



TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Postiglione Biagio, nell'Esecuzione Immobiliare 1725/2013 e
558/2022 del R.G.E.

Promossa da

Creditore intervenuto



contro

[REDACTED]



-Appartamento sito in Napoli alla Via V. Emanuele III, in Catasto Sezione SEC. Foglio 4, p.lla 259, sub 13.





INDICE

-incarico	pag. 3
-premessa	pag. 3
-descrizione	pag. 3
-completezza della documentazione ex art. 567	pag. 7
-titolarità dell'immobile	pag. 7
-confini	pag. 8
-provenienza ventennale	pag. 8
-cronistoria ventennale	pag. 10
-dati catastali	pag. 25
-precisazioni	pag. 27
-patti	pag. 28
-stato conservativo	pag. 29
-parti comuni	pag. 29
-servitù, censo, livello, usi civici	pag. 29
-caratteristiche costruttive prevalenti	pag. 29
-stato di occupazione	pag. 30
-formalità pregiudizievoli	pag. 31
-normativa urbanistica	pag. 32
-regolarità edilizia	pag. 33
-vincoli e oneri condominiali	pag. 39
-consistenza immobiliare	pag. 39
-stima/formazione di lotti	pag. 43
-schema riassuntivo della procedura	pag. 52
-formalità da cancellare	pag. 57



INCARICO

All'udienza del 10/04/2025, il sottoscritto Ing. Postiglione Biagio, con studio in Via dei Missionari, 11 80124 - Napoli (NA), email ingbiagiopostiglione55@gmail.com, PEC biagio.postiglione@ordingna.it, cell. [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella Procedura in oggetto e in data 16/04/2025, accettava l'incarico e prestava il giuramento, per via telematica, entro i termini stabiliti dal Giudice designato.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene n. 1 - appartamento in Napoli, Quartiere Secondigliano, alla Via V. Emanuele III, n. 51, ubicato al primo piano, int. 1 del fabbricato, contraddistinto dal sub 13;

DESCRIZIONE

Il quartiere di Secondigliano, nel quale è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, si trova nella periferia nord di Napoli e fa parte della VII Municipalità del Comune di Napoli. Confina a nord-ovest con il quartiere di Scampia, ad est con i Comuni di Arzano e Casavatore, ad ovest con il quartiere di Miano e a sud con i quartieri di San Carlo all'Arena e S. Pietro a Patierno.

E' un quartiere giovane con una struttura urbana che si è sviluppata soprattutto nel periodo di espansione edilizia degli anni settanta e ottanta. Vi sono presenti forti segni di disagio sociale ed economico. Tuttavia, vi sono strutture sia pubbliche che private che si occupano dei problemi sociali. Il trasporto pubblico urbano è servito dalla Azienda ANM, mentre quello suburbano dalla Azienda CTP. Sono presenti alcune strutture pubbliche, come ad esempio, scuole, uffici postali, stazione dei carabinieri e diverse attività commerciali.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Compendio immobiliare sito in Napoli, alla Via Vittorio Emanuele III a Secondigliano n. 51.

Prima di procedere alla descrizione del cespite in oggetto, è necessario precisare che lo stesso è ubicato in un antico fabbricato, con le caratteristiche tipiche di una struttura a corte, in discreto stato conservativo, in una zona alquanto degradata, del centro storico di Secondigliano. L'edificio è dotato di un ampio cortile interno, che dà accesso ad alcune abitazioni al piano terra, nonché agli appartamenti ubicati al primo e al secondo livello, prospicienti la Via V. Emanuele III.

L'edificio risulta, inoltre, privo del servizio di portierato.

Lo scrivente, procederà, qui di seguito, ad una sintetica descrizione dell'appartamento oggetto del pignoramento immobiliare.

Bene n°1 - appartamento al primo piano, distinto con il numero d'interno 1, composto da quattro vani ed accessori, con ingresso dalla prima porta a destra dopo il ballatoio; confinante con cortile condominiale, proprietà [REDACTED] e cassa scale; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, al foglio 4, Sez. SEC, p.lla 259, sub. 13, Z.C. 4, categoria A/4, classe 3, vani 5,5, Rendita euro 218,72, in Ditta [REDACTED]

Trattasi di un ampio appartamento, ubicato al 1° piano del fabbricato de quo, raggiungibile percorrendo il cortile interno, sul lato sinistro, in fondo al quale, vi è una scala esterna, di accesso ad

un balcone verandato, ove è allocata la porta d'ingresso dell'abitazione. L'unità immobiliare è costituita da un ampio salone-tinello con un angolo cucina, due bagni, un corridoio, una cameretta, una camera da letto con annesso uno dei due bagni, una seconda camera da letto, un ripostiglio, due balconi di cui il primo prospetta, sulla Via V. Emanuele III ed il secondo sul lato interno del cortile. Come si rileva dall'ampia documentazione fotografica, l'unità immobiliare risulta completamente ristrutturata, con finiture di buona qualità e si trova in ottimo stato di conservazione. Ha un'altezza interna di ml 3,10. L'appartamento è dotato, altresì, di un impianto di riscaldamento autonomo e di split-inverter, per il raffrescamento degli ambienti nel periodo estivo.

Lotto n.1 : appartamento al primo piano, ubicato a Napoli, alla Via V. Emanuele III, n. 51, sub 13.

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il sottoscritto, sulla scorta della relazione notarile allegata al fascicolo d'ufficio, del dott. Sergio Mililotti, notaio in Frattaminore, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, attestante le ricerche effettuate sia presso la Conservatoria dei RR.II. che presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, si è recato presso gli Uffici preposti per verificare la completezza della documentazione. Da tali verifiche, lo scrivente può confermare che la documentazione di cui all'art. 567 cpc, risulta completa.

TITOLARITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile descritto in precedenza, fino al 31 gennaio 2014, come riportato nella relazione notarile in atti del dott. Sergio Mililotti, risulta di proprietà [REDACTED].
[REDACTED] L'immobile descritto in precedenza (Via V. Emanuele III a Secondigliano), è pervenuto [REDACTED] con scrittura privata autenticata dal notaio Adele Miranda del 23 giugno 2004, rep. 6517/2429, trascritta il 6 luglio 2004, ai n.ri 19563/12132, di acquisto da [REDACTED] (v. allegato).

CONFINI

Bene n°1 - appartamento al primo piano, distinto con il numero d'interno 1, composto di quattro e accessori, confinante con cortile condominiale, proprietà [REDACTED] e cassa scale;

PROVENIENZA VENTENNALE

Per il bene in oggetto, risultano le seguenti provenienze.

Immobile descritto sito in Napoli Via V. Emanuele III

Il bene in oggetto come accennato in precedenza, è pervenuto, al precedente proprietario, sig. [REDACTED] in virtù dei seguenti atti:

- **appartamento al primo piano** contraddistinto dal foglio 4, Sez. SEC, p.la 259, sub 13 pervenne al sig. [REDACTED] con atto del notaio Adele Miranda del 19 dicembre 1996, rep. 6169,

registrato a Ischia il 23 dicembre 1996, al n. 824 e trascritto il 24 dicembre 1996 ai nn. 22249/15114 di acquisto da [REDACTED]

-ai predetti [REDACTED] il predetto immobile pervenne, per la morte della rispettiva [REDACTED]

La denuncia di successione è stata presentata a Napoli il 6 marzo 1992 [REDACTED]

-il cespite pervenne alla defunta [REDACTED], con atto per notaio Miranda Gennaro del 10 giugno 1977, registrato a Napoli il 23 giugno 1977 al n. 8503 e trascritto il 14 giugno 1977 ai nn. 9078/6581, per donazione dal padre e marito [REDACTED]

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per rispondere compiutamente al quesito n. 3 del mandato, lo scrivente riporta qui di seguito, la storia catastale del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/07/2025

-Dati identificativi: Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SEC Foglio 4 Particella 259 Subalterno 13.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni Comune di NAPOLI (F839) (NA) Foglio 7 Particella 259.

Classamento: Rendita: Euro 218,72, Zona censuaria 4, Categoria A/4°, Classe 3, Consistenza 5,5 vani Sez. Urb. SEC, Foglio 4, Particella 259, Subalterno 13, Indirizzo: VIA VITTORIO EMANUELE III A SECONDIGLIANO n. 51, Interno 1, Piano 1. Dati di superficie: Totale: 163 mq Totale escluse aree scoperte 157 mq.

-Intestati catastali. [REDACTED] A [REDACTED] (CF [REDACTED]) il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.

-Dati identificativi dall'impianto: Immobile attuale Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SEC Foglio 4 Particella 259 Subalterno 13.

Indirizzo

-dal 10/06/1977 al 10/06/1977 antecedente l'impianto meccanografico

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SEC Foglio 4 Particella 259 Subalterno 13 VIA VITTORIO EMANUELE n. 51 Piano 1 Partita: 7390 (Impianto meccanografico del 30/06/1987)

-dal 10/06/1977 al 15/11/1999

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SEC Foglio 4 Particella 259 Subalterno 13 PONTILE VITTORIO EMANUELE n. 3-51 Piano 1 Partita: 1063853 (Voltura del 10/06/1977 in atti dal 03/08/1987 (n. 14481/1977)

-dal 15/11/1999 al 26/01/2016

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SEC, Foglio 4, Particella 259, Subalterno 13, VIA VITTORIO EMANUELE III, n. 51, Interno 1, Piano 1, Partita: 1274710 (VARIAZIONE del 15/11/1999 in atti dal 15/11/1999, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 24979.1/1999)

-dal 26/01/2016

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SEC, Foglio 4, Particella 259, Subalterno 13, VIA VITTORIO EMANUELE III A SECONDIGLIANO n. 51, Interno 1, Piano 1, (VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2016 Pratica n. NA0035784 in atti dal 26/01/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-D'UFFICIO (n. 18494.1/2016)

Dati classamento

-dal 10/06/1977 al 01/01/1992

Immobile attuale Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SEC Foglio 4 Particella 259 Subalterno 13 Rendita: Lire 1.694 Zona censuaria 4 Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 5,5 vani Partita: 7390 (Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992).

-dal 01/01/1992 al 15/11/1999

Immobile attuale Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SEC Foglio 4 Particella 259 Subalterno 13 Rendita: Lire 423.500 Zona censuaria 4 Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 5,5 vani Partita: 1063853 (Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992).

-dal 15/11/1999

Immobile attuale Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SEC Foglio 4 Particella 259 Subalterno 13 Rendita: Euro 218,72 Rendita: Lire 423.500 Zona censuaria 4 Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 5,5 vani Partita: 1274710 (VARIAZIONE del 15/11/1999 in atti dal 15/11/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 24979.1/1999) Annotazioni: classamento e rendita validati)

Dati superficie

-dal 09/11/2015 al 07/06/2016

Immobile attuale Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SEC Foglio 4 Particella 259 Subalterno 13 Totale: 41 m2 Totale escluse aree scoperte : 40 mq (Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 15/11/1999, prot. n. 24979)

-dal 07/06/2016

Immobile attuale Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SEC Foglio 4 Particella 259 Subalterno 13 Totale: 163 m2 Totale escluse aree scoperte : 157 mq (VARIAZIONE del 07/06/2016 Pratica n.

6

Dott. Ing. Biagio Postiglione
Via dei Missionari, 11- 80124 NAPOLI
Email : ingbiagiopostiglione55@gmail.com P.E.C. biagio.postiglione@ordingna.it

NA0238878 in atti dal 07/06/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 112855.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 15/11/1999, prot. n. 24979 Annotazioni: correzione su dati metrici del protocollo n. na0035784/2016)

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. SEC Foglio 4 Particella 259 Sub. 13

1. [REDACTED] dall'impianto al 10/06/1977 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)

1. [REDACTED] dal 10/06/1977 al 19/12/1996 (deriva dall'atto 2)

2. [REDACTED] dal 10/06/1977 al 19/12/1996 Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto 2)

3. [REDACTED] dal 10/06/1977 al 19/12/1996 (deriva dall'atto 2)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. Documento del 10/06/1977 Voltura in atti dal 03/08/1987 Repertorio n.: 13695 Rogante NOT. MIRANDA GENNAR Sede NAPOLI (NA) Registrazione PU Sede NAPOLI (NA) n. 8503 del 23/06/1977 (n. 14481/1977

1. [REDACTED] dal 19/12/1996 al 23/06/2004 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 19/12/1996 Pubblico ufficiale ADELE MIRANDA Sede PROCIDA (NA) Repertorio n. 619 - UR Sede ISCHIA (NA) Registrazione registrato in data 23/12/1996 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3216.1/1997 in atti dal 03/03/1998

1. [REDACTED] dal 23/06/2004 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 23/06/2004 Pubblico ufficiale MIRANDA ADELE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 6517 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12132.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 08/07/2004.

DATI CATASTALI

BENE SITO NEL COMUNE DI NAPOLI, QUARTIERE SECONDIGLIANO, ALLA VIA VITTORIO EMANUELE III, N. 51, PRIMO PIANO, SUB 13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEC	4	259	13	4	A/4	3	5,5 vani	mq163	€ 218,72	1	

7

Dott. Ing. Biagio Postiglione
Via dei Missionari, 11- 80124 NAPOLI
Email : ingbiagiopostiglione55@gmail.com P.E.C. biagio.postiglione@ordingna.it

Corrispondenza catastale

-Immobili in Napoli, alla Via Vittorio Emanuele III a Secondigliano n. 51.

-L'appartamento al primo piano, contraddistinto dal **sub. 13**, come si rileva dalla foto allegate, è stato completamente ristrutturato: la distribuzione interna è rimasta invariata rispetto alla piantina catastale, con la sola trasformazione del terzo bagno in cameretta. A tal proposito, l'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 2/2010, ha fornito chiarimenti sugli obblighi sanciti dal comma 14, dell'art. del D. Lgs. vo 78/2010, precisando che, nel caso di piccole difformità, poiché non modificano la rendita, non è obbligatorio presentare la denuncia di variazione in Catasto. Pertanto, in caso di vendita, il rogito può essere stipulato, in quanto la planimetria catastale è da ritenersi conforme anche in presenza di piccole modifiche, come quella nel caso di specie. Inoltre, lo scrivente fa rilevare, altresì, che, per l'appartamento in questione, il balcone che prospetta sul cortile interno, risulta verandato, con profili in alluminio e vetro. **Da verifiche eseguite, presso gli uffici competenti, risulta che la stessa è stata realizzata senza le necessarie autorizzazioni, per cui nel capitolo della regolarità edilizia, saranno computati i costi per la sua demolizione, per ripristinare lo stato dei luoghi.**

PATTI

-Immobili in Napoli, alla Via Vittorio Emanuele III a Secondigliano n. 51.

Dall'allegato verbale di accesso del 3 luglio 2025, redatto dal Custode Giudiziario, dott. Fabrizio Baraini, risulta quanto segue:

-l'appartamento pignorato è ubicato in Napoli, quartiere Secondigliano, alla Via Vittorio Emanuele III, n. 51, primo piano, int. 1, censito Nel N.C.E.U. di Napoli, alla Sezione SEC, foglio 4, p.lla 259, contraddistinto dal sub 13. Vi si accede entrando nel cortile a sinistra, mediante una scala esterna. Il cespite è condotto in locazione [REDACTED], con il proprio nucleo familiare senza titolo. Inoltre, su richiesta del Custode, lo scrivente Esperto ha quantificato il canone di locazione dell'appartamento de quo, consultando il Borsino Immobiliare per immobili locati nella stessa zona, da cui è emerso che il canone mensile risulta pari ad €/mese 300,00.

STATO CONSERVATIVO

-Unità immobiliari site in Napoli alla Via Vittorio Emanuele III, a Secondigliano, n. 51.

La unità immobiliare al primo piano contraddistinto dal subalterno 13, come accennato in precedenza, risulta completamente ristrutturato con finiture di buona qualità e si trova in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto, comprende, i diritti proporzionali del condominio sulle parti comuni dello stabile di cui fa parte, che risulta dai titoli di provenienza, nonché dalla legge vigente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile oggetto di pignoramento non è gravato di servitù, censi ed usi civici di una certa entità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**Fabbricato in Napoli, alla Via Vittorio Emanuele III a Secondigliano n. 51,**

- fondazioni : in conci di tufo;
- esposizione : doppia solo per l'appartamento al primo piano;
- altezza media interna : mt 3,00;
- strutture verticali: muratura di tufo;
- solai: in profili metallici e pignatte;
- copertura : piana;
- manto impermeabile: con guaina bitumplastica;
- tompagni esterni: tinteggiati con pittura al quarzo;
- tramezzi interni: tinteggiati con pittura lavabile;
- pavimentazione : monocottura;
- infissi esterni: alluminio anodizzato di colore chiaro;
- scale di accesso: in muratura di tufo;
- sono presenti impianti elettrico, idrico e termico, realizzati sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Come risulta dagli allegati verbali redatti dal Custode Giudiziario, Dott. Fabrizio Baraini, di cui il secondo, eseguito congiuntamente al sottoscritto, l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è occupato, senza titolo, da [REDACTED] con il proprio nucleo familiare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ**

1. TRASCRIZIONE del 03/12/2001 - Registro Particolare 16663 Registro Generale 24761 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1453/3419 del 18/01/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 06/07/2004 - Registro Particolare 12132 Registro Generale 19563 Pubblico ufficiale MIRANDA ADELE Repertorio 6517/2429 del 23/06/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 15/11/2005 - Registro Particolare 16340 Registro Generale 40963 Pubblico ufficiale MIRANDA ADELE Repertorio 10199/2870 del 10/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 302 del 20/01/2006 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Comunicazione n. 301 del 26/09/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/04/2007. Cancellazione totale eseguita in data 26/09/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
4. ISCRIZIONE del 28/03/2007 - Registro Particolare 4240 Registro Generale 13413 Pubblico ufficiale LIMOSANI ALFREDO Repertorio 13795/5821 del 26/03/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4273 del 17/07/2008 (800 - MODIFICA PATTI CONTRATTUALI) 2. Annotazione n. 217 del 21/01/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA) 3. Annotazione n. 218 del 21/01/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 4. Annotazione n. 4041 del 27/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 4296 del 14/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Annotazione n. 4416 del 20/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 7. Annotazione n. 252 del 05/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ANNOTAZIONE del 21/01/2009 - Registro Particolare 218 Registro Generale 4000 Pubblico ufficiale LIMOSANI ALFREDO Repertorio 14849/6525 del 18/12/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4240 del 2007

6. TRASCRIZIONE del 22/11/2022 - Registro Particolare 25572 Registro Generale 33803 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 3278 del 25/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Lo scrivente allo scopo di acquisire la destinazione urbanistica dell' immobili in oggetto, si è recato presso gli Uffici del Comune di Napoli, ove ha reperito i seguenti dati:

DESTINAZIONE URBANISTICA IMMOBILE SITO IN NAPOLI ALLA VIA VITTORIO EMANUELE III A SECONDIGLIANO N. 51

-STRALCIO CENTRO STORICO (v. tavola allegata)

Variante al Piano Regolatore Generale Centro Storico, zona orientale, zona occidentale.

TAV. 7 Centro Storico – classificazione tipologica con modifiche in accoglimento delle osservazioni con rettifiche ai sensi dell'art. 63 delle Norme di Attuazione, di cui alla Delibera n. 23 del 30/03/06 e successive (v. foglio 15 IV).

L'edificio oggetto di pignoramento, nella Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, ricade nell'UNITA' EDILIZIE DI BASE OTTOCENTESCHE – ORIGINARIE O DI RISTRUTTURAZIONE A CORTE.

-STRALCIO ZONIZZAZIONE(v. tavola allegata)

Variante al Piano Regolatore Generale centro storico, zona orientale, zona occidentale

TAV. 6 Zonizzazione con modifiche in accoglimento delle osservazioni

Nella Variante del P.R.G. approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 – Norme d'attuazione- parte I- Disciplina generale, l'edificio in questione ricade in zona "A" – Insediamenti di interesse storico, regolato dall'art. 86 della Variante stessa.

-STRALCIO VINCOLO PAESAGGISTICO(v. tavola allegata)

Variante al Piano regolatore Generale centro storico, zona orientale, zona occidentale

TAV. 13 Vincoli paesaggistici ex L. 1497/1939 e 431/1985

L'edificio in questione, sulla base della zonizzazione del d.lgs. 22 gennaio 2004 n°42/04, non ricade nelle aree assoggettate a vincoli paesaggistici.

STRALCIO VINCOLO ARCHEOLOGICO(v. tavola allegata)

Variante al Piano regolatore Generale centro storico, zona orientale, zona occidentale

TAV. 14 Vincoli e aree di interesse archeologico

L'edificio in questione **non ricade** nelle aree assoggettate a vincoli archeologici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Fabbricato in Napoli, alla Via Vittorio Emanuele III a Secondigliano n. 51,

Il fabbricato di cui fa parte la unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato costruito in data antecedente al 1967. L'appartamento risulta agibile. Il sottoscritto, al fine di acquisire la documentazione attestante la conformità urbanistica dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, si è recato presso l'Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Napoli per acquisire eventuale documentazione su detto cespite. Da tali indagini, come accennato in precedenza, per l'appartamento de quo è risultato che dal confronto tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi è stata riscontrata una piccola modifica consistente trasformazione di un bagno in cameretta. Detta modifica dovrà essere aggiornata dal potenziale compratore, con la presentazione presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di una pratica DOCFA. Inoltre, si precisa che tale incongruenza può essere sanata mediante la presentazione, presso gli Uffici Edilizia Privata del Comune di Napoli, di una CILA (Comunicazione inizio lavori asseverata) in sanatoria, previa richiesta dei relativi pareri, il cui costo presunto, comprensivo di oneri diritti di segreteria e competenze tecniche, è pari ad € 5.000,00; detto importo sarà detratto dal valore commerciale del cespite stimato. Infine, come si rileva dalla documentazione fotografica allegata, è stata realizzata sul balcone che prospetta sul lato interno del cortile del fabbricato de quo, una veranda di alluminio e vetro, **senza le necessarie autorizzazioni, per cui non essendo sanabile, va demolita**, il cui costo comprensivo, sia del trasporto a rifiuto, che degli oneri di scarica presso un sito autorizzato, è pari ad € 1500,00.

Per questo immobile anche il relativo costo di demolizione della veranda, sarà detratto dal valore commerciale del bene stimato.

Per l'appartamento contraddistinto, al primo piano dal sub 13, si rileva che:

- Non esiste il certificato energetico dell'intero fabbricato/APE
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

*Pertanto, come indicato nel quesito n.2 del mandato conferito dalla S.V. Ill.ma, lo scrivente ha verificato che l'immobile pignorato alla Via V. Emanuele III è privo della attestazione di prestazione energetica (A.P.E.): tale certificazione, che descrive le caratteristiche energetiche di un appartamento è un documento obbligatorio, in quanto indica, in sostanza, una stima del consumo energetico dell'unità immobiliare in questione. Difatti, in caso di vendita va apposta una specifica clausola con la quale l'acquirente dichiara di aver ricevuto, tra l'altro, anche la documentazione comprensiva dell'attestato dell'A.P.E. dell'immobile. Per quanto esposto, lo scrivente, avendo le competenze specifiche in materia di efficienza energetica applicata agli edifici, con l'ausilio di specifici software ha proceduto al rilievo energetico dell'immobile de quo, e, valutate la tipologia delle murature e degli infissi, le caratteristiche geometriche dell'immobile, la produzione di acqua calda, il riscaldamento degli ambienti, il tipo di impianto, con l'acquisizione dei relativi dati, gli stessi, sono stati inseriti su un supporto informatico, **redigendo, quindi, il documento energetico**. Infine, lo scrivente ha inoltrato, il documento, per via telematica, alla Regione Campania di cui si allega ricevuta di trasmissione. (il presente documento, è allegato, in formato cartaceo, alla copia di cortesia della C.T.U. per il Giudice dell'Esecuzione).*

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

-Edificio in Napoli alla Via Vittorio Emanuele III n. 51: non esiste all'interno del fabbricato un condominio, in quanto i condomini si ripartiscono tra loro, bonariamente, le spese della luce, pulizia, ecc.;

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Il bene in questione non è comodamente divisibile in natura.

Prima di definire il valore unitario di mercato per metro quadro dell'immobile de quo, nel capitolo "Stima dell'immobile", è indispensabile procedere a determinare l'altro parametro necessario per la loro valutazione e cioè:

"Superficie Commerciale Convenzionale = "Sc"

Nella valutazione delle superfici vendibili, destinate ad appartamenti, si deve innanzi tutto ricordare che particolare rilevanza assumono le superfici delle pertinenze accessorie degli appartamenti che, in questo caso, sono rappresentate dalle superfici esterne di uso esclusivo; superfici accessorie che possono incidere in modo sensibile sulla valutazione della superficie vendibile stessa. Pertanto, lo scrivente ha ritenuto equo riferirsi, al Borsino Immobiliare, nel quale il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani. Pertanto, qui di seguito, si applicherà il citato criterio agli immobili oggetto di pignoramento, per il calcolo della superficie commerciabile:

Appartamento sito in Napoli, alla Via V. Emanuele III, n. 51, 1° p, sub 13.

SVILUPPO DELLA SUPERFICIE

COPERTA

	mt	mt	mq
1 soggiorno cucina	9,36	6,00	56,16
			7,66
2 bagno padronale			11,59
3 corridoio	6,84	1,02	6,98
	0,55	0,91	0,50
4 camera	3,84	3,78	14,52
5 cameretta	3,35	2,50	8,38
6 ripostiglio	2,03	1,26	2,56
7 camera da letto			24,43
8 2° bagno			5,09

Totale superficie coperta

mq 137,85

SVILUPPO DELLA SUPERFICIE

SCOPERTA

balcone lato ingresso verandato	10,95	1,30	14,24
balcone lato via V Emanuele	7,00	0,60	4,20

balcone lato via V Emanuele
Totale superficie scoperta
Superficie principale (coperta)

2,60	0,60	1,56
	mq	mq
		20,00

-mq coperti fuori terra

Per il calcolo delle mura perimetrali si applica

convenzionalmente una maggiorazione del 10%

mq **137,85** 110%

Superfici Ornamento (scoperte)

-Balconi, logge, patii, ecc.

mq **20,00** 25%

Calcolati fino alla superficie commerciale di mq 25.

Per l'eccedenza il 10%

Dal calcolo risultano le seguenti superfici

Totale mq commerciabili coperti

mq 151,80 (eff. mq 138)

Totale mq commerciabili scoperti

mq 5,00 (eff. mq 20)

Totale superficie commerciabile mq 156,80 (effettiva mq 158)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si è optato per il procedimento di stima sintetica comparativa perché più rispondente alle condizioni economiche del mercato locale. Per detto procedimento è fondamentale poter confrontare, poi, i valori desunti da beni analoghi a quello in esame apportando variazioni in aumento o diminuzione rispetto al parametro in funzione di elementi positivi o negativi rispetto al valore. E' chiaro che gli elementi "positivi" sono quelli che aumentano il valore del bene e sono determinati sia da fattori intrinseci del bene che da elementi di rapporto bene-ambiente. E' da porre in evidenza, però, che ad oggi permane l'attuale crisi per il settore immobiliare, dovuta, soprattutto, ad un carico fiscale che è stato quasi triplicato e che continua a causare danni incalcolabili a tutta l'economia: crollo dei valori degli immobili, impoverimento, caduta dei consumi, desertificazione commerciale, chiusura di imprese, perdita di posti di lavoro. Pertanto, lo scrivente per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, ha considerato alcune variabili, che qui di seguito si riportano, che incidono notevolmente sul valore di stima da attribuire a ciascuna unità immobiliare:

- grado di manutenzione; ubicazione dell'immobile;
- facilità di raggiungimento della zona ove è ubicato l'immobile (strade, mezzi pubblici, ecc.);
- caratteristiche geometriche dell'immobile;
- esposizione;
- presenza di eventuali vincoli o servitù attive/passive;
- situazione del mercato nelle compravendite nella zona ove sono ubicati gli immobili pignorati.

Detti parametri, insieme alle valutazioni ufficiali eseguite dallo scrivente con la massima e puntuale ricerca miranti all'individuazione dell'attuale valore di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima. Per la determinazione del Valore medio attuale di mercato del bene in oggetto, il sottoscritto ha optato per il procedimento della "STIMA SINTETICA COMPARATIVA", basato sulla comparazione diretta del cespite de quo, con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti di mercato. E' in prima istanza necessario definire quale parametro di base il valore unitario (V.um.) di mercato per metro quadrato di superficie convenzionale di beni simili nella stessa zona. Inoltre, lo scrivente, ha espletato una serie di indagini che ha ritenuto utili per la determinazione del valore di stima per immobili ubicati nella stessa zona di quello in oggetto, consultando, i valori desunti dal **Borsino Immobiliare** che qui di seguito si riportano:

BORSINO IMMOBILIARE

Valori di stima

V. Emanuele III a Secondigliano n.51

-Abitazioni di tipo civile sub 13

Abitazioni civili in buono stato conservativo

1^a FASCIA

(Ubicaz. minor pregio) €/mq 1.269,00

FASCIA MEDIA

€/mq 1.617,00

2^a FASCIA

(Ubicaz. maggior pregio) €/mq 1.965,00

Trattandosi di un immobile ubicato in una zona di minor pregio, ma con un elevato grado di finitura superiore alla media per immobili simili, a parere dello scrivente, si ritiene equo applicare per l'appartamento in questione, il valore medio indicato nel presente prospetto.

Lo scrivente, per quanto sopra esposto, ha ritenuto equo procedere alla formazione del seguente lotto, così distinto:

-Unità immobiliare sita in Napoli, alla Via Vittorio Emanuele III, a Secondigliano, n. 51, 1° p, sub 13.

-Appartamento al primo piano, distinto con il numero d'interno 1, composto di quattro e accessori, con ingresso dalla prima porta a destra dopo il ballatoio; confinante con cortile condominiale, proprietà [redacted] e cassa scale; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, al foglio 4, Sez. SEC, p.lla 259, sub. 13, Z.C. 4, categoria A/4, classe 3, vani 5,5, Rendita euro 218,72, in Ditta [redacted]. Trattasi di un ampio appartamento, ubicato al 1° piano del fabbricato de quo, cui si accede, dal cortile interno, percorrendolo lungo lato sinistro, si raggiunge una scala esterna, che, attraversando un balcone, conduce direttamente alla porta d'ingresso dell'abitazione. L'unità immobiliare è costituita da un ampio salone-tinello con angolo cottura, un bagno padronale, un corridoio, una camera, una cameretta, una camera da letto con annesso un bagno, un ripostiglio, due balconi che prospettano, sulla Via V. Emanuele III ed uno sul lato interno del cortile. Come si rileva dall'ampia documentazione fotografica, l'unità immobiliare risulta completamente ristrutturata, con finiture di ottima qualità e si trova in buono stato di conservazione.

Ha un'altezza interna di ml 3,10. L'appartamento è dotato, altresì, di un impianto di riscaldamento autonomo e di split-inverter, per il raffrescamento degli ambienti. Dagli accertamenti eseguiti è emerso che nella zona in oggetto, il prezzo unitario medio di mercato, riferito all'attualità, per immobili simili, che rientrano nella fascia media come quello di specie, è pari ad €/mq 1.617,00 per metro quadrato utile, che può variare da alcuni parametri come il grado di manutenzione, esposizione, luminosità, livello di piano, condizioni generali del fabbricato, ecc.

Per l'unità immobiliare in questione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, lo scrivente ritiene congruo, considerando l'alto grado di finiture di cui è dotato l'appartamento, applicare, con riferimento all'attualità, il valore medio desunto dal Borsino Immobiliare per cui si ha:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO Appartamento ubicato al 1 piano sub 13.	156,80 mq	€/mq 1.617,00	€ 253.545,60	100,00	€ 253.545,60

Il valore di stima calcolato dell'immobile in questione va ridotto dai seguenti importi:

€ 5.000,00 - costi stimati per la presentazione delle variazioni urbanistiche e catastali;

€ 2.000,00 - per lo smontaggio della veranda sul balcone ubicato all'interno del cortile, non condonabile, compresi gli oneri di discarica.

Pertanto, considerato il valore commerciale calcolato, lo stesso verrà così ridotto:

€ 253.545,60 - € 5.000,00 - € 2.000,00 = € 246.545,60, che in cifra tonda è pari ad

€ 247.000,00 (euro duecentoquarantasettemila/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto l'Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, data del deposito

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Dott. ing. Biagio Postiglione

ALLEGATO 1	Report fotografico
ALLEGATO 2	Visura catastale sub 13
ALLEGATO 3	Planimetria catastale sub 13
ALLEGATO 4	Borsino immobiliare
ALLEGATO 5	Attestazione Energetica sub 13
ALLEGATO 6	Vincoli Via Vittorio Emanuele III
ALLEGATO 7	Visura ipotecaria
ALLEGATO 8	Certificato di matrimonio con annotazioni
ALLEGATO 9	Estratto per riassunto atti di matrimonio
ALLEGATO 10	Certificato di residenza storico
ALLEGATO 11	Verbale di accesso
ALLEGATO 12	Modulo di parcella

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 1725/2013 R.G.E.

LOTTO n. 1 - appartamento 1° p. sub 13		
Ubicazione	Napoli, Via Vittorio Emanuele III a Secondigliano n. 51, 1°p.	
Diritto reale	Quota 100%	Superficie
Tipologia dell'immobile	Appartamento al primo piano, identificato nel Catasto Fabbricati, Sez. SEC, foglio 4, p.lla 259, sub 13, Via Vittorio Emanuele III a Secondigliano n. 51, 1°p., interno 1, z.c. 4, categ. A/4, cl. 3, vani 5,5, R.C. Euro 218,72; Superficie complessiva	Sup. 156,80 (effettiva 158)
Stato conservativo	L'immobile si trova in OTTIMO stato conservativo	
Trattasi di un ampio appartamento, ubicato al 1° piano del fabbricato de quo, cui si accede, dal cortile interno, percorrendolo il lato sinistro, si raggiunge una scala esterna, che, da accesso ad un balcone, che conduce direttamente alla porta d'ingresso dell'abitazione. L'unità immobiliare è costituita da un ampio salone/tinello con un angolo cucina, un bagno padronale, un corridoio, una camera, una cameretta, una camera da letto con annesso un bagno, un ripostiglio, due balconi che prospettano, uno sulla Via V. Emanuele III e l'altro sul lato interno del cortile. Come si rileva dall'ampia documentazione fotografica, l'unità immobiliare è stata completamente ristrutturata, con finiture di buona qualità e si trova in ottimo stato di conservazione. Ha un'altezza interna di ml 3,10. L'appartamento è dotato, altresì, di un impianto di riscaldamento autonomo e di split-inverter, per il raffrescamento degli ambienti nei mesi estivi		
Vendita soggetta ad IVA	No	
Continuità delle trascrizioni	Si	
Stato di occupazione	L'appartamento risulta occupato senza titolo [REDACTED] con il proprio nucleo familiare.	

FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRAFERIMENTO

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

1. TRASCRIZIONE del 03/12/2001 - Registro Particolare 16663 Registro Generale 24761 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1453/3419 del 18/01/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 06/07/2004 - Registro Particolare 12132 Registro Generale 19563 Pubblico ufficiale MIRANDA ADELE Repertorio 6517/2429 del 23/06/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 15/11/2005 - Registro Particolare 16340 Registro Generale 40963 Pubblico ufficiale MIRANDA ADELE Repertorio 10199/2870 del 10/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 302 del 20/01/2006 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Comunicazione n. 301 del 26/09/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/04/2007. Cancellazione totale eseguita in data 26/09/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
4. ISCRIZIONE del 28/03/2007 - Registro Particolare 4240 Registro Generale 13413 Pubblico ufficiale LIMOSANI ALFREDO Repertorio 13795/5821 del 26/03/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4273 del 17/07/2008 (800 - MODIFICA PATTI CONTRATTUALI) 2. Annotazione n. 217 del 21/01/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA) 3. Annotazione n. 218 del 21/01/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 4. Annotazione n. 4041 del 27/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 4296 del 14/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Annotazione n. 4416 del 20/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 7. Annotazione n. 252 del 05/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. ANNOTAZIONE del 21/01/2009 - Registro Particolare 218 Registro Generale 4000 Pubblico ufficiale LIMOSANI ALFREDO Repertorio 14849/6525 del 18/12/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4240 del 2007
6. TRASCRIZIONE del 22/11/2022 - Registro Particolare 25572 Registro Generale 33803 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 3278 del 25/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI