e) Oneri economici per la elaborazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, i cui costi sono stati stimati in €. 500,00 detratti dal valore di stima .

Per un totale di a) + b) + c) + d + e) + = €. 30.000,00 + €. 5.856,00 + €. 2.000,00 + €. 600,00 + €. 500,00 = €. 38.956,00

Quindi il valore di mercato della consistenza oggetto della presente procedura risulta

$$V_m = Q_v - (a + b + c + d + e)$$

$$V_m = \text{€. 219.050,00} - \text{€. 38.956,00} = \text{€. 180.094,00 in cifra tonda 180.100,00}$$

Vm = €. 180.100,00

Sebbene il valore di mercato, è stato determinato considerando come valore medio di mercato quello di cui alle banche dati, ed agli inserti delle agenzie immobiliari , ed avendo come riferimento le quotazioni e le richieste di vendita per la zona ove si trova la consistenza oggetto della procedura, nonché considerando eventuali riduzioni per vizi , come sopra indicate, considerato che trattasi di una consistenza venduta in sede di espropriazione forzata, con anche alcuni costi ed oneri che non saranno regolarizzati nel corso della procedura, e che sebbene i costi sono stati detratti dal valore di mercato, l'onere resterà comunque a carico dell'aggiudicatario, come tutte le opere di manutenzione necessarie per rendere la unità fruibile , il ripristino della scala di collegamento , nonché le pratiche tecniche di cui alla legittimità urbanistica , per rendere di fatto appetibile la proposta di vendita, anche in relazione al fatto che per le opere a farsi la consistenza non sarà nella immediata disponibilità da parte dell'eventuale aggiudicatario , e per compensare anche eventuali riduzioni per vizi non considerati nella presente, si propone alla S.V.III.ma un prezzo base d'asta che prevede una riduzione del 15% del valore di mercato determinato.

Quanto alla riduzione del valore di mercato , e quindi alla determinazione di un prezzo base d'asta inferiore rispetto al valore di mercato, viene proposta anche in ragione del fatto che trattandosi di vendita in sede di esecuzione forzata, la stima del bene e la conseguente determinazione del valore di mercato , nonché del prezzo base d'asta, ha come obiettivo la determinazione di un prezzo , quale proposta di vendita, che di fatto possa risultare appetibile. Del resto anche se il valore di mercato è stato calcolato in modo prudenziale e sulla scorta di dettami stimativi e giurisprudenziali, il fatto che il prezzo base d'asta risulta inferiore al valore di mercato del bene , così come determinato, e quindi discostante, in ribasso, dal reale valore di

mercato, e cioè assunto come dato indicativo, per dire poco prudentiale ed attendibile in ribasso, certamente non pregiudica l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo di mercato , che nel caso di vendita all'asta risulterebbe individuato come prezzo realizzabile secondo il giuoco delle offerte e dei successivi rialzi degli interessati. Viceversa una valutazione dell'immobile poco prudentiale ed attendibile in rialzo , vale a dire in rialzo rispetto ad un valore di mercato, che di fatto, invece, rispetto alle vendite in sede giudiziaria dovrebbero risultare inferiore per rendere lo stesso appetibile , disincentiva il mercato, rende necessario un numero elevato di vendite e moltiplica le spese della procedura, a detrimento della distribuzione tra i creditori, allungando peraltro i tempi processuali. Al contrario un prezzo base d'asta determinato in modo prudentiale ed attendibile , per dire , tutto sommato contenuto , anche se in ribasso, rispetto al valore di mercato come calcolato, risulta essere appetibile e sollecita l'interesse di una pluralità di interessati, i quali, in competizione tra loro, sicuramente faranno aumentare il prezzo di aggiudicazione.

Quindi il Prezzo Base D'Asta proposto, Pba risulta

$$Pba = Vm - 15\% Vm$$

$$Pba = \text{€} . 180.100,00 - 15\% \text{ €} . 180.100,00$$

$$Pba = \text{€} . 180.100,00 - \text{€} . 27.015,00 = \text{€} . 153.085,00 \text{ in cifra tonda } \text{€} . 153.000,00$$

$$Pba = \text{€} . 153.000,00$$

Quesito q. : Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota , sia l'intero cespite.

- **Per la unità oggetto della presente, il pignoramento** non ha ad oggetto una quota indivisa, la vendita riguarda i diritti di proprietà nella misura del 100%

Quesito r. : Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.

- La unità in esecuzione risulta essere per titoli di proprietà dell'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il quale risulta acquisto estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, lo stesso risulta di stato civile coniugato il 3 Luglio 1982 , (*Allegato n°3*), con atto in data 28.06.1982 n rep. 0 del dott. Santangelo Sabatino Notaio in Napoli , gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni , annotata il 22.10.1982 .
- Circa la residenza, come da certificato di residenza (*Allegato n°3*), lo stesso sig, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, alla data del 22 Maggio 2023 risulta avere residenza in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Quesito s. : Verificare la pendenza di altre procedure esecutive

- In relazione a quanto, ed in riscontro ai documenti visionati, quali fascicolo telematico ed ispezioni presso la Conservatoria, alla data del 26 Dicembre 2022 , nonrisulta altra procedura esecutiva in essere per la consistenza in esecuzione.

Tanto ritenuto utile mettere alla attenzione della S.V. Ill.ma, in relazione al mandato ricevuto, ed ai quesiti formulati, nel restare disponibile per ogni eventuale ulteriore chiarimento, si lasciano profondi ossequi.

Torre del Greco, 28 Maggio 2023

Il c.t.u. esperto stimatore
arch. Gerardo Terrone