



**TRIBUNALE DI NAPOLI**

SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

procedura di espropriazione immobiliare

n.R.G.E.163/2024 promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] di 1/1 di:

Abitazione di tipo civile (A2) sita in Napoli Traversa I Fosso Del Lupo n. 4 al piano 4°, interno 13, di vani 5,5, distinta in catasto alla Sezione Urbana SEC foglio 8 particella 231 sub 17



**GIUDICE: Dott. M. Ciccarelli**

**C.T.U. Arch. Angela Passaro**

**STUDIO DI ARCHITETTURA**

ARCH. ANGELA PASSARO

Via E. Toti, 1 Calizzano (NA) -

CELL. 347.1114340 E.MAIL [angela.ark@libero.it](mailto:angela.ark@libero.it) - [angelapassaro@archiworldpec.it](mailto:angelapassaro@archiworldpec.it)





- 1. Premessa
- 2. Elenco Allegati
- 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

- Quesito A
- Quesito B
- Quesito C
- Quesito D
- Quesito E
- Quesito F
- Quesito G

- 4. Allegati





In data 9 aprile 2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. M. Ciccarelli conferiva mandato a me sottoscritta Arch Angela Passaro, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n. 7814, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 163/2024 in epigrafe. Formulati al CTU I quesiti, il G.E. rinviava le parti all'udienza del 18.09.2024.

### 1 . ELENCOALLEGATI

- 1) Certificazione notarile
- 2) Verbale di operazioni peritali
- 3) Rilievi grafici
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Documentazione catastale
- 6) Documentazione urbanistica
- 7) Documentazione ipotecaria
- 8) Documentazione attestante provenienza
- 9) Quotazioni di riferimento
- 10) Certificato di residenza e matrimonio
- 11) Certificazione amministratore di condominio
- 12) Sentenza assegnazione casa coniugale
- 13) Certificazione Agenzia delle Entrate



**ASTE GIUDIZIARIE**  
**QUESITO A**

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

**ASTE GIUDIZIARIE**

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.; estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

**ASTE GIUDIZIARIE**

È presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio dott. [REDACTED] [REDACTED] notaio in San Giuseppe Jato (PA).

**ASTE GIUDIZIARIE**

La certificazione in questione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

**ASTE GIUDIZIARIE**

Non risulta tra i documenti presenti nel fascicolo il certificato di residenza, stato civile e matrimonio dell'esecutata, la sottoscritta ha provveduto ad acquisirli e allegarli alla consulenza.

**ASTE GIUDIZIARIE**

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

**ASTE GIUDIZIARIE**

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, del **sub 17** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per la quota di piena proprietà in regime di separazione personale, giusta atto di Compravendita del 05.06.2019 in notar [REDACTED] di Marcianise (CE) rep. n. 36757/18860, trascritto il 11.06.2019 ai nn. 16340/12430, da potere di [REDACTED] [REDACTED] nata a Napoli il 18 novembre 1946 codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] nato a Napoli il 15 luglio 1948 codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato a Napoli il 13 luglio 1955 codice fiscale [REDACTED] allegato.

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**



- A questi ultimi, detto immobile era pervenuto, per successione ai genitori [REDACTED] [REDACTED] nata a Catanzaro il 5 novembre 1923 codice fiscale [REDACTED] deceduta il 04.10.2002, denuncia n.1339 volume 4481, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli il 04.04.2003, trascritta il 09.01.2004 ai nn. 502/384 e successiva denuncia n.170 volume 9990/17, modificativa della precedente, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli il 16.01.2012, trascritta il 13.02.2012 ai nn. 3631/2799, e [REDACTED] nato a Cerreto Sannita (BN) il 11 gennaio 1918 codice fiscale [REDACTED] deceduto il 19.03.2017, denuncia n. 24576 volume 88888/17, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli 3 il 14.12.2017, trascritta il 18.12.2017 ai nn. 33565/25295. **(da notare che nel 1967 l'atto del notaio F [REDACTED] riporta come soggetto compratore solo [REDACTED])**
- Vi è la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del predetto de cuius [REDACTED] e [REDACTED] pubblicata il 11.06.2019 ai nn. 16339/12429, in riferimento all'atto notarile pubblico del 05.06.2019 ai rogiti del notaio [REDACTED] di Marcianise (CE), rep. n. 36757/18860. **La quota che viene accettata è Proprietà 1000/1000, del de cuius [REDACTED]**
- Al dante causa [REDACTED] detto immobile era pervenuto, giusta atto di compravendita del 12.04.1967 in notar [REDACTED] di Meta rep. n.5676/688, registrato a Sorrento il 17.04.1967 al n.661 e trascritto a Napoli 1 il 21.04.1967 ai nn. 20164/14146, **come bene personale.**

**3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:**

**a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto:**

Da certificato di matrimonio con annotazioni marginali, allegato, si evince che la [REDACTED] ha contratto matrimonio il 06.03.1999 con il [REDACTED] [REDACTED], nato a Mugnano di Napoli il 25.09.1974.

**Nessuna annotazione viene riportata.**

Con sentenza per causa civile Ruolo Generale degli Affari Civili Contenziosi rg. n. 22519/2020, separazione giudiziale, l'immobile oggetto di pignoramento, viene assegnato alla signora [REDACTED]

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti

È presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio [REDACTED]

[REDACTED] notaio in San Giuseppe Jato (PA), che si allega alla consulenza.

La sottoscritta ha effettuato ispezioni ipotecarie sia per immobile che per persona fisica (esecutato), complete di note.

#### QUESITO B

#### Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando: la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.); - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

Il lotto a venderci sarà **unico** consistente in:

Piena proprietà dell'Abitazione di tipo civile (A2) sita in Napoli Traversa I Fosso Del Lupo n. 4 al piano 4°, interno 13, di vani 5,5, distinta in catasto alla Sezione Urbana SEC foglio 8 particella 231 sub 17

Non esistono "difformità formali" dei dati di identificazione catastale.

Non esistono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale.

I dati reali non divergono da quelli indicati nei titoli e nel pignoramento;

Non esistono difformità nella sovrapposizione della mappa catastale con la mappa satellitare, del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare pignorata, (ai terreni la corrispondenza è foglio 22 p.lla 231)



### Mappale foglio 22 sub 231

#### - la superficie commerciale ed utile:

#### Composizione immobile:

L'appartamento ha una superficie commerciale di **mq 96**

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a:

appartamento mq 96 + mq 3,15 (balconi mq 12,59 x 25%) = **mq 99**

La superficie netta dell'appartamento è così suddivisa:

- Cucina/Salone mq 24,82
- Camera 1 mq 14,20
- Camera 2 mq 17,71

ASTE GIUDIZIARIE

- Camera 3 mq 5,46
- Bagno 1 mq 7,11

- Bagno 2 mq 2,76
- Ripostiglio mq 3
- Corridoio mq 7,61

per una superficie netta totale di: **mq 83**

**- la loro tipologia e natura, reale e catastale:**

Il lotto pignorato è una Abitazione di tipo civile (A2) sita in Napoli Traversa I Fosso Del Lupo n. 4 al piano 4°, interno 13, di vani 5,5, distinta in catasto alla Sezione Urbana SEC foglio 8 particella 231 sub 17

**- tutti i riferimenti catastali attuali:**

Civile abitazione NCEU Napoli SEC foglio 8 particella 231 sub 17

**- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza:**

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

- a nord con strada privata
- a ovest con proprietà aliena e scale condominiali
- a sud con cortile condominiale
- a est con proprietà aliena

**descrive le ulteriori caratteristiche dei beni:**

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è in cemento armato ed appartiene ad una tipologia edilizia a carattere non intensiva. Trattasi di un fabbricato. Le facciate dell'edificio sono trattate con intonaco e tinteggiatura.

Il fabbricato ha accesso diretto dalla Traversa I Fosso Del Lupo ed è in buono stato di conservazione.

L'immobile risulta essere attualmente l'abitazione principale della [REDACTED] e dei suoi tre figli. Si accede all'appartamento tramite scala condominiale e ascensore.





Foto 1. Esterno fabbricato



Foto 2. Androne e scala condominiale

L'immobile pignorato sito al piano quarto, consiste in un appartamento, composto da: Cucina/salone, 2 Bagni, 3 Camere 1 Corridoio, 1 Ripostiglio

L'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche interne e di finitura:

- Pavimento per l'intero appartamento in gres porcellanato effetto marmo
- Bagni completi di sanitari con rivestimento in ceramica effetto marmo grigio
- Pareti tinteggiate con pittura lavabile di vari colori
- Porta ingresso blindata
- Tapparelle in plastica
- Infissi interni in alluminio, colore bianco
- Porte interne non presenti
- Riscaldamento condominiale, ma di cui non si usufruisce perchè mancano in casa i corpi radianti
- Scaldino per acqua idrosanitaria
- Predisposizione impianto di condizionamento e di antifurto



- Acqua potabile fornita dal condominio
- Balconi esterni con pavimentazione in gres porcellanato

Lo stato di manutenzione interna dell'immobile è buono perché appena ristrutturato, anche se mancano alcune finiture.

**2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra).**

Nell'Atto di Compravendita dell'esecutata si dichiara che nella vendita sono connessi, diritti, accessori, accessioni e pertinenze nonché le servitù attive e passive esistenti, i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Nell'atto di compravendita del 12.04.1967 notar ██████████ di Meta rep. n.5676/688, registrato a Sorrento il 17.04.1967 al n.661 e trascritto a Napoli 1 il 21.04.1967 ai nn. 20164/14146, viene indicato il Regolamento di Condominio depositato con Verbale del 21.03.1967 trascritto alla Conservatoria di Napoli il 4 aprile 1967 ai nn. 16836/11950, allegato.

**All'uopo allegati planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pianorati e delle pertinenze.**

Sono stati allegati sia documentazione fotografica che rilievo metrico dell'unità pignorata.

**3) Acquisisca, per i terreni pianorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.**

Non sussiste il caso

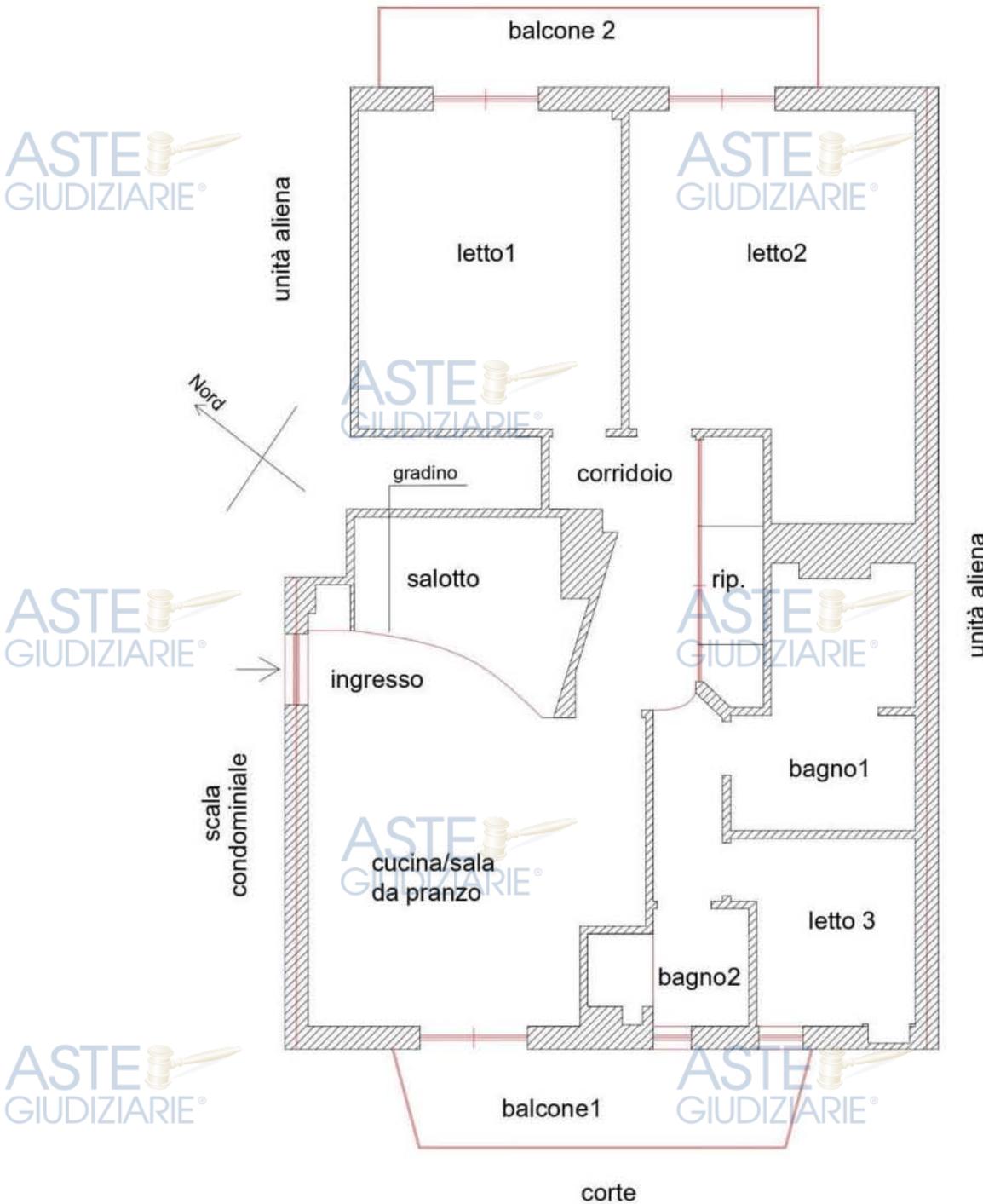


Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.  
APPARTAMENTO sub 17 – STATO DEI LUOGHI RILEVATO

**RILIEVO STATO DEI LUOGHI**

Immobile NCEU Napoli Sez  
SEC Foglio 8 P.Ila 231 Sub 17

traversa I fossa  
del Lupo



**Documentazione fotografica lotto pignorato:**



Foto 3-4. Cucina/Salone



Foto 5. Ingresso



Foto 6. Ingresso/Salone





Foto 7 -8. Corridoio



Foto 7 -8. Corridoio



Foto 9 - Ripostiglio



Foto 10 - Corridoio

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

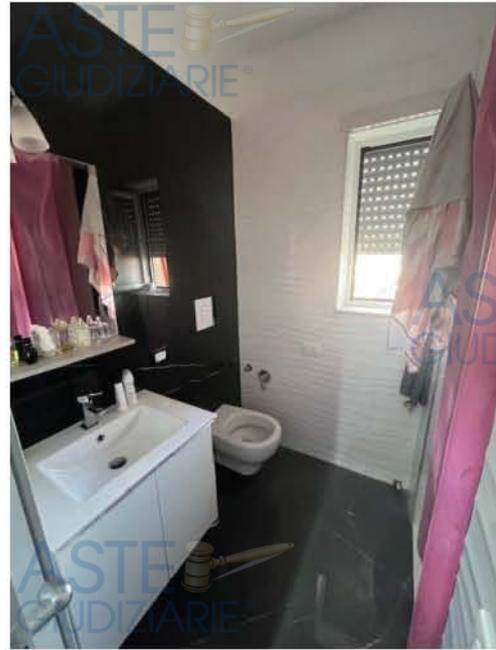


Foto 11 -12. Bagno 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 13 -14. Bagno 1



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Foto 15-16. Letto 3

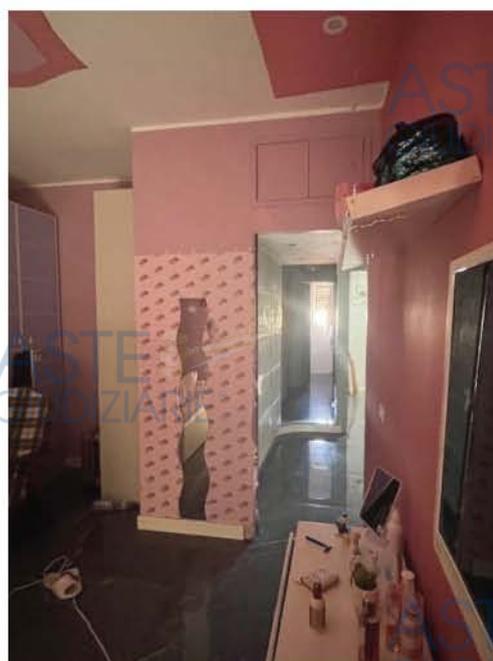


Foto 17-18. Letto 2





Foto 19 -20. Letto 1



Foto 21 -22. Balcone 1





Foto 23 -24. Balcone 2

### **Identificazione pregressa dei beni**

**1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:**

**- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc :**

**- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole :**

**- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;**

**- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .**

**Ai fini di cui sopra, allegati :**

**visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.**

Il lotto immobiliare pignorato è identificato catastalmente:

Abitazione di tipo civile (A2) sita in Napoli Traversa I Fosso Del Lupo n. 4 al piano 4°, interno 13, di vani 5,5, distinta in catasto alla Sezione Urbana SEC foglio 8 particella 231 sub 17

**Classamento:**

Rendita: Euro 468,68

Zona censuaria 4,

Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 5,5 vani

Sez. Urb. SEC Foglio 8 Particella 231 Subalterno 17

Indirizzo: TRAVERSA I FOSSO DEL LUPO n. 4 Interno 13 Piano 4

Dati di superficie: Totale: 97 m2 Totale escluse aree scoperte b): 93 m2

**Dati identificativi:** Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987**Indirizzo:** Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987**Dati di superficie:** Dati derivanti da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11/03/1969, prot. n. 000001494

**Intestatario:** dal 20/04/2006[REDACTED]  
nata a NAPOLI (NA) il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

(deriva dall'atto 5)

5. Atto del 05/06/2019 Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] MARCIANISE (CE) Repertorio n.

36757 - COMPRAVENDITA Nota presentata con  
Modello Unico n. 12430.1/2019 Reparto PI di NAPOLI1 in atti dal 11/06/2019 (vedi all.5)La mappa catastale riporta come Foglio 22 Particella 231 un fabbricato  
equivalente a quello riportato nella mappa satellitare;Nell'atto di pignoramento con relativa nota di trascrizione l'immobile pignorato è  
indicato con i seguenti dati catastali:

- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Napoli Traversa I Fosso Del Lupo n. 4 al  
piano 4°, interno 13, di vani 5,5, distinta in catasto alla Sezione Urbana  
SEC foglio 8 particella 231 sub 17

Negli atti di provenienza del bene pignorato, fino all'atto ultraventennale,  
l'immobile è indicato con i seguenti dati catastali:

Abitazione di tipo civile (A2) sita in Napoli Traversa I Fosso Del Lupo n. 4 al piano 4°, interno 13, di vani 5,5, distinta in catasto alla Sezione Urbana SEC foglio 8 particella 231 sub 17

Per cui vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali per l'atto di pignoramento, ed in relazione all'atto di provenienza, fino all'ultraventennale, vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali. Non risultano variazioni riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali intervenuti in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

**2) Segnala ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, cony. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita**

Esistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

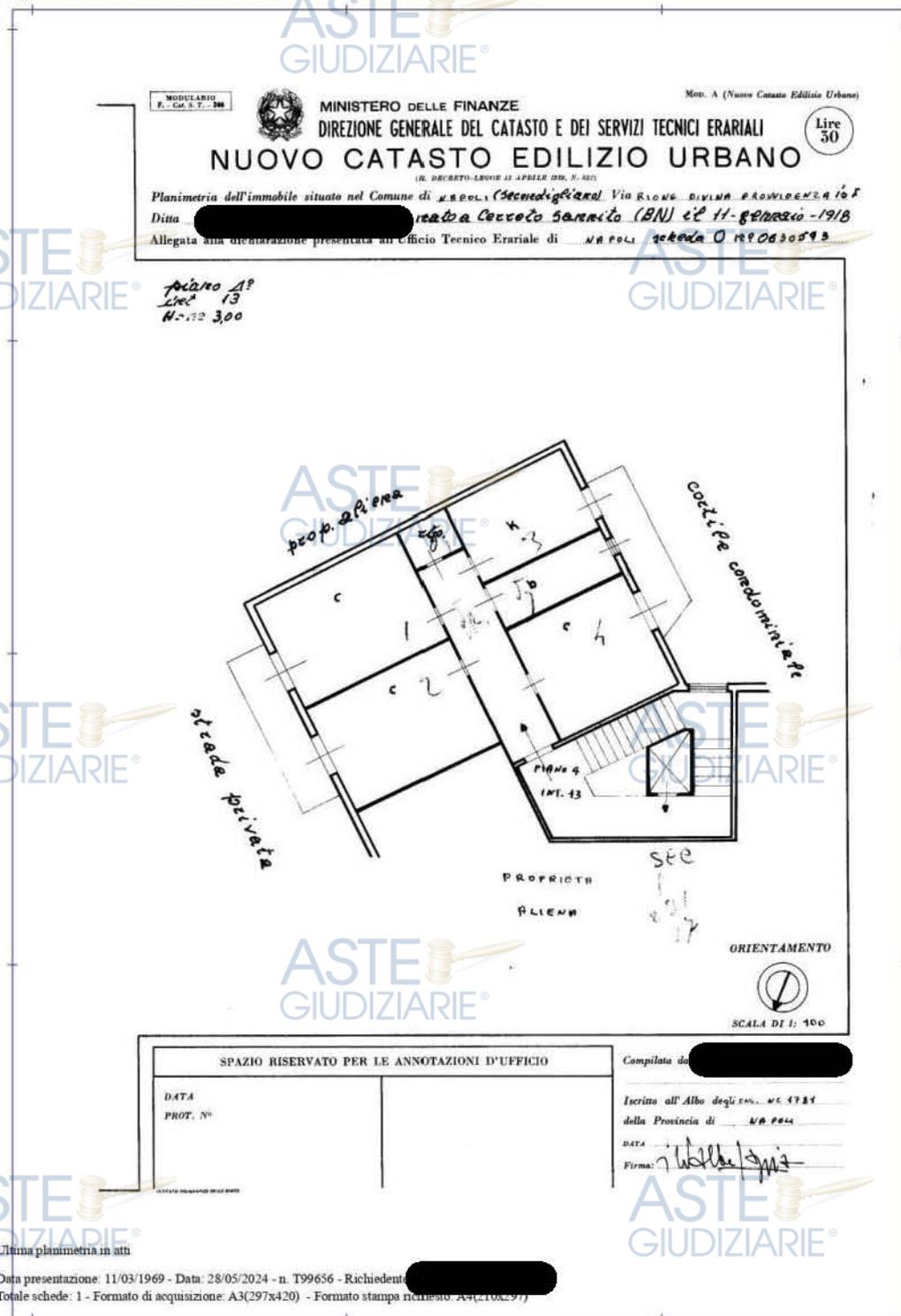
**Diversa distribuzione spazi interni** non giustificata da un titolo edilizio, ma che tuttavia non preclude l'identificazione corretta del bene pignorato. Necessita presentare pratica Do.c.Fa. previa presentazione CILA in sanatoria all'Ufficio Edilizia Privata del

Comune di Napoli.

Di seguito viene riportata planimetria catastale dell'immobile pignorato

APPARTAMENTO sub 17 – PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 11/03/1969 - Data: 28/05/2024 - n. T99656 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U



tipico 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/05/2024 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana SEC. - Foglio 8 - Particella 231 - Subalterno 17 >  
TRAVERSA I FOSSO DEL LUPO n. 4 Interno 13 Piano 4

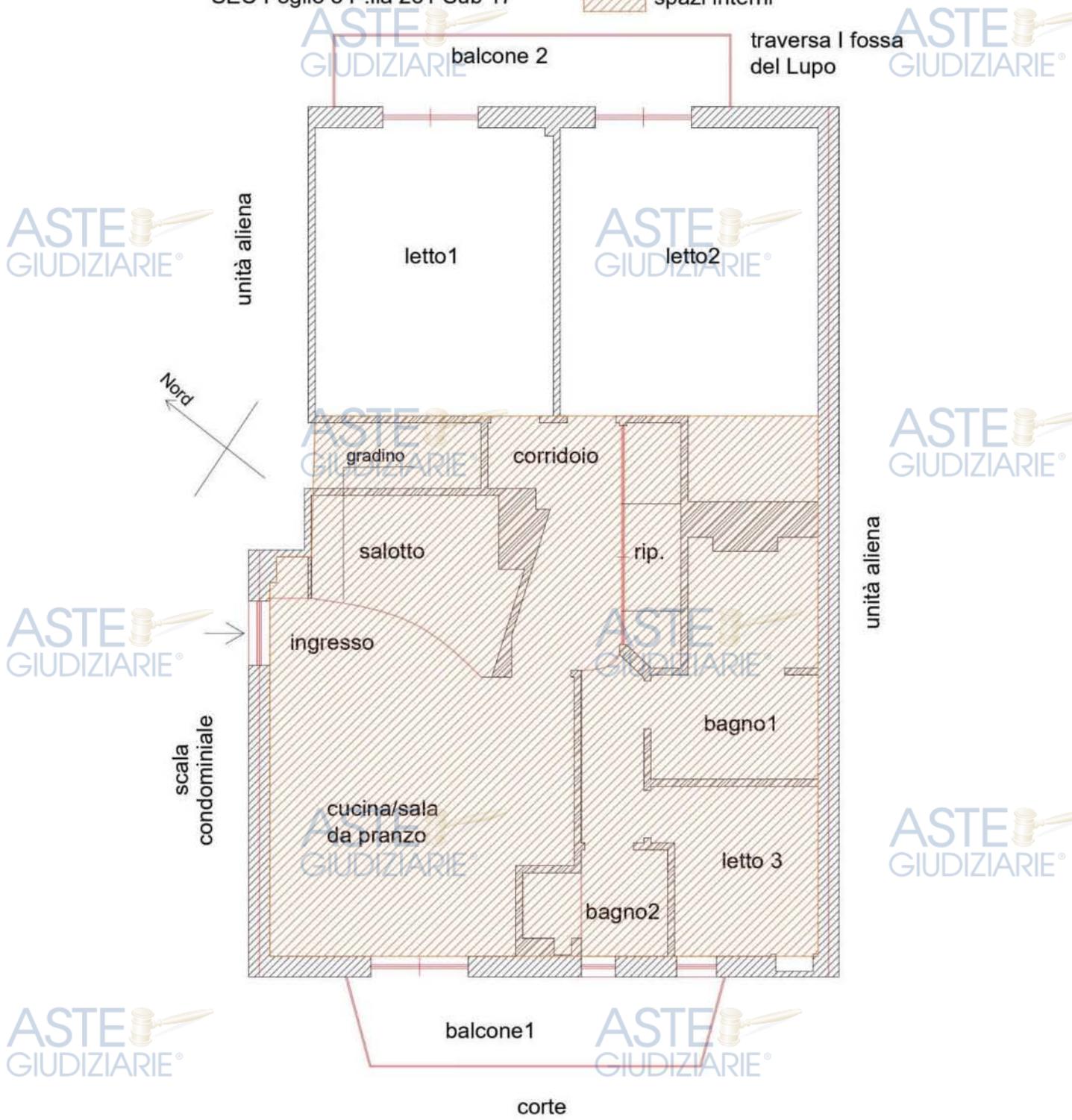
Firmato Da: PASSARO ANGELA Emesso Da: ARUBAPEEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ec8786e5400795ee9352ff721c595e2

APPARTAMENTO sub 17 – DIFFORMITA' CATASTALI RISONTRATE

RILIEVO DIFFORMITA' CATASTALI

Immobile NCEU Napoli Sez  
SEC Foglio 8 P.Ila 231 Sub 17

diversa distribuzione  
spazi interni



Arch. Angela Passaro

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

Firmato Da: PASSARO ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ec8786e5400795ee9352ff721c595e2



**ASTE GIUDIZIARIE**  
**QUESITO C**

**Stato di possesso**

**1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.**

L'immobile è occupato dall'esecutata [REDACTED] con il suo nucleo familiare (tre figli) [REDACTED] (Na 12.09.2008), [REDACTED] (Na 01.10.2010), [REDACTED] (Na 19.10.2015).

Detto immobile è pervenuto alla signora [REDACTED] nata a Napoli il 3 [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 05.06.2019 in notar l'odice [REDACTED] di Marcianise (CE) rep. n. 36757/18860, trascritto il 11.06.2019 ai nn. 16340/12430, da potere di [REDACTED] nata a Napoli il 18 novembre 1946 codice fiscale [REDACTED] nato a Napoli il 15 luglio 1948 codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato a Napoli il 13 luglio 1955 codice fiscale [REDACTED]

Con sentenza per causa civile Ruolo Generale degli Affari Civili Contenziosi rg. n. 22519/2020, separazione giudiziale, l'immobile oggetto di pignoramento, viene assegnato alla signora [REDACTED]

**2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.**

A nome della sig.ra [REDACTED] esecutata e proprietaria dell'immobile pignorato, non risultano registrati contratti di locazione **(vedi all. 13).**

**3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di asseanazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..**

Arch. Angela Passaro

Con sentenza in data 10.02.2023 per causa civile Ruolo Generale degli Affari Civili Contenziosi rg. n. 22519/2020, separazione giudiziale, l'immobile oggetto di pignoramento, viene assegnato alla signora [REDACTED]

Dalle visure ipotecarie effettuate non risulta alcuna trascrizione.

**Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.**

Non sussiste il caso

#### **QUESITO D**

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

**1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, avvali a solo titolo esemplificativo:**

**- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, asseanazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità:**

Con sentenza in data 10.02.2023 per causa civile Ruolo Generale degli Affari Civili Contenziosi rg. n. 22519/2020, separazione giudiziale, l'immobile oggetto di pignoramento, viene assegnato alla signora [REDACTED]

Il Pignoramento è stato trascritto il 27.03.2024 ai nn. 8822/6915

**- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura:**

Tutte quelle indicate nelle ispezioni ipotecarie sia per immobile pignorato

Arch. Angela Passaro

che per esecutato, effettuate dalla sottoscritta

**- domande giudiziali e giudizi in corso:**

Tutte quelle indicate nelle ispezioni ipotecarie sia per immobile pignorato che per esecutato, effettuate dalla sottoscritta

**- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche:**

Non sussiste il caso

**- sequestri penali ed amministrativi:**

Non sussiste il caso

**- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì**

Non sussiste il caso

**verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, 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.**

Non sussiste il caso

**Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione:**

Tutti quelli indicati da ispezione ipotecaria, oltre oneri condominiali indicati **nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se**

Arch. Angela Passaro

**ASTE GIUDIZIARIE**  
previsita.

Non sussiste il caso.

**ASTE GIUDIZIARIE**

**2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente:**

**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.**

**Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati**

Da certificazione inviata alla sottoscritta dall'amministratrice arch. [REDACTED]

[REDACTED] si dichiara:

- L'importo annuo delle spese fisse è pari a 919,20 € composto da 589,20 relativa alla quota ordinaria e 330,00 per la quota riscaldamento.
- Non vi sono spese straordinarie già deliberate.
- I debiti condominiali maturati dalla signora [REDACTED] negli ultimi due anni (luglio 2022/luglio 2024) sono pari a 3558,40 € (quota ordinaria e riscaldamento, acqua, quote per lavori straordinari).
- La rendita dell'appartamento condominiale nel 2023 è stata pari a 3654,00 €.

Nell'atto di compravendita del 12.04.1967 notar [REDACTED] di Meta rep. n.5676/688, registrato a Sorrento il 17.04.1967 al n.661 e trascritto a Napoli 1 il 21.04.1967 ai nn. 20164/14146, viene indicato il Regolamento di Condominio depositato con Verbale del 21.03.1967 trascritto alla Conservatoria di Napoli il 4 aprile 1967 ai nn. 16836/11950, che si allega.

Arch. Angela Passaro

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**QUESITO E****Regolarità edilizia ed urbanistica**

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto: accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

**In base alla risposta dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli:**

- Non risultano presentate pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna;
- Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità per il fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato dal 1975 alla data odierna.
- Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio di servizio non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati.

L'immobile pignorato ricade nella zona "**Bb – Agglomerati urbani di recente espansione**" in base al PRG vigente del Comune di Napoli.

Lo stato dei luoghi è assentito, trattandosi di unità residenziale.

I beni pignorati non ricadono in aree demaniali;

L'area dove sono state realizzate le opere non è sottoposta ad alcun vincolo

Arch. Angela Passaro



ambientale e archeologico.

Le suddette unità immobiliari non sono gravate da censo, livello ed uso civico;

- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì il sovrapposto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pianorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Arch. Angela Passaro



Considerato che l'unico documento tecnico di cui si dispone è la sola planimetria catastale (datata anno 1969, presumibilmente conforme ai grafici di un'eventuale licenza edilizia rilasciata per il fabbricato) le difformità urbanistiche verranno rilevate confrontando lo stato dei luoghi con quest'ultima. **(cfr. all. 6)**

**Si rileva:**

- **Diversa distribuzione interna**

È possibile sanare tale difformità tramite **Accertamento di**

**Conformità art. 36 del D.P.R. 380/2001**

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalando immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

La sottoscritta stima sia per l'accertamento di difformità una **riduzione del 3%** sul valore di mercato trovato dell'immobile pignorato.

- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed intea., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Non sussiste il caso

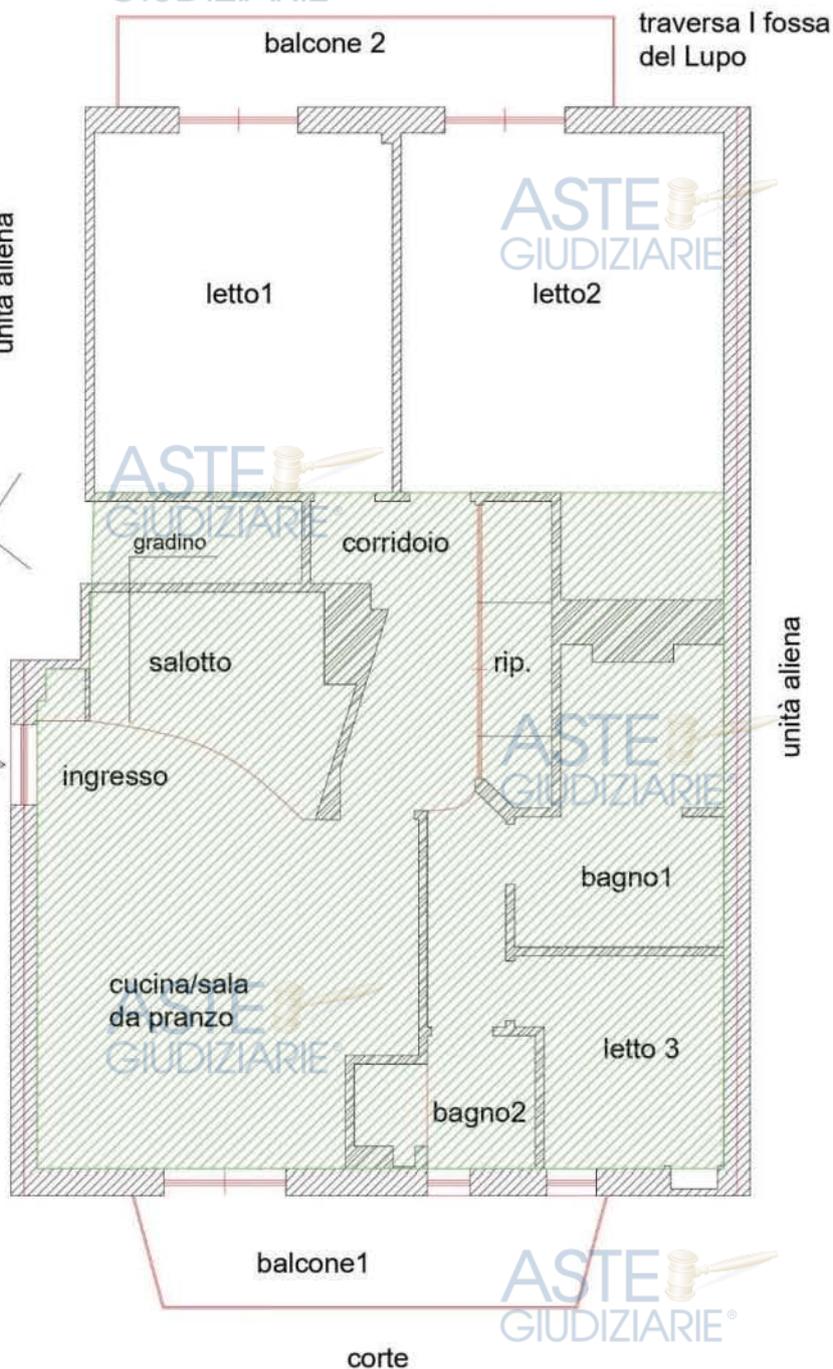
Arch. Angela Passaro

APPARTAMENTO sub 17- STATO DEI LUOGHI RILEVATO con difformità urbanistiche evidenziate

RILIEVO DIFFORMITA' URBANISTICHE

Immobile NCEU Napoli Sez SEC Foglio 8 P.IIa 231 Sub 17

diversa distribuzione spazi interni



Firmato Da: PASSARO ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ec8786e5400795ee9352ff721c595e2



**QUESITO F****Formazione dei lotti**

- 1) **Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.**

**LOTTO UNICO:****Piena ed intera proprietà di:**

Abitazione di tipo civile (A2) sita in Napoli Traversa I Fosso Del Lupo n. 4 al piano 4°, interno 13, di vani 5,5, distinta in catasto alla Sezione Urbana SEC foglio 8 particella 231 sub 17

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

- a nord con strada privata
- a ovest con proprietà aliena e scale condominiali
- a sud con cortile condominiale
- a est con proprietà aliena

L'immobile pignorato è composto da: Cucina/salone, 2 Bagni, 3

Camere 1 Corridoio, 1 Ripostiglio

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;

- Non è stato possibile risalire ad un titolo edilizio con cui è stato costruito il fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato. Abbiamo solo informazioni che il fabbricato è stato costruito ante 1967, così come dichiarato dai titoli di provenienza allegati alla CTU.
- Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio di servizio non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati.
- Non risulta rilasciata Dichiarazione di Agibilità per il fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato.

Secondo il PRG vigente del Comune di Napoli si evince che:

**L'immobile pignorato ricade nella zona "Bb espansione recente".**

**PREZZO BASE ASTA del LOTTO: Euro 149.079**

**■** Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Non sussiste il caso

### Quesito G

#### Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà.

quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pianorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Per una chiara ed immediata individuazione del bene, quest'ultimo resta definito nel seguente lotto:

#### **LOTTO UNICO:**

##### **Piena ed intera proprietà di:**

Abitazione di tipo civile (A2) sita in Napoli Traversa I Fosso Del Lupo n. 4 al piano 4°, interno 13, di vani 5,5, distinta in catasto alla Sezione Urbana SEC foglio 8 particella 231 sub 17

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a:  
appartamento mq 96 +mq 3,15(balconi mq 12,59 x 25%) = **mq 99**

#### **DATI METRICI**

- **coefficiente di stato manutentivo** (C<sub>cons</sub>) - *stato di conservazione*  
*buona: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.*

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore degli immobili in questione, si procede al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750, così come risultante dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta; nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Ragguagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

- **coefficienti di destinazione** (C<sub>DEST</sub>) relativi alle diverse porzioni dell'immobile (tenendo conto che nel calcolo sono state computate, come consuetudinariamente adottato in materia di estimo, le murature esclusive al 100%, le murature di confine al 50%):

Appartamento – civile abitazione	1,00
Area esterna di pertinenza (balconi)	0,25

- **coefficiente di stato manutentivo** (C<sub>cons</sub>) - *stato di conservazione*

Dati  
metrici

### **CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE**

Si procederà alla stima del **Valore di Mercato con metodo sintetico comparativo**. Pertanto si adatterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**, teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2023- cfr.all.9*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Immobiliare.it, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

<b>VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE</b>			
<b>APPARTAMENTI IN NAPOLI - ZONA SECONDIGLIANO</b>			
<b>FONTE</b>	<b>ZONA</b>	<b>VALORI</b>	
		<b>min</b>	<b>max</b>
<b>OSSERVATORI</b>			
O.M.I. 2° Sem. 2023	Zona E46	1.300,00	1.950,00
Indagini di Mercato	Zona Via Fosso del Lupo e limitrofe	1.634,00	2.187,00
<i>MEDIA</i>		1.467,00	2.068,00
<b>QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.l. (Qt) €/mq</b>		<b>1.767,00 euro</b>	

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori medi ottenuti pari a:

1.767,00€/mq

per la destinazione **Residenziale: Appartamenti**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.9**):

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - LUGLIO 2024				
APPARTAMENTI IN NAPOLI - ZONA SECONDIGLIANO				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
Immobiliare.it	Reimax	€ 125.950,00	70	buone cond
Immobiliare.it	Tecnorete	€ 175.000,00	80	buone cond
Immobiliare.it	Tecnocasa	170.000	104	buone cond.

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

#### STIMA DEI BENI - VALORE DI MERCATO

##### STIMA DELL'IMMOBILE

La **stima** del complesso sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata **nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo** per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del bene in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale raggugliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (**S<sub>R</sub>**) precedentemente individuate e pari a:

**S<sub>R</sub> = 99 mq.**

Avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

€ 1.767 /mq. destinazione civile abitazione ( $Q_r$ )

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene in esame ( $V_m$ ) viene definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):

$$V_m = (S_R \times Q_r)$$

$$V_m = 99 \text{ mq} \times \text{euro } 1.767/\text{mq} = \text{euro } 174.933$$

Il valore di mercato del bene in esame ( $V_m$ ) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per la redazione di pratica A.P.E.

Per cui avremo:

$$V_m = 174.933 - \text{euro } 500 \text{ (redazione A.P.E.)} = \text{euro } 174.433$$

Si applica una riduzione del **3 %** sull'importo calcolato, al fine di rendere lecito urbanisticamente l'immobile in base a quanto detto in risposta al quesito 6, per cui avremo:

$$V_m = 174.433 \text{ euro} - 5.232 \text{ euro (3\%)} = \text{euro } 169.201$$

A questa cifra va ancora detratto il debito totale del condominio, certificato pari a € 3.558,40.

$$V_m = 169.201 \text{ euro} - 3.558,40 = \text{euro } 165.643$$

Il valore di mercato del bene in esame ( $V_m$ ) viene decrementato, sottraendo ad esso una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e pertenerne conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Per cui avremo:

$$V_m = 165.643 - 16.564 \text{ euro (10\% di)} = \text{euro } 149.079$$

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame, con il metodo valore di mercato, al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda): euro 149.079

Calvizzano NA, 18.07.2024  
ASTE GIUDIZIARIE®

In fede  
C.T.U. Arch. Angela Passaro  
ASTE GIUDIZIARIE®

