

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

G.E. [REDACTED]

PROC. n. 169/2024 RGE

Arch. Diana Caldarone

Napoli 6 maggio 2025

PROC. N. 169/2024 RGE

1
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

PREMESSA.....	PAG.3
OPERAZIONI PERITALI.....	PAG.6
CONTROLLO PRELIMINARE.....	PAG.7
QUESITO 1- Identificare i beni oggetto del pignoramento.....	PAG.8
QUESITO 2- Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto.....	PAG.9
QUESITO 3 – Procedere alla identificazione del bene pignorato.....	PAG.15
QUESITO 4 –Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	PAG.19
QUESITO 5- Ricostruire tutti i passaggi di proprietà.....	PAG.20
QUESITO 6 -Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.....	PAG.23
QUESITO 7- Verificare lo stato di possesso.....	PAG.26
QUESITO 8- Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	PAG.27
QUESITO 9- Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	PAG.28
QUESITO 10- Verificare pesi ed oneri di altro tipo.....	PAG.29
QUESITO 11- Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti.....	PAG.29
QUESITO 12- Valutare complessivamente i beni.....	PAG.29
QUESITO 13- Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare la sola quota.....	PAG.32
QUESITO 14 - Acquisire certificato di stato civile dell’esecutato.....	PAG.32
ELENCO ALLEGATI.....	PAG.35

XIV SEZIONE CIVILE

Ill. mo G. E. [REDACTED]

Proc. n. 169/2024 RGE
[REDACTED]

La sottoscritta arch. Diana Caldarone, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6329, in data 03.01.2025 veniva nominata esperto stimatore nella causa in epigrafe dalla S.V.Ill.ma. che la incaricava di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;
Oppure

-Se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di **Certificazione Notarile Sostitutiva**.
Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso **Certificazione Notarile Sostitutiva** l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati

- Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto **catastale attuale** e l'estratto **catastale storico** attuale ...

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso....

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo ... certificato di matrimonio
Laddove risulti che ... l'esecutato... in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procederne

PROC. N. 169/2024 RGE

1

alla descrizione materiale

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

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

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

OPERAZIONI PERITALI

L'esperto fissava l'accesso sui luoghi in accordo con il custode giudiziario avv.

Erika Capobianco per il giorno 31.01.2025 alle ore 9.30 e in tale data si recavano

in Napoli - quartiere Piscinola - alla via Vittorio Vento, 155, piano terra.

Sul posto ad attenderli incontravano [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'esecutato si rendeva disponibile affinché l'esperto effettuasse il rilievo metrico e fotografico.

Oggi, eseguiti i sopralluoghi, ultimati gli accertamenti del caso, provveduto a rilevamenti grafici, il sottoscritto ritiene di poter riferire in maniera esauriente, in ordine ai quesiti postigli in mandato, con la presente relazione di perizia così suddivisa:

- 1) PREMessa
- 2) OPERAZIONI PERITALI
- 3) CONTROLLO PRELIMINARE
- 4) RISPOSTE AL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione di cui all' art.567c.p.c..

L'esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, fino alla provenienza ultraventennale, altresì precisa che per l'immobile pignorato sito in Napoli - quartiere Piscinola - alla Via Vittorio Veneto, 155, piano terra, i certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile e il certificato di residenza storica dell'esecutato, per cui la sottoscritta ha provveduto ad acquisirli. (Cfr. all.12-13)

I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, risalgono all'atto di donazione a firma Notar notar GIUSEPPE DI TRANSO del 12/12/1989, rep. 40418, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addi' 03/01/1990 ai nn.118/99 (Cfr. all.5) acquisito dalla sottoscritta.

La sottoscritta ha acquisito anche l'atto di divisione ante ventennio a firma Natar Francesco Salvo 01.06.1977 (Cfr. all.4)

Dichiara che è fatto salvo il principio della continuità delle trascrizioni sancito dall' art. 2650 c.c..

QUESITO N. 1 Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento.

Il bene oggetto del pignoramento è **piena proprietà** dell'appartamento sito in Napoli - quartiere Piscinola - alla Via Vittorio Veneto, 155, piano terra, accatastato al NCEU del Comune di Napoli, Sez. SCA, Foglio 8, part. 335, sub 13 (ex sub 2), cat. A/4, classe 5, vani 4, Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte 72 m², R.C. euro 187,99.

_____ è proprietario per 1/1
dell'immobile.

L'esperto precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

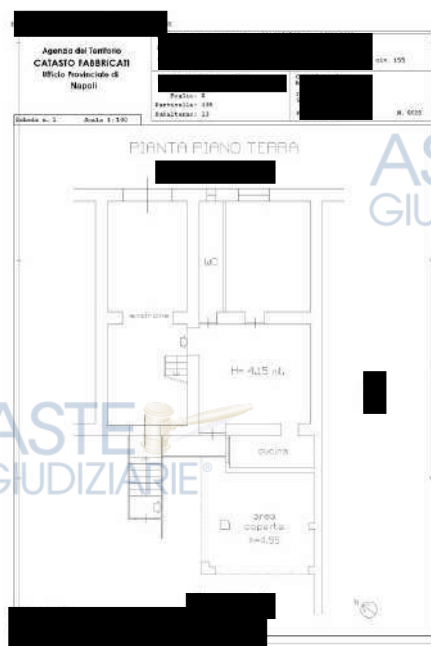
La sottoscritta non ha individuato difformità con l'identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento ma le ha riscontrate nella situazione di fatto dell'immobile rispetto la planimetria catastale:

1. è stato creato un soppalco;
2. dal balcone si accede all'area scoperta percorrendo alcuni scalini non riportati in planimetria catastale.

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



PLANIMETRIA CATASTALE



I confini dell' appartamento in senso orario: cassa scale, via Vittorio Veneto e proprietà aliena.

Nell'atto di pignoramento i confini sono indicati.

QUESITO N. 2 : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione, è sito in Napoli - quartiere Piscinola - alla via Vittorio Veneto, 155, piano terra, int.2.



Il fabbricato, a cui appartiene l'immobile, ha una struttura portante in muratura di tufo, non é presente il servizio di portineria; ai singoli appartamenti vi si accede solo mediante scala interna; il fabbricato si presenta nel complesso in un buono stato di manutenzione.

L'androne di ingresso del palazzo ha il pavimento in graniglie di marmo, il rivestimento alle pareti è in vernice semplice.



L'unità immobiliare:

- presenta destinazione d'uso "abitazione"
- è ubicata a piano terra ;
- confini dell'appartamento in senso orario: cassa scale, via Vittorio Veneto e proprietà aliena.
- è libero;

- l'appartamento è composto da: soggiorno/cucina in parte soppalcato, una piccola camera, un bagno, una camera da letto, balcone ed area esterna/coperta;
- la distribuzione degli ambienti è così suddivisa: dalla porta di entrata si accede ad un soggiorno/cucina di mq 22.50 in parte soppalcato con un soppalco di mq 13.70 ed altezza da terra m. 1.90, dal soggiorno si accede ad un piccolo vano di mq 5.85, ad un'ampia camera di mq 20 ed un bagno di mq 5.60; dall'unico balcone posto nella zona giorno si accede, dopo aver percorso alcuni scalini, ad un'area scoperta/coperta in cui sono presenti muretti bassi al grezzo ed un piano grezzo che farebbe immaginare ad un piano creato per una cucina da esterno; quest'area confina con un giardino non ricadente nell'immobile oggetto di causa; in sede di accesso l'esecutato ha dichiarato a verbale che l'ex inquilino nel fare dei lavori ha danneggiato la tubazione dell'acqua, danno che si manifesta ogni qualvolta viene aperto l'erogatore dell'acqua.
- L'appartamento versa in un buono stato di conservazione e presenta finiture di buona qualità; i pavimenti sono in gres porcellanato; le pareti sono verniciate con pittura lavabile tranne dietro il piano cottura della cucina e nel bagno in cui sono in ceramica.

Pertanto ciò la superficie commerciale è:

H media interna: 4.15 m

Sup. lorda appartamento	72.00 mq
Sup. netta appartamento	60,00 mq
Sup. balcone	3.28 mq
Sup. area scoperta/coperta	23.20 mq

Sup. commerciale complessiva: determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare": *La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di*

ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...)

Sup. commerciale complessiva =

(Sup. resid. lorda x coeff. ragguaglio) + (Sup. balcone x coeff. ragguaglio) + (Sup. area scoperta x coeff. ragguaglio) =

$(72 \text{ mq} \times 1) + (3.28 \times 0.30) + (23.20 \times 0.10) = 72 \text{ mq} + 0.98 \text{ mq} + 2.32 \text{ mq} = 75.30 \text{ mq}$

Ricapitolando schematicamente le finiture:

Pavimenti: gres porcellanato e ceramica;

Pareti: verniciate con pittura lavabile, nella cucina dietro il piano cottura e nel bagno è in ceramica;

Porta d'ingresso: blindata;

Porte interne: in legno;

Infissi : gli infissi esterni sono realizzati in alluminio di colore bianco con blindate in ferro.

Impianti: elettrico; idrico; riscaldamento autonomo; le utenze risultano staccate tranne l'acqua.

Stato manutenzione: buono.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE), l'esperto ha previsto la redazione, il cui costo si stima euro 250,00 oltre IVA e C.P..







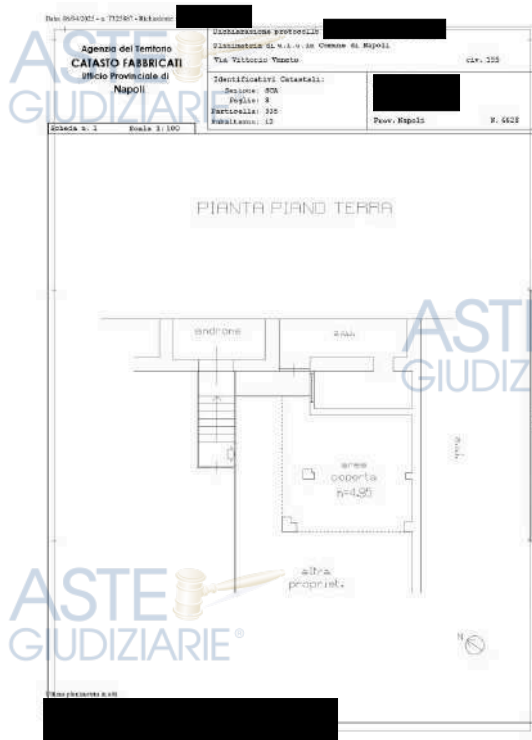
QUESITO N. 3 Identificare catastalmente l'immobile.

L'appartamento è accatastato al NCEU del Comune di Napoli, **Sez. SCA, Foglio 8, part. 335, sub 13 (ex sub 2)**, cat. A/4, classe 5, vani 4, Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte 72 m², R.C. euro 187,99.

L'immobile sorge su **particella di terreno 101** del foglio 16. (Cfr. all.22)

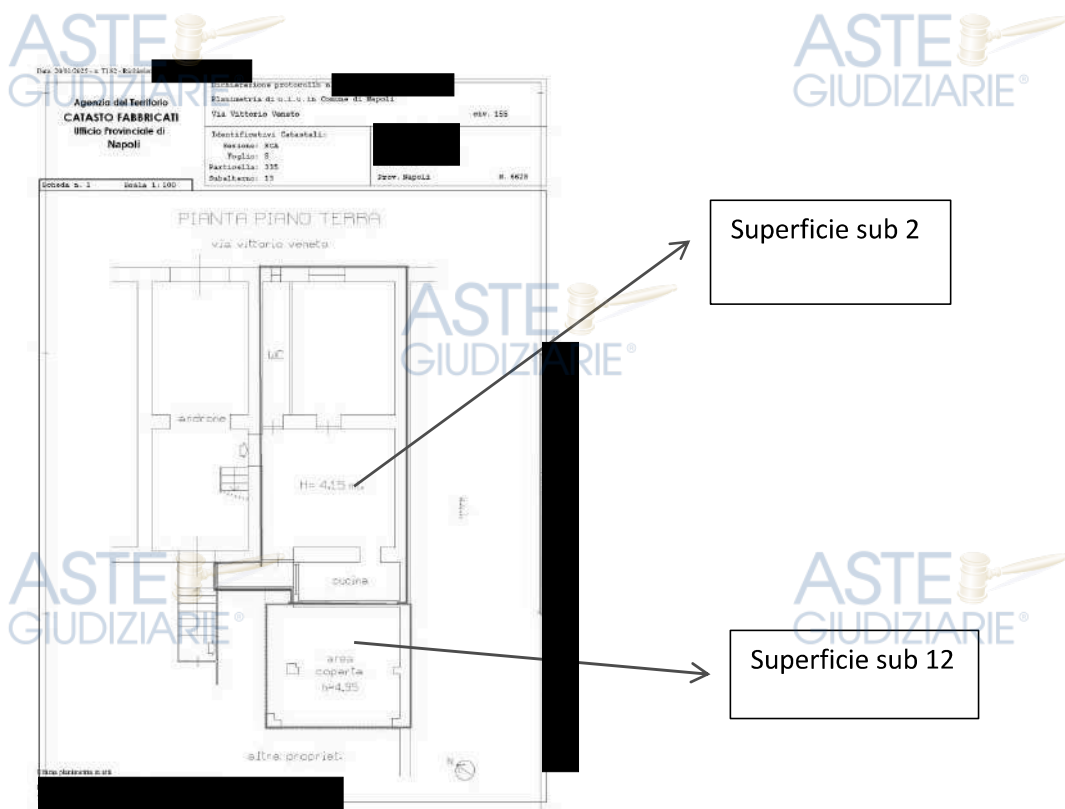
L'immobile oggetto della procedura deriva da FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/04/2013 Pratica n. NA0126259; con tale pratica sono stati soppressi Sez. urb. SCA Foglio 8 Particella 335 Subalterno 2 e Sez. urb. SCA Foglio 8 Particella 335 Subalterno 12; e si è originato l'attuale sub 13. (Cfr. all.19)

Da ricerche presso l'Agenzia del Territorio si sono recuperate le planimetrie dei subalterni soppressi. (Cfr. all. 20-21)

PLANIMETRIA SUB 2**PLANIMETRIA SUB 12**

La fusione del sub 2 - area evidenziata in rosso - con il sub 12 -area evidenziata in verde - ha originato l'attuale sub 13.

PLANIMETRIA SUB 13



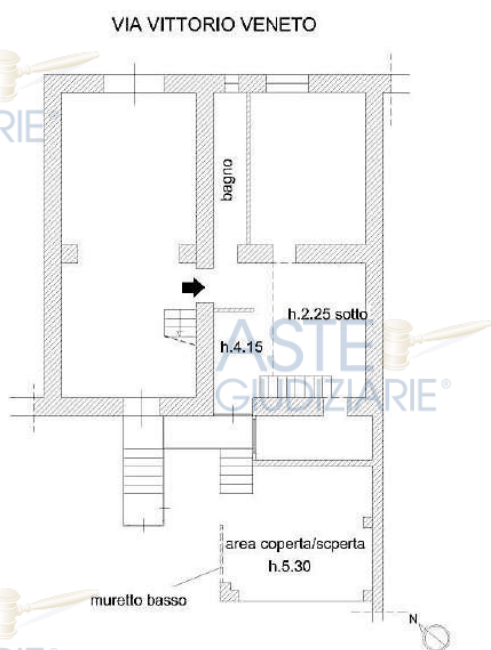
Il Sub 12 era accatastato come categoria C/7: tettoie chiuse e aperte

L'esperto ha accertato che esiste corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Dal confronto della planimetria catastale del sub 2 con lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. diversa distribuzione degli spazi interni;
2. parte della muratura portante è stata demolita per la creazione di un unico ambiente (soggiorno/cucina);
3. realizzazione di un soppalco.

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO PLANIMETRIA CATASTALE SUB 2



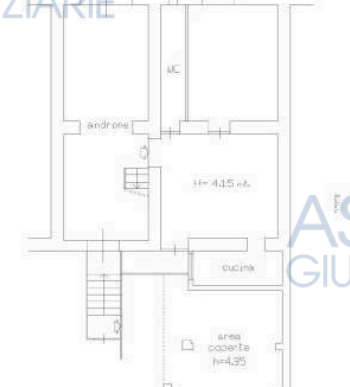
1. creazione di un soppalco;
2. sono presenti alcuni scalini di accesso all'area scoperta/coperta;

Agencia del territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli		DOCUMENTAZIONE PRESENTATA Planimetria da n. 414 di Comune di Napoli Via Vittorico Veneto		n. 188
Identificativo (catastro): Sezione: SA Foglio: 8 Particella: 305 Subalterno: 11				Prov. Napoli
Foglio n. 1	Scala 1:100	N. 4628		



Pianta Piano Terra

via vittorico veneto



altra propriet.

L'esperto precisa che l'arco temporale indicato nella certificazione è stato stabilito a discrezione del personale preposto al citato ufficio pubblico che ha svolto le relative indagini. A tale riguardo, la sottoscritta precisa che, nella propria richiesta, non aveva indicato alcun intervallo temporale, limitandosi a fornire esclusivamente i dati identificativi dell'immobile e i nominativi sui quali effettuare la ricerca.

Proc. RGE n. 2024

QUESITO N. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO

Tipologia: appartamento;

Quota di proprietà: piena proprietà per 1000/1000;

Ubicazione: in Napoli - quartiere Piscinola - alla via Vittorio Veneto, 155, piano terra., int. 2

Composizione: soggiorno/cucina in parte soppalcato, una piccola camera, un bagno, una camera da letto, balcone ed area esterna/coperta;

Esposizione: Nord-ovest;

Stato di occupazione: libero.

Confini in senso orario dell'appartamento: cassa scale, via Vittorio Veneto e proprietà aliena.

Dati Catastali: NCEU del Comune di Napoli, Sez. SCA, Foglio 8, part. 335, sub 13 (ex sub 2), cat. A/4, classe 5, vani 4, Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte 72 m², R.C. euro 187,99.

Corrispondenza catastale: lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale:

1. creazione di un soppalco;
2. sono presenti alcuni scalini di accesso all'area scoperta/coperta.

Pertanto sono stati previsti i costi di rimozione del soppalco euro 3.500,00 e la presentazione di una SCIA in sanatoria in quanto il sub 13 deriva da una fusione del sub 2 con il sub 12, fusione per la quale non risulta presentata alcuna richiesta all'ufficio Edilizia Privata; il costo della SCIA in sanatoria si stima in via prudenziale euro 4.000,00.

Per una migliore descrizione si rimanda all'allegato grafico e fotografico (Cfr. all. 2-3)

Concessioni: Da ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Edilizia Privata per nominativo e per indirizzo, sono risultate le seguenti Licenze Edilizie:

1. Pratica 622/51 e Licenza 172/52 - intestata a [REDACTED]
2. Pratica edilizia n. 942/54. Licenza edilizia n. 212/55 intestata a [REDACTED]
3. Pratica n. 623/60. Licenza n. 1246/60 e agibilità 194/65 intestata a [REDACTED]
4. Pratica n. 1326/60. Licenza n. 497/61 e Licenza 551/63 con agibilità 4/70 intestata a [REDACTED]
5. Agibilità n. 250/55

Destinazione Urbanistica: L'immobile ricade in zona Bb - Espansione recente - art. 31-32 - Non ci sono vincoli ai sensi del D.L. 42/2004 - Rientra nel perimetro del centro edificato.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 98.000,00

QUESITO N. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Anno 1977

- in data 1° giugno 1977 con atto di divisione a firma Notar Francesco Salvo Repertorio n. 12381, Raccolta n. 1630, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 30.06.1977 ai nn. 10002/7249, il sig. [REDACTED] riceve per divisione da se stesso e [REDACTED] e da [REDACTED] la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile accatastato al fog. SCA/8, p.lla 335, sub 2, l'area coperta antistante e la quota ideale pari ad 1/3 della zona di terreno di mq 77 distaccata in base al tipo di frazionamento con la p.lla 937 dalla maggiore consistenza della p.lla 102 del fog. 16 (Cfr. all.4)

Anno 1977

- in data 1° giugno 1977 con atto di cessione di diritti reali a firma Notar Francesco Salvo Repertorio n. 12381, Raccolta n. 1630, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 30.06.1977 ai nn. 10001/7248, con il quale il [REDACTED] cede i diritti pari a 16/90 in favore di [REDACTED] che accetta in ragione di 4/90- ed in favore di [REDACTED] [REDACTED] che accettano in ragione di 6/90 per ciascuno; [REDACTED] cede e trasferisce i diritti pari a 16/90 in favore dei fratelli [REDACTED] [REDACTED] che accettano in ragione dei 8/90 per ciascuno sul piccolo fabbricato con annesso giardino.

Anno 1989

- in data 12 dicembre 1989 con atto di donazione a firma Notar Giuseppe Di Transo Repertorio n. 40418, Raccolta n. 7310, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 03.01.1990 ai nn. 118/99, il sig. [REDACTED] riceve la quota di 1/1 di nuda proprietà da [REDACTED] che si riserva la quota di 1/1 di usufrutto dell'immobile accatastato al fog. SCA/8, p.lla 335, sub 2; si fa presente che nella donazione c'è anche l'area coperta antistante, compresa tra l'appartamento e l'inizio del giardino e la quota ideale pari ad 1/3 della zona di terreno di mq 77 distaccata in base al tipo di frazionamento con la p.lla 937 dalla maggiore consistenza della p.lla 102 del fog. 16. (Cfr. all.5)

Anno 2004

- in data 12 ottobre 2004 con atto di compravendita a firma Notar Maria Musto Repertorio n. 12125, Raccolta n. 2786, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 15.10.2004 ai nn. 28581/17189, [REDACTED] [REDACTED]

vendono [REDACTED] l'immobile accatastato al fog. SCA/8, p.lla 335, sub 2. (Cfr. all.8)

Anno 2012

- in data 8 gennaio 2012 decedeva [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio Registro Successioni di Napoli in data 16.06.2012 al n. [REDACTED] trascritta a Napoli 1 il 28.06.2013 ai nn.19603/15333), lasciando a sé superstiti [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/9 ciascuno e [REDACTED] per la quota di 1/6 la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data 06/09/2024 ai nn. 25854/20069 (Cfr. all.10) [REDACTED] la quota di 1/9 la cui accettazione tacita è stata trascritta in data 06/09/2024 ai nn. 25853/20068. (Cfr. all.9)

Anno 2013

- in data 5 giugno 2013 con atto di compravendita a firma Notar Giuseppe Grosso Rep. n. 12040, Raccolta n. 9990, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 06.06.2013 ai nn. 17082/13285, i [REDACTED] [REDACTED] vendevano la quota di 888,890/1000 al sig. [REDACTED] dell'immobile oggetto delle presente procedura. (Cfr. all.7) *Con tale atto la parte venditrice dichiara che grava servitù di passaggio pedonale a favore dei locali cantinato riportati al catasto fabbricati al fog. SCA/8, p.lla 335 sub 11 e sub 9, contro la porzione di area coperta annessa all'immobile oggetto dell'atto di compravendita; tale servitù è stata costituita in data 12.11.2004 con atto a firma Notar Maria Musto di Trentola Ducenta rep. 12264. (Cfr. all.8)*

QUESITO N. 6 Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

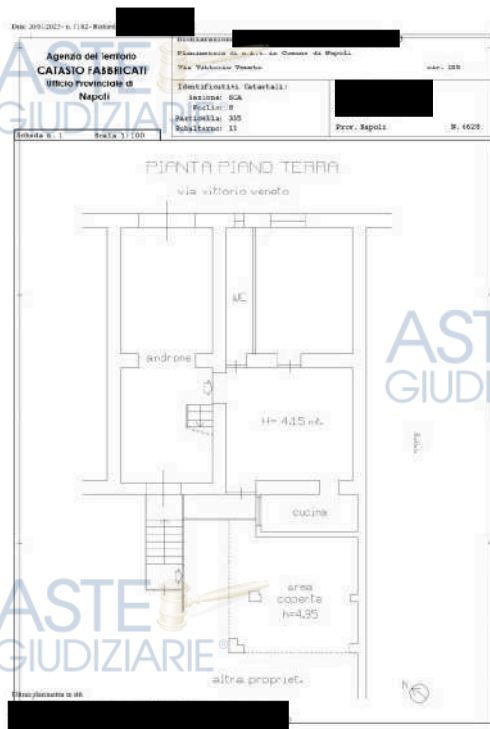
Da ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Edilizia Privata per nominativo e per indirizzo, sono risultate le seguenti Licenze Edilizie:

1. Pratica 622/51 e Licenza 172/52 - intestata a [REDACTED]
2. Pratica edilizia n. 942/54. Licenza edilizia n. 212/55 intestata a [REDACTED]
3. Pratica n. 623/60. Licenza n. 1246/60 e agibilità 194/65 intestata a [REDACTED]
4. Pratica n. 1326/60. Licenza n. 497/61 e Licenza 551/63 con agibilità 4/70 intestata a [REDACTED]
5. Agibilità n. 250/55

Purtroppo, le relative pratiche non risultano reperibili; pertanto, la sottoscritta si trova nell'impossibilità di effettuare un confronto con lo stato attuale dei luoghi, che pertanto potrà essere fatto con le planimetrie catastali.

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

PLANIMETRIA CATASTALE



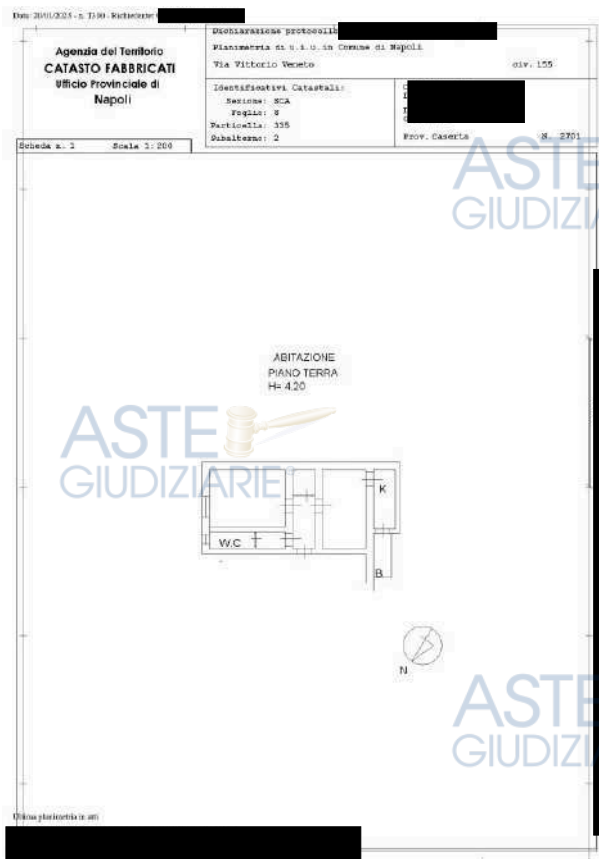
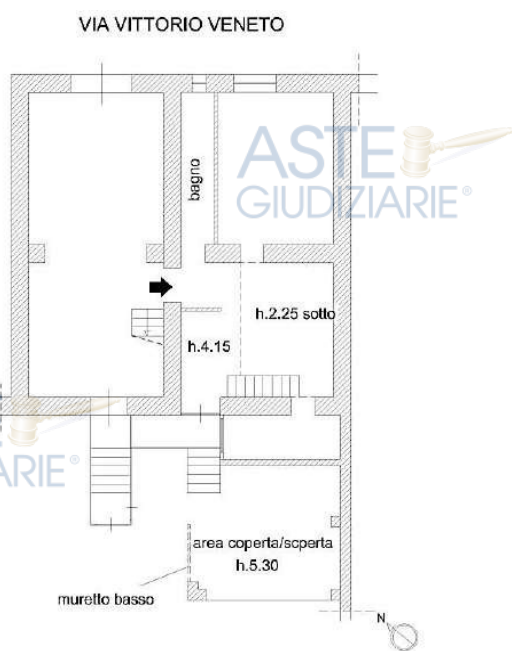
Dal confronto si sono evidenziate le seguenti difformità:

1. creazione di un soppalco;
2. sono presenti alcuni scalini di accesso all'area scoperta/coperta.

Dal confronto della planimetria catastale del sub 2 con lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. diversa distribuzione degli spazi interni;
2. parte della muratura portante è stata demolita per la creazione di un unico ambiente (soggiorno/cucina).

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO PLANIMETRIA CATASTALE SUB 2



Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune Napoli non risultano pratiche edilizie CILA, SCIA, DIA nell'arco temporale 2010 - 2025.(Cfr. all.17)

L'esperto precisa che l'arco temporale indicato nella certificazione è stato stabilito a discrezione del personale preposto al citato ufficio pubblico che ha svolto le relative indagini. A tale riguardo, la sottoscritta precisa che, nella propria richiesta, non aveva indicato alcun intervallo temporale, limitandosi a fornire esclusivamente i dati identificativi dell'immobile e i nominativi sui quali effettuare la ricerca.

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Condoni Edilizi non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, 724/94 e 326/03.(Cfr. all.19)

Da ricerche presso l'ufficio Antiabusivismo è risultato un fascicolo di Contenzioso Amministrativo n. 1750/04 (Cfr. all.18) intestato a [REDACTED] [REDACTED] relativo alla realizzazione di un solaio intermedio tra il calpestio ed il preesistente solaio del primo piano.

Si riporta quanto indicato nel FONO del 27.10.2004 inviato alla Procura della Repubblica c/o Tribunale di Napoli:

In data 27.10.2004, Agenti di P.M. appartenenti alla 10^a U.O. si sono portati presso la località di cui in oggetto accertando la realizzazione di un solaio intermedio tra il calpestio ed il preesistente solaio del primo piano, lo stesso si presenta in putrelle e tavelloni corredo in getto di calcestruzzo e si presenta ancorato ai preesistenti pilastri ed alle vecchie mura di compagno dell'appartamento di proprietà del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] Si precisa altresì che il predetto solaio è stato realizzato ad un'altezza di cm 80 s.v. dal solaio di calpestio e per una superficie di circa 25 mq sorretto in parte da vecchi pilastri ed in parte da putrelle in ferro di nuova realizzazione. Nella circostanza, gli intervenuti hanno proceduto al sequestro giudiziario delle opere con relativo affidamento in custodia giudiziaria allo stesso [REDACTED]

In data 05.01.2005 gli Agenti di P.M. constatavano che le opere realizzate abusivamente erano state rimosse pertanto l'area dove sorgeva l'abuso veniva sottoposta nuovamente a sequestro cautelare.

La sottoscritta, non potendo confrontare lo stato dei luoghi con i grafici delle Licenze edilizie, non essendoci domande di Condonò Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03, ai fini della legittimità dell'opera edilizia, è dell'avviso che l'eventuale acquirente al fine di rendere conforme l'immobile ai titoli edilizi dovrà eseguire quanto di seguito specificato:

- relativamente alla creazione del soppalco, si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi il cui costo si stima in via prudenziale in euro 3.500,00;
- per la demolizione della muratura portante per creare un unico ambiente (soggiorno/cucina) - vedasi confronto con planimetria sub 2 - e per la fusione che risulterebbe essere stata fatta, per quanto certificato dall'Ufficio Edilizia Privata, solo presso l'Agenzia del Territorio - si dovrà presentare una SCIA in sanatoria il cui costo si stima in via prudenziale euro 4.000,00;

La sottoscritta desidera chiarire che, in qualsiasi circostanza, resta valido il potere autoritativo degli organi competenti. Ciò include ogni provvedimento consequenziale o correlato alla situazione giuridica e di fatto del bene in questione, nonché le eventuali variazioni degli importi già indicati nella perizia e quelli che potrebbero essere determinati dagli stessi organi o derivare dal ripristino dello stato dei luoghi.

L'immobile ricade in zona Bb - Espansione recente- - art. 31-32-- Non ci sono vincoli ai sensi del D.L. 42/2004 - Rientra nel perimetro del centro edificato.

QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell' immobile.

L'immobile è libero.

QUESITO N. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto ha verificato che per l'immobile:

- a) non ci sono altre procedure esecutive;
- b) non ci sono altri procedimenti giudiziali civili;
- c) non esiste amministrazione condominiale;
- d) non ci sono vincoli storici, artistici, archeologici.
- e) esiste un fascicolo di contenzioso amministrativo n. 1750/04 (Cfr. all.17) intestato a [REDACTED] relativo alla realizzazione di un solaio intermedio tra il calpestio ed il preesistente solaio del primo piano.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Spese per la redazione del certificato di prestazione energetica, stimate in euro 250,00.
- Costi di ripristino stato dei luoghi (demolizione soppalco) euro 3.500,00.
- Presentazione SCIA euro 4.000,00

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

I pesi che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quelli che potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione sono i seguenti:

- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.¹
- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile.²
- Imposta di bollo di €. 59,00.³

¹ art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1.1

² decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata TARIFFA n. 12 o n. 13

³ decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegato A - TARIFFA (Parte II) art. 3

Cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario: (Cfr. 15)

Iscrizioni

- Iscrizione d'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo rogata dal Notaio Valentino Concetta del 23.11.2016 al rep. n. 123943 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 il 24.11.2006 ai NN. 30534/4346 in favore [REDACTED] con sede in Roma e contro [REDACTED] e [REDACTED]; per la complessiva somma di Euro [REDACTED]

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento notificato dall'UNEP Corte D'Appello Di Napoli il 04.03.2024 Rep. n. 1719, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 il 02.04.2024 ai NN. 9476/7439 di formalità in favore di [REDACTED] con sede in Roma e contro [REDACTED] nato a [REDACTED], sull'immobile oggetto della procedura.

QUESITO N. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene oggetto di causa non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10 Verificare l' esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene pignorato non è gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non esiste amministrazione condominiale.

QUESITO N. 12 Procedere alla valutazione dei beni.

Lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il giusto prezzo di vendita, pertanto la valutazione può essere fatta con il metodo di *stima sintetica* che si effettua in base ai parametri tecnici, cioè metro cubo vuoto per pieno a vano, e metro quadro di superficie coperta o utile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti ed aventi, più o meno, le stesse caratteristiche di quello da stimare; pertanto la stima sintetica è riferita al parametro €/mq assumendo i valori desunti da un' accurata indagine di mercato svolta ad attingere informazioni da operatori del settore immobiliare, quotazioni elaborate da agenti immobiliari per fini propri nelle strutture interne di catene di franchising come Remax e Tecnocasa, valori di mercato rilevabili da siti internet (fra cui l' OMI dell' Agenzia del Territorio) e pubblicazioni specializzate.

La zona in cui si trova l'immobile (zona definita "E33 Suburbana/MARIANELLA, PISCINOLA dall'OMI) (Cfr. all.23), per la categoria catastale A/4 - abitazioni di tipo popolare - le quotazioni secondo l' OMI e il Borsino immobiliare (Cfr. all. 23) sono le seguenti:

Quotazioni OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	2150	L	4,5	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1450	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	640	980	L	2,1	3,1	L
Box	Normale	830	1250	L	3,5	5,2	L
Ville e Villini	Normale	1450	2200	L	4,6	6,9	L

Quotazioni del Borsino Immobiliare

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.536**

Valore medio

Euro **2.038**

Valore massimo

Euro **2.541**

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **1.304**

Valore medio

Euro **1.735**

Valore massimo

Euro **2.166**

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **981**

Valore medio

Euro **1.234**

Valore massimo

Euro **1.487**

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **1.376**

Valore medio

Euro **1.836**

Valore massimo

Euro **2.297**

Nel caso specifico dell'immobile oggetto di causa si ritiene opportuno scegliere un criterio di stima sintetica con coefficienti di merito in base ai parametri

tecniche e cioè a metro quadro di superficie coperta abitabile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare.

Facendo una media tra i valori massimi delle abitazioni economiche delle quotazioni OMI- euro 1.450,00 - e i valori massimi delle abitazioni civili delle quotazioni del Borsino Immobiliare - euro 1.487,00 - si ottiene un valore a mq medio - massimo di **euro 1.468,50**.

Date le caratteristiche dell'immobile e del fabbricato:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla rifinitura e stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.

I cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e qui riportati :

	max%	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35%	Kpe 5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25%	Kpi 5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30%	Kt 10%
- caratteristiche produttive	Kp 10%	Kp 5%

Ne consegue: **Prezzo a mq. in euro 1.468,50**; per cui:

- caratteristiche posizionali estrinseche .. Kpe 0.28
- caratteristiche posizionali intrinseche .. Kpi 0.18
- caratteristiche tecnologiche Kt 0.20
- caratteristiche produttive Kp 0.08

E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m. = 1.468,50 \text{ €/mq} \times 74\% = \text{€ } 1.086,69$$

Tenuto conto che l'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq.

75.30, pertanto il valore dell'immobile risulta essere:

$$1.086,69 \text{ €/mq} \times 75.30 \text{ mq} = \text{euro } 81.827,75$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Stima immobile	euro	81.827,75
Rispristino dello stao deiluoghi	euro	3.500,00 -
Presentazione SCIA in sanatoria	euro	4.000,00 -
Certificazione energetica	euro	250,00 -
Riduzione (10%) per assenza di garanzia per vizi occulti	euro	8.182,77 -
Prezzo base d'asta	euro	97.760,52 ~ euro 98.000,00

QUESITO N. 13 Nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione: sia della sola quota.

La casistica del quesito non ricorre nella presente procedura esecutiva.

QUESITO N. 14 Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in data [REDACTED] con
la sig.ra [REDACTED] con atto in data [REDACTED]

(Cfr. all.12)

La sottoscritta fa presente che con Sentenza n. 4911 del 23.03.2012 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio celebrato in data

[REDACTED]

[REDACTED] (Cfr. all. 13)

Il sig. [REDACTED] è residente dal [REDACTED] in [REDACTED]

[REDACTED] (Cfr. all.13)

L'esperto stimatore ritenendo di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d' indagine a disposizione tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica, in serena coscienza.

Napoli 05.05.2025

L' esperto stimatore

Arch. Diana Caldarone

(relazione sottoscritta digitalmente)

ALLEGATI

Elenco allegati:

- 1) Verbale d'accesso
- 2) Rilievi fotografici
- 3) Rilievi grafici
- 4) Atto di divisione Notar Salvo
- 5) Atto di donazione a firma Notar Di Transo
- 6) Atto di compravendita a firma Notar Musto
- 7) Atto di compravendita a firma Notar Grosso
- 8) Trascrizione atto di compravendita Notar Musto del 2004
- 9) Trascrizione successione [REDACTED]
- 10) Trascrizione di accettazione tacita [REDACTED]
- 11) Trascrizione accettazione tacita di [REDACTED]
- 12) Estratto di matrimonio con ann. a margine + Sentenza di divorzio
- 13) Certificato di residenza storica
- 14) Ispezione Ipotecaria sull'immobile SUB 13 e SUB 2
- 15) Ispezione ipotecaria sull'esecutato
- 16) Certificazione Ufficio SCIA-CILA-DIA
- 17) Certificazione Ufficio Antiabusivismo + Fascicolo di Contenzioso amministrativo.
- 18) Certificato Uff. Condoni Edilizio
- 19) Visura catastale storica e Planimetria sub 13
- 20) Visura storica + Planimetria sub 12
- 21) Visura storica + Planimetria sub 2
- 22) Estratto di mappa + visura catastale p.lla 937 + p.lla 101
- 23) Banca dati quotazioni OMI + Quotazioni Borsino immobiliare
- 24) Invio della bozza della relazione alle parti