Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZ. CIVILE G.E.
Dr.ssa Maria Rosaria Giugliano

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
I.N.P.S.
ISTITUTO NAZIONALE PER LA PREVIDENZA SOCIALE

CONTRO

[redacted]

R.G. 495/14

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Maria Rosaria Giugliano nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito prestato in data 6.6.2018, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 8941, rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 10.6.2014 ai nn. 30249/17631, in danno della sig. [redacted] per la quota di 2/9 del diritto di proprietà, è il seguente compendio immobiliare e precisamente:

1. APPARTAMENTO sito in Ercolano alla via IV Novembre n. 109 (ex n. 83 - p.co Rufi), posto al piano 2°, int. 10, scala A, di un fabbricato in struttura intelaiata in c.a., dotato di ascensore, composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, salone, un bagno, e un balcone, identificato al N.C.E.U.:
   - Foglio 11 - p.lla 1841 (ex part. 1641) sub 17 - cat. A/2 - Classe 6 - Consistenza 5 vani - Rendita € 426,08 - piano 2°- int. 10, scala A, (**detti identificativi derivano da variazione per bonifica identificativo catastale** n.46696.1/2018 del 21/5/2018, protocollo n.NA0149713, avvenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento del 10.6.2014 ai nn. 30249/17631), in ditta [redacted] nata a Resina (oggi Ercolano) il 19.3.1944 per la quota di 3/9 di proprietà, [redacted] nata a Resina (oggi Ercolano) il 24.6.1955 per la quota 2/9 di proprietà, [redacted] nato a Resina (oggi Ercolano) il 23.6.1960 per la quota di 2/9 di proprietà, [redacted] secutato) nato a Resina (oggi Ercolano) il 12.1.1954 per la quota di 2/9 di proprietà.

2. APPARTAMENTO sito in Ercolano alla via Quattro Novembre n. 148 (già n.66), posto al terzo piano, int. 12, Scala A - di un fabbricato in muratura privo di ascensore, composto da ingresso/disimpegno, cucina abitabile, due camere da letto, bagno e un balcone, identificato al N.C.E.U.:
   - Foglio 11 - p.lla 1810 - sub 12 - cat. A/3 - Classe 3, Consistenza 5 vani - Rendita € 335,70 - piano 3° - int. 12 - Indirizzo via IV Novembre n. 66 - in ditta [redacted] nata a Resina (oggi Ercolano) il 19.3.1944 per la quota di 3/9 di proprietà, [redacted] nata a Resina (oggi Ercolano) il 24.6.1955 per la quota 2/9 di proprietà, [redacted] nato a Resina (oggi Ercolano) il 23.6.1960 per la quota di 2/9 di proprietà, [redacted] (esecutato) nato a Resina (oggi Ercolano) il 12.1.1954 per la quota di 2/9 di proprietà.

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Analizzate le risultanze delle indagini catastali svolte, e le caratteristiche tipologiche degli immobili pignorati, si individuano i seguenti lotti:

LOTTO 1 - quota di 2/9 del diritto di proprietà

APPARTAMENTO sito in Ercolano alla via IV Novembre n. 109 (ex n. 83 - p.co Rufi), posto al secondo piano, int. 10, scala A, di un fabbricato in struttura intelaiata in c.a., dotato di ascensore, composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, salone, un bagno, e un balcone, identificato al N.C.E.U.:

Foglio 11 - p.lla 1841 (ex part. 1641) sub 17 - cat. A/2 - Classe 6 - Consistenza 5 vani - Rendita € 426,08 - piano 2°- int. 10, scala A.

LOTTO 2 - quota di 2/9 del diritto di proprietà

APPARTAMENTO sito in Ercolano alla via Quattro Novembre n. 148 (già n.66), posto al terzo piano, int. 12, Scala A, di un fabbricato in muratura non munito di ascensore, composto da ingresso/disimpegno, cucina abitabile, due camere da letto, bagno e un balcone, identificato al N.C.E.U.:

Foglio 11 - p.lla 1810 - sub 12 - cat. A/3 - Classe 3, Consistenza 5 vani - Rendita € 335,70 - piano 3° - int. 12

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

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

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

LOTTO 2

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

Lo scrivente arch. De Bono Raoul Massimiliano ha riscontrato i dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti, mediante l'analisi della certificazione notarile redatta in data 15 luglio 2014, dal Notaio Dr. Guido Ferrara e successiva relazione integrativa redatta dal notaio Dr. Giuseppe Di Transo in data 11 maggio 2018, e mediante le dovute indagini presso gli uffici dei registri immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale, gli archivi catastali.

In particolare, nella relazione notarile:

- √ si certificano le risultanze dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- √ si risale al titolo derivativo anteriore al ventennio, in particolare, all'atto a rogito del Notaio Ferdinando Spagnuolo di Castellammare di Stabia del 10/1/1994, repertorio n.18400, raccolta n.5496, registrato a Castellammare di Stabia il 31/1/1994 al n.379/1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 13/1/1994 ai nn.1016/848 , con il quale sig. [redacted] nato a Resina (oggi Ercolano) il 14.10.1927, acquistava l'immobile pignorato, da [redacted] nata a Resina (oggi Ercolano) il 3.10.1940 (cfr. Allegato 5 – doc.1).
- √ vengono indicati gli attuali dati catastali , dati che, come ha riscontrato lo scrivente, a partire a partire dall'impianto meccanografico del 1.6.1998 (n. B/371.1/1998), non hanno subito modifiche sostanziali.

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

Agli atti del fascicolo:

√ non si sino rinvenute visure catastali allegate alla certificazione notarile, ed al fine di individuare univocamente l'immobile pignorato, l'Esperto ha provveduto ad acquisire visura catastale storica, planimetria catastale e mappa terreni attuale e storiche (cfr. Allegato 2 – doc.1, doc.2, doc.3);

√ non si è rinvenuto certificato di matrimonio di [redacted] (dante causa del debitore per successione mortis causa ex lege), che lo scrivente ha provveduto a reperire (cfr. Allegato 1 - doc. 5).

Si chiarisce che seppure il sig. [redacted] abbia acquistato il bene in comunione legale con la moglie [redacted], l'immobile oggetto di procedura costituisce bene personale ai sensi dell'art.179, lettera f) c.c.

√ non si è rinvenuto certificato di matrimonio di [redacted] (debitore), che lo scrivente ha provveduto a reperire (cfr. Allegato 1 - doc. 6).

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

Beni pignorati

APPARTAMENTO sito in Ercolano alla via Quattro Novembre n. 148 (già n.66), posto al terzo piano, int. 12, Scala A, di un fabbricato in muratura privo di ascensore, con accesso dal viale comune che si diparte dalla via IV Novembre, composto da

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, due camere da letto, un bagno ed un balcone, identificato al N.C.E.U.:

- Foglio 11 - p.lla 1810 - sub 12 - cat. A/3 - Classe 3, Consistenza 5 vani - Rendita € 335,70 - piano 3° - int. 12 - Indirizzo via IV Novembre n. 66 - in ditta [redacted] nata a Resina (oggi Ercolano) il 19.3.1944 per la quota di 3/9 di proprietà, [redacted] nata a Resina (oggi Ercolano) il 24.6.1955 per la quota 2/9 di proprietà, [redacted] nato a Resina (oggi Ercolano) il 23.6.1960 per la quota di 2/9 di proprietà, [redacted] (esecutato) nato a Resina (oggi Ercolano) il 12.1.1954 per la quota di 2/9 di proprietà.

I dati catastali coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione, e con quelli che lo individuano all'attualità.

Dopo il pignoramento non sono intervenute modifiche sostanziali.

Confini

L'appartamento confina: a nord con appartamento di proprietà aliena, a sud con appartamento di proprietà aliena, ad est con scala condominiale e con appartamento di proprietà aliena, ad ovest con p.lle 4147 e 4146 di proprietà aliena.

Formazione dei lotti

L'immobile pignorato, costituito da un appartamento con unico ingresso dalla scala condominiale, date le caratteristiche tipologiche e morfologiche, non è divisibile e pertanto costituisce un LOTTO UNICO.

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

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est , è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla ___ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , sub _____ , cat. _____ , classe ___ , rendita _____ (or.d _____ , r.a. _____) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____) ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure , non è conforme in ordine a _____) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato) ; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno) . PREZZO BASE euro _____ ; LOTTO n. 2 : ecc..

Diritti reali pignorati

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento è il diritto di proprietà per la quota di 2/9 in capo al debitore, e corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in forza di denuncia di successione del 8.10.2013 trascritta il 25.10.2013 ai nn. 42651/31519.

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

In virtù di detta successione il de cuius [redacted], nato a Resina (oggi Ercolano) (NA) il 14/10/1927 e deceduto in Torre del Greco ab intestato il 5/3/2013, lascia a succedergli quali eredi legittimi, la moglie [redacted] ed i figli [redacted], [redacted] e [redacted] (denuncia di successione presentata presso l'Ufficio Successioni di Napoli 3 il giorno 8/10/2013, classificata al n.4392 del volume 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 25/10/2013 ai nn.42651/31519).

I signori [redacted], [redacted] e [redacted] **hanno accettato la suddetta eredità con beneficio di inventario** in virtù di atto del Cancelliere del Tribunale di Napoli del 19/12/2017, repertorio n.8035/2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 5/1/2018 ai nn.821/657, mentre la signora [redacted] **ha accettato la suddetta eredità** in virtù di atto a rogito del Notaio Michele Nastri di Ercolano del 13/11/2013, repertorio n.9652, raccolta n.5164, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 19/11/2013 ai nn.48958/34149.

<u>LOTTO 2</u> - quota di 2/9 del diritto di proprietà

dell'appartamento in Ercolano, alla via IV Novembre n. 148 (già n.66), posto al terzo piano, int. 12, Scala A, di un fabbricato in muratura privo di ascensore (per il quale sono in corso lavori di manutenzione), con accesso dal viale comune che si diparte dalla via IV Novembre, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, due camere da letto, un bagno ed un balcone.

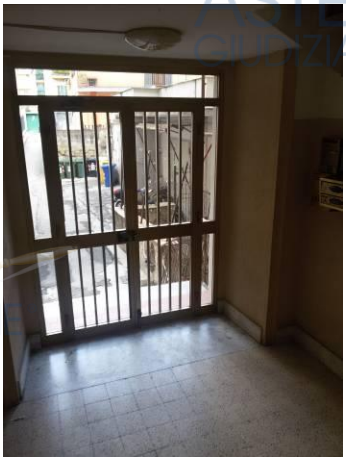
L'immobile è condotto in locazione dal sig. [redacted] con contratto stipulato il 31.5.2018 registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 5.6.2018 (in data successiva alla trascrizione del pignoramento del 10.6.2014 ai nn. 30249/17631), con un canone annuo di € 6.600,00.

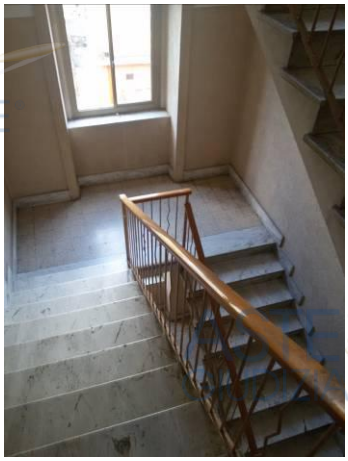
La zona in cui è ubicato il fabbricato è densamente edificata ed è caratterizzata dalla presenza, nelle immediate vicinanze, della stazione della Circumvesuviana, del mare e del Parco archeologico di Ercolano. Il contesto è contraddistinto prevalentemente da edilizia residenziale con attività commerciali poste ai piani terra dei fabbricati, ed è collocato a ridosso di via Panoramica e dello svincolo autostradale.

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019





L'appartamento è ubicato, salendo le scale, di fronte, ed è composto da composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, due camere da letto, un bagno, tutti distribuiti da un disimpegno che funge anche da ingresso (cfr. Allegato 3 – doc.3 e Allegato 4).

L'immobile è dotato di un'unica esposizione a nord con un'unica balconata panoramica sul golfo, alla quale accedono la cucina e la camera n. 2 e sulla quale prospetta il bagno.

L'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione, con finiture di livello medio caratterizzate da porte interne in legno con specchiature in vetro, infissi esterni in alluminio di colore bianco con napoletane in alluminio, e pareti intonacate al civile e tinteggiate in colori chiari. L'immobile è pavimentato con mattonelle in ceramica lucida di colore chiaro, ad eccezione del bagno pavimentato con mattonelle di colore bianco. Sia le pareti dell'angolo cottura che le pareti del bagno, sono rivestite, per quasi l'intera altezza, con mattonelle lucide di colore bianco.

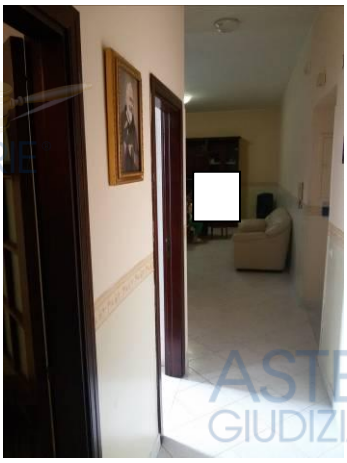
L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento e di impianto gas, fornitura quest'ultima, attualmente assicurata mediante l'utilizzo di bombole gas. Gli impianti elettrico ed idrico, non appaiono di recente fattezza, e non è stata fornita certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i. La verifica e la

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

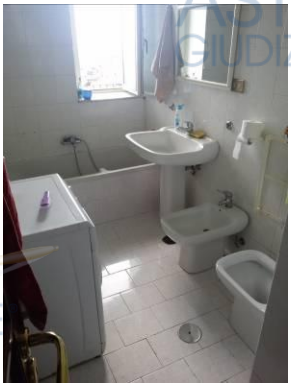
redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 850,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica Non è stato fornito attestato di prestazione energetica che può essere acquisito e/o aggiornato ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

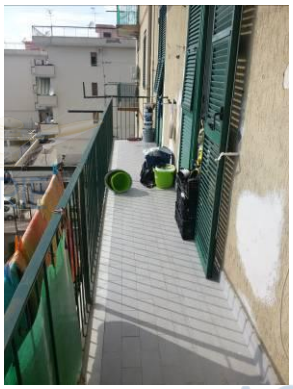


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019





Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	**Sup. calpestabile**	Coeff.	Sup. Ragguagliata
Ingresso/disimpegno	3	Residenziale	8.50 mq	1	8.50 mq
Cucina/soggiorno	3	Residenziale	31.00 mq	1	31.00 mq
Camera 1	3	Residenziale	21.20 mq	1	21.20 mq
Camera 2	3	Residenziale	14.40 mq	1	14.40 mq
Bagno	3	Residenziale	5.30 mq	1	5.30 mq
Tot. sup. netta			**80.40 mq**		**80.40 mq**
Balcone	3	Balcone	8.30 mq	0.25	2.00 mq

per una superficie netta calpestabile pari a 80.40 mq, una superficie del balcone pari a 8.30 mq.

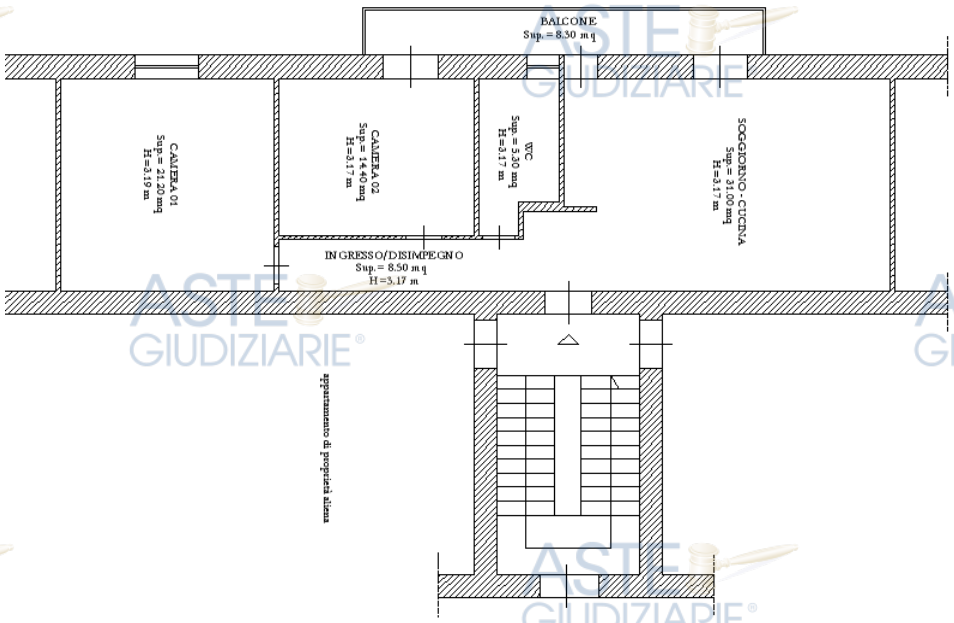
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari, arrotondato, a **94.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'appartamento pari a 92.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie del balcone (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25 ovvero pari a 8.30 mq x 0.25 = 2.00 mq.



Rilievo dello stato dei luoghi

PROSPETTO SINTETICO

LOTTO 2 - quota di 2/9 del diritto di proprietà

dell'appartamento in Ercolano, alla via IV Novembre n. 148 (già n.66), posto al terzo piano, int. 12, Scala A, di un fabbricato in muratura privo di ascensore (per il quale sono in corso lavori di manutenzione) con accesso dal viale comune che si diparte dalla via IV Novembre. L'appartamento è ubicato, salendo le scale, di fronte, ed è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina e, due camere da letto, un bagno ed un balcone. L'immobile è dotato di un'unica esposizione a nord con un'unica balconata panoramica sul golfo, alla quale accedono la cucina e la camera n. 2 e sulla quale prospetta il bagno. L'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione, con finiture di livello medio.

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

L'appartamento confina: a nord con appartamento di proprietà aliena, a sud con appartamento di proprietà aliena, ad est con scala condominiale e con appartamento di proprietà aliena, ad ovest con p.lle 4147 e 4146 di proprietà aliena.

E' censito nel NCEU del comune di Ercolano al Foglio 11 - p.lla 1810 - sub 12 - cat. A/3 - Classe 3, Consistenza 5 vani - Rendita € 335,70 - piano 3° - int. 12 - Indirizzo via IV Novembre n. 66 - in ditta [redacted] nata a Resina (oggi Ercolano) il 19.3.1944 per la quota di 3/9 di proprietà, [redacted] nata a Resina (oggi Ercolano) il 24.6.1955 per la quota 2/9 di proprietà, [redacted] nato a Resina (oggi Ercolano) il 23.6.1960 per la quota di 2/9 di proprietà, [redacted] (esecutato) nato a Resina (oggi Ercolano) il 12.1.1954 per la quota di 2/9 di proprietà.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento e di impianto gas, fornitra quest'ultima, attualmente assicurata mediante l'utilizzo di bombole gas. Gli impianti elettrico ed idrico, non appaiono di recente fattezza, e non è stata fornita certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i. La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 850,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica. L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito e/o aggiornato ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

La superficie netta calpestabile è pari a 80.40 mq, la superficie del balcone è pari a 8.30 mq, e la superficie commerciale è pari a 94.00 mq.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade in Zona di Riqualificazione Urbanistica del PRG del comune di Ercolano approvato con D.P.G.R.C. n. 2376 del 14.5.1975; Zona a Rischio Sismico; Zona a Rischio Vulcanico dell'area vesuviana; Zona RUA - Recupero Urbanistico e Restauro Paesistico Ambientale - del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani per i BB.AA.CC.4.7.2002, ed è assoggettato al Decreto Ministeriale del 17.8.1961 con cui l'intero territorio del comune di Ercolano è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 26.06.1939 n. 1497 e D. Lgs. n.42 del 22.1.2004.

Il fabbricato oggetto della procedura è stato edificato in virtù di licenza edilizia n. 51/1954 rilasciata dal comune di Ercolano in data 10.9.1954 protocollo n. 11137, e successiva variante n. 45/1955 del 4.6.1955 protocollo n. 4760 per sopraelevazione del quinto piano.

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla licenza edilizia si rileva una diversa distribuzione degli interni mediante demolizione del tramezzo della cucina e di quello del corridoio. La difformità rinvenuta potrà essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00. Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti e degli organi preposti.

Pervenuto all'esecutato in virtù di denuncia di successione del 8.10.2013 trascritto il 25.10.2013 ai nn. 42651/31519. In virtù della detta successione, l'esecutato ha accettato l'eredità con beneficio di inventario con atto del Cancelliere del Tribunale di Napoli del 19/12/2017, repertorio n.8035/2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 5/1/2018 ai nn.821/657.

L'immobile è condotto in locazione dal sig. [redacted] con contratto stipulato il 31.5.2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 5.6.2018 (in data successiva alla trascrizione del pignoramento del 10.6.2014 ai nn. 30249/17631) con un canone annuo di € 6.600,00.

PREZZO BASE della quota pari a 2/9 euro 31.000,00.

PREZZO BASE dell'intero euro 138.000,00.

d. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

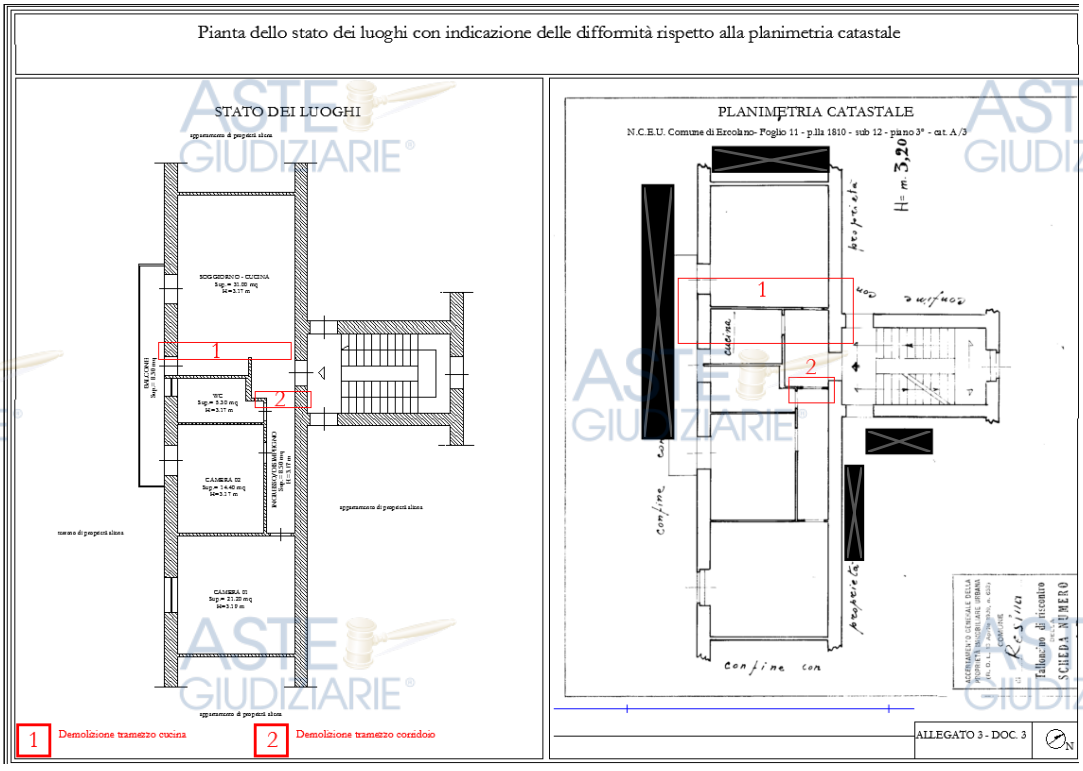
Dati catastali

L'immobile pignorato è censito nel NCEU del comune di Ercolano come di seguito: Foglio 11 - p.lla 1810 - sub 12 - cat. A/3 - Classe 3, Consistenza 5 vani - Rendita € 335,70 - piano 3° - int. 12 - Indirizzo via IV Novembre n. 66 - in ditta [redacted] nata a Resina (oggi Ercolano) il 19.3.1944 per la quota di 3/9 di proprietà, [redacted] nata a Resina (oggi Ercolano) il 24.6.1955 per la quota 2/9 di proprietà, [redacted] ato a Resina (oggi Ercolano) il 23.6.1960 per la quota di 2/9 di proprietà, [redacted] (esecutato) nato a Resina (oggi Ercolano) il 12.1.1954 per la quota di 2/9 di proprietà.

Lo stato dei luoghi attuale non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale (cfr. Allegato 3 - doc. 3) per le seguenti difformità:

1) demolizione tramezzo cucina;

2) demolizione tramezzo corridoio.



Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità catastali

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, in quanto le opere sono realizzate senza titolo urbanistico. In seguito alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche, come

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

dettagliato ai quesiti successivi, sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.

L'Esperto ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale.

Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

Rispondenza dei dati del pignoramento e del titolo di acquisto a favore dell'esecutato alle risultanze catastali

Nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, e nella successione a favore dell'esecutato del 8.10.2013, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno).

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni essenziali.

Storia catastale

I dati catastali che individuano il cespite pignorato, a partire dall'impianto meccanografico del 1.6.1998 (n. B/371.1/1998), non hanno subito variazioni quanto a foglio, p.lla e subalterno. La planimetria catastale risulta presentata in data 22.5.1956.

e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 10.6.2014, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza anteriore al ventennio, risultano i seguenti passaggi di proprietà verificati dallo scrivente attraverso le opportune indagini presso i Registri Immobiliari di Napoli 2 e gli uffici del Catasto (cfr. Allegato 2 - doc.4 e Allegato 5):

Denuncia di successione

Denuncia di successione presentata presso l'Ufficio Successioni di Napoli 3 il giorno 8/10/2013, classificata al n.4392 del volume 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 25/10/2013 ai nn.42651/31519.

a favore

[redacted] nata a Resina (oggi Ercolano) il 19/03/1944 per la quota di 3/9;

[redacted] nata a Resina (oggi Ercolano) il 24/06/1955 per la quota di 2/9;

[redacted] nato a Resina (oggi Ercolano) il 12/01/1954 per quota di 2/9;

[redacted] ato a Resina (oggi Ercolano) il 23/06/1960 per la quota di 2/9;

contro

[redacted] nato a Ercolano (Na) il 14.10.1927 per la quota di 1/1;

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

immobile appartamento in Ercolano identificato nel NCEU del comune di Ercolano al Foglio 11 p.lla 1810 sub 12 piano 3° (immobile pignorato).

Accettazione di eredità con beneficio di inventario

Accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto del Cancelliere del Tribunale di Napoli del 19/12/2017, repertorio n.8035/2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 5/1/2018 ai nn. 821/657.

a favore

[redacted] ata a Resina (oggi Ercolano) il 19/03/1944;

[redacted] nato a Resina (oggi Ercolano) il 12/01/1954;

[redacted] ato a Resina (oggi Ercolano) il 23/06/1960;

contro

[redacted] nato a Ercolano (Na) il 14.10.1927;

Accettazione di eredità con beneficio di inventario

Atto di accettazione di eredità del notaio dr. Notaio Michele Nastri di Ercolano del 13/11/2013, repertorio n.9652, raccolta n.5164, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 19/11/2013 ai nn.48958/34149.

a favore

[redacted] nata a Resina (oggi Ercolano) il 24/06/1955 per la quota di 2/9;

contro

[redacted] ato a Ercolano (Na) il 14.10.1927 per la quota di 2/9;

immobile appartamento in Ercolano alla via IV Novembre n. 66, al terzo piano, identificato nel NCEU del comune di Ercolano al Foglio 11 p.lla 1810 sub 12 piano 3° (immobile pignorato).

Atto di compravendita (ultraventennale)

Atto di compravendita del notaio Ferdinando Spagnuolo del 10.1.1994 trascritto nella Conservatoria di RR. II. Di Napoli 2 il 13.1.1994 Registro Generale 1016 Registro Particolare 848.

a favore

[redacted] ato a Resina (oggi Ercolano) il 14.10.1927 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

contro

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

[redacted] nata a Resina (oggi Ercolano) il 3.10.1940 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

immobile appartamento in Ercolano alla via IV Novembre n. 148 (già n. 66), al terzo piano, identificato nel NCEU del comune di Ercolano al Foglio 11 p.lla 1810 sub 12 piano 3° (immobile pignorato).

NOTE

Con detto atto il signor [redacted] sebbene coniugato in regime di comunione legale, acquista l'immobile pignorato quale bene personale ai sensi dell'art.179, lettera f) c.c. (cfr. Allegato 5 - doc. 1).

P.lla di terreno sulla quale insiste il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato

Il fabbricato è stato edificato sulla ex p.lla di terreno censito nel NCT al Foglio 11 p.lla 1059 (cfr. Allegato 2 – doc.3a).

f. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Il fabbricato oggetto della procedura è stato edificato in virtù di licenza edilizia n. 51/1954 rilasciata dal comune di Ercolano in data 10.9.1954 protocollo n. 11137, e successiva variante n. 45/1955 del 4.6.1955 protocollo n. 4760 per sopraelevazione del quinto piano (cfr. Allegato 6).

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade in zona sottoposta alle seguenti norme urbanistiche:

- Zona Intensiva di espansione del PRG del comune di Ercolano approvato con D.P.G.R.C. n. 2376 del 14.5.1975;
- Zona RUA - Recupero Urbanistico e Restauro Paesistico Ambientale - del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con D.M. del 04.07.2002;
- Zona a Rischio Vulcanico dell'Area Vesuviana ai sensi della L. R. n. 21 del 10.12.2003;
- Zona Sismica di grado 2 con delibera del G. R. n. 5447 del 7.11.2002;

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

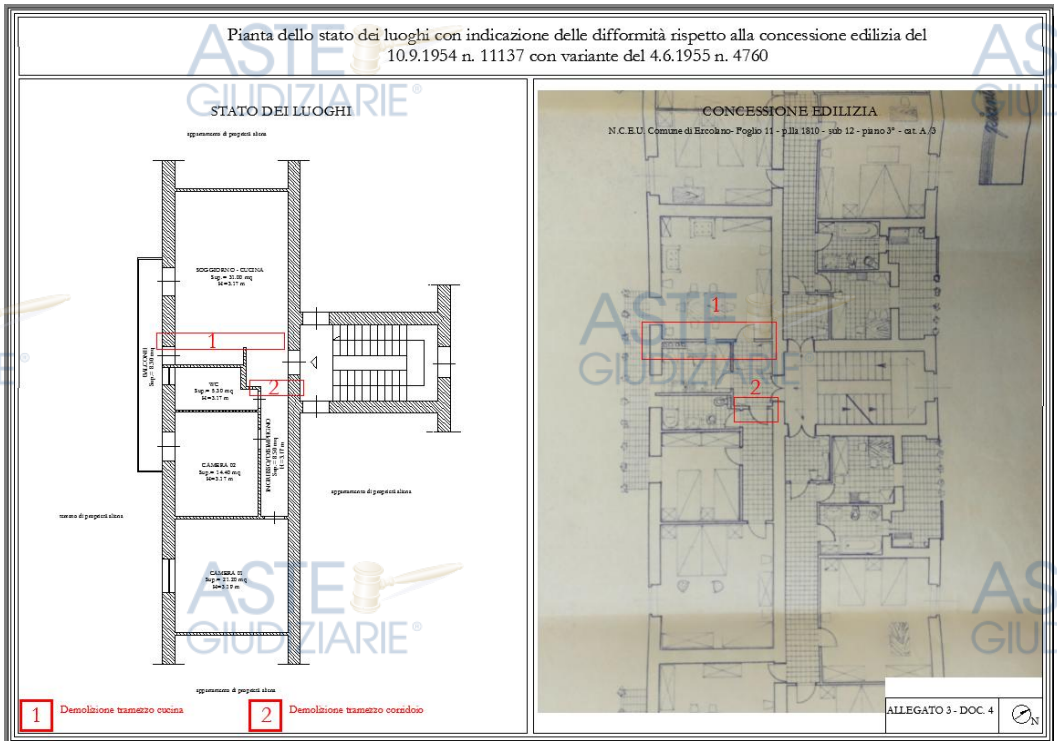
- Decreto Ministeriale del 17.8.1961 con cui l'intero territorio del comune di Ercolano è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 26.06.1939 n. 1497 e D. Lgs. n.42 del 22.1.2004.

g. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla edilizia n. 51/1954, e successiva variante n. 45/1955, si rilevano le seguenti difformità interne (cfr. Allegato 3 – doc.4):

1) demolizione tramezzo cucina;

2) demolizione tramezzo corridoio.



Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto al grafico di licenza edilizia

h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

Difformità sanabili

La difformità rinvenuta potrà essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00. Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti e degli organi preposti anche alla tutela del vincolo.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

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

Agli atti dell'UTC del comune di Ercolano non si è rinvenuto certificato di agibilità.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, e/o

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

aggiornato ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

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

L'immobile è condotto in locazione dal sig. [redacted] con contratto stipulato il 31.5.2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 5.6.2018 (in data successiva alla trascrizione del pignoramento del 10.6.2014 ai nn. 30249/17631), con un canone annuo di € 6.600,00.

k. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Vincoli e oneri che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura (cfr. Allegato 2 – doc.4)

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili dell'UNEP di Udine, repertorio 2357 del 12/5/2014, trascritto in data 10/6/2014 ai nn.30249/17631

favore I. N. P. S. Istituto Nazionale di Previdenza Sociale con sede a Napoli C.F. 80078750587 per la quota di 2/9 del diritto di proprietà

contro [redacted] (esecutato) nato a Ercolano il 12.1.1954 per la quota di 2/9 di proprietà.

Immobile: appartamento in Ercolano alla via IV Novembre n. 66, piano 3, identificato nel NCEU del comune di Ercolano al Foglio 11 p.lla 1810 sub 12 piano 3°

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

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di vincoli demaniali. Dall'interrogazione della banca dati, come riferito dall'Agenzia del Demanio e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

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

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui l'immobile pignorato è ubicato, non è gravato da censo, usi civici come da ordinanza del Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e Molise 5.3.1928.

n. **Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente: 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.**

Vincoli e oneri che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura (cfr. Allegato 2 – doc.4)

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili dell'UNEP di Udine, repertorio 2357 del 12/5/2014, trascritto in data 10/6/2014 ai nn.30249/17631

favore I. N. P. S. Istituto Nazionale di Previdenza Sociale con sede a Napoli C.F. 80078750587 per la quota di 2/9 del diritto di proprietà

contro [redacted] (esecutato) nato a Ercolano il 12.1.1954 per la quota di 2/9 di proprietà.

Immobile: appartamento in Ercolano alla via IV Novembre n. 66, piano 3, identificato nel NCEU del comune di Ercolano al Foglio 11 p.lla 18.10 sub 12 piano 3°.

Oneri condominiali

In seguito a corrispondenza intercorsa con l'Amministratore di condominio pro tempore, sig. Ferrieri Aniello, si rappresenta quanto segue (cfr. Allegato 1 - doc. 3):

- Al momento i pagamenti risultano tutti soddisfatti, sia per le quote ordinarie che straordinarie;
- I millesimi di Tab. A sono pari a 44,918;

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

- I millesimi di Tab. B sono pari a 54,894;
- I millesimi di Tab. D sono pari a 46,107;
- La quota ordinaria è pari a € 20,30/mese.

o. **Fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali cause in corso.**

In seguito a corrispondenza intercorsa con l'Amministratore di condominio pro tempore, sig. Ferrieri Aniello, si rappresenta quanto segue (cfr. Allegato 1 - doc. 3):

- Non risultano spese condominiali scadute e morosità a tutto aprile 2019;
- L'importo annuo da bilancio preventivo per la gestione del fabbricato è pari a € 5.272,70;
- Sono in corso lavori di ristrutturazione al fabbricato con un preventivo stimato pari a € 231.000,00 e che sull'immobile pignorato gravano, per quota lavori, € 10.376,05 in rate da € 172,00/mese;
- I millesimi di Tab. A sono pari a 44,918, Tab. B sono pari a 54,894, Tab. D sono pari a 46,107, e la quota ordinaria è pari a € 20,30/mese.

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

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

Premessa

Allo scopo di pervenire al più probabile valore di mercato dell'abitazione oggetto del pignoramento, si è tenuto conto, nel procedimento di stima, del metodo sintetico, basato sulla comparazione tra il bene da stimare ed altri aventi analoghe caratteristiche.

Procedimento sintetico

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso similari presenti sulla stessa piazza, utilizza la formula

$$Vma = Pm \times Sc$$

dove il valore di mercato del bene (Vma) è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato (Pm) e la superficie convenzionale del bene oggetto di stima (Sc).

Determinazione di Sc

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari, arrotondato, a **94.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'appartamento pari a 92.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie del balcone (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25 ovvero pari a 8.30 mq x 0.25 = 2.00 mq.

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato e sono state consultati la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio ed il listino ufficiale della Camera di Commercio di Napoli.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min. € 1.500,00 valore max € 2.250,00

Listino della Camera di Commercio di Napoli:

valore medio € 2.100,00

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

Indagini dirette:
valore medio € 1.900,00

Si rappresenta che per le indagini dirette sono stati consultati annunci di vendita di immobili similari presso i siti internet delle seguenti agenzie immobiliari con sede in Napoli: Tecnocasa, Tecnorete.
Per la zona di Ercolano a ridosso dell'immobile pignorato si rileva un valore medio arrotondato di €/mq 1.900,00 riferito ad immobili con elementi similari al bene in oggetto. Il valore unitario, riferito ad immobili con caratteristiche similari al bene in oggetto, necessita di correzioni in riferimento alle caratteristiche dell'immobile pignorato.

In particolare si considera di applicare i seguenti adeguamenti:

√ livello di piano ed assenza di ascensore 0.98

√ qualità distributiva 0.98

€ 1 900,00 x 0,98 x 0,98 = € 1 824,76

che portano ad un valore medio, arrotondato, pari a €/mq 1.800,00.

Determinazione di Vma

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il **valore di mercato** dell'appartamento è pari:

Vma-app. = Pm x Sc = € 1 800,00 x 94,00 mq = € 169 200,00

Su tale valore di mercato del bene incidono però i seguenti oneri economici:

√ oneri per certificato di conformità degli impianti pari a € 850,00;

√ oneri per la redazione dell'Attestato Prestazione Energetica pari a € 600,00;

√ redazione Docfa per aggiornamento planimetrico € 500,00;

√ oneri di regolarizzazione urbanistica mediante presentazione di accertamento di conformità per difformità sanabili pari a € 4.500,00;

Pertanto dal valore di mercato vanno detratti tali oneri:

Vma= € 169 000,00 - € 850,00 - € 600,00 - € 500,00 - € 4 500,00 = € 162 550,00

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

VALORE A BASE D'ASTA

A tale valore di mercato viene inoltre applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

√ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;

√ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;

√ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;

√ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **15%** e quindi pari a:

€ 162 550,00 x 15 % = € 24 382,50

Pertanto il **VALORE A BASED'ASTA DELL'INTERO** è pari a:

V= € 162 550,00 - € 24 382,50 = € 138 167,50

ovvero arrotondato a:

Vbase d'asta dell'intero = € 138.000,00

VALORE A BASE D'ASTA DELLA QUOTA PIGNORATA DI 2/9

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 2/9 del diritto di proprietà in capo all'esecutato.

Pertanto il **VALORE A BASED'ASTA DELLA QUOTA PIGNORATA DI 2/9** è pari a:

V= € 138.000,00 x 2,00 / 9,00 = € 30.666,67

ovvero arrotondato a:

Vbase d'asta della quota di 2/9 = € 31.000,00

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

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

Il pignoramento riguarda la quota di 2/9. L'immobile non è comodamente divisibile.

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

L'esecutato ha contratto matrimonio con la sig. [redacted] atto n.115, Parte II^, Serie A, il 26.9.1983, e successivamente con provvedimento del Tribunale di Udine del 28.11.2002 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi (cfr. Allegato 1 - doc. 6). L'immobile è pervenuto all'esecutato in forza di denuncia di successione del 8.10.2013 trascritto il 25.10.2013 ai nn. 42651/31519 ed **accettazione di eredità con beneficio di inventario** con atto del Cancelliere del Tribunale di Napoli del 19/12/2017, repertorio n.8035/2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 5/1/2018 ai nn.821/657.

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

Allo stato non risultano altre procedure esecutive.

Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 1 – Corrispondenza
doc.1 – Richiesta all'UTC del comune di Ercolano
doc.2 – Richiesta Amministratore di condominio
doc.3 – Risposta Amministratore di condominio
doc.4 – Copia del contratto di locazione
doc.5 – Estratto di matrimonio del dante causa del debitore
doc.6 – Estratto di matrimonio del debitore

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

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

Ist. n. 5 dep. 08/10/2019

Allegato 2 – Visure catastali ed Ispezioni ipotecarie

doc.1 – Visura catastale
doc.2 – Planimetria catastale
doc.3 – Estratto di mappa attuale
doc.3a – Estratti di mappa storici
doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

doc.1 – Inquadramento urbano
doc.2 – Pianta di rilievo dello stato di fatto
doc.3 – Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale
doc.4 – Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto al grafico di licenza edilizia
doc.5 – Sovrapposizione tra la foto satellitare e l'estratto di mappa

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 – Titoli di provenienza

doc.1 – Atto di compravendita a rogito del Notaio Spagnuolo del 10/1/1994, repertorio n.18400

Allegato 6 – Documentazione urbanistica

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Napoli, lì 7 maggio 2019

arch. Raoul Massimiliano De Bono

Firmato Da: DE BONO RAOUL MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75966082fb7c3740ba3ff743d95ddcbe

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