

RELAZIONE DI STIMA

CREDITORE PROCEDENTE

BNL SPA

CREDITORE INTERVENUTO

KNICKS SPV SRL

DEBITORE ESECUTATO

XXXXXXXX XXXXXX XX XXXXX X XXXXXX XXXXXXXX XXX

IMMOBILE PIGNORATO

LOCALE COMMERCIALE
VIA LUCA GIORGANO N. 98
NAPOLI
PIANO TERRA

data: 20/02/2024

Esperto Stimatore
arch. Nunzio Cioffi
Via Salvator Rosa n° 211
80136 Napoli
Tel.: 081 17557911
pec: nunzio.cioffi@archiworldpec.it

INCARICO

Con provvedimento del 02/11/2023, comunicato in data 03/11/2023, la S.V.I. G.E. dott.ssa Mariarosaria Stanzione ha conferito al sottoscritto arch. Nunzio Cioffi, con studio professionale in Napoli alla via Salvator Rosa n. 211, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n° 4289 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio in materia civile del Tribunale di Napoli al n° 7702, l'incarico di Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare al R.G.E. n° 174_2023, promossa dalla "BNL SPA" contro la società "XXXXXXXX XXXXXX XX XXXXX X XXXXXX XXXXXXXX XXX".

Con lo stesso provvedimento è stato nominato custode giudiziario l'avv. Anna Ragosta.

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

E' oggetto del pignoramento il locale commerciale sito in Napoli alla via Luca Giordano n. 98, al piano terra.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio in data 03/11/2023, con la sottoscrizione con firma digitale del verbale di giuramento e il conseguente deposito telematico dello stesso.

Il sottoscritto ha acquisito ed esaminato gli atti salienti presenti nel fascicolo di causa.

Ha estratto dall'archivio dell'ex Agenzia del Territorio la documentazione catastale dell'immobile pignorato.

Ha eseguito ricerche in Archivio catastale per la ricostruzione storica della consistenza catastale.

Ha acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli gli atti di compravendita dell'immobile.

Ha acquisito il certificato camerale della società debitrice.

Ha effettuato l'ispezione telematica ipotecaria sull'immobile.

Ha effettuato ricerche presso gli uffici tecnici comunali per accertare la liceità edilizia del bene pignorato.

Ha eseguito un accesso presso l'immobile staggito congiuntamente al custode giudiziario avv. Anna Ragosta.

Nel corso dell'accesso ha eseguito il rilievo grafico e fotografico dei luoghi.

TRASMISSIONE RELAZIONE TECNICA

In data 20/02/2024, il sottoscritto ha inviato copia del presente elaborato, redatto ai sensi dell'art. 173 bis comma 3 disp. att. cpc., ai legali costituiti del creditore intervenuto a cui è stato ceduto il credito avv.ti Roberto Calabresi ed Elisa Gaboardi, a mezzo pec, rispettivamente rcalabresi@pec.slcg.it ed elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it, al debitore esecutato XXXXXXXX XXXXXX XX XXXXX X XXXXXXX XXXXXXX XXX a mezzo pec, 00700440639@impresa.italia.it, al custode giudiziario avv. Anna Ragosta, a mezzo pec, annaragosta@avvocatinapoli.legalmail.it.

RISPOSTA AI QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione ha sottoposto allo scrivente esperto numero diciannove quesiti, contraddistinti dalle lettere dalla "a" alla "s", che vengono di seguito trascritti antepoendoli alle rispettive risposte.

**LOTTO UNICO
LOCALE COMMERCIALE
VIA LUCA GIORDANO N. 98 NAPOLI**

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

VERIFICA PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE EX ART 567 C.P.C.

La documentazione depositata nel fascicolo di causa dal creditore procedente è completa.

Il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma della dott.ssa Maria Landolfo, datata 12/05/2023.

La relazione notarile riporta la provenienza e le formalità del cespite pignorato estese al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, nonché i dati catastali all'attualità e storici.

In relazione notarile sono indicati gli atti di acquisto con cui l'immobile è pervenuto al soggetto esecutato.

Trattasi di n. 2 atti di compravendita a rogito del notaio dott. Antonio Gambardella entrambi stipulati in data 28/01/1980 n. rep. 429 e 4930.

I predetti atti di acquisto, la visura catastale storica, l'estratto di mappa, la planimetria catastale attuale e storica - non presenti nel fascicolo - sono stati prodotti dallo scrivente ed allegati alla presente relazione.

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

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Trattasi di locale commerciale sito in Napoli alla via Luca Giordano n. 98, al piano terreno.

DATI CATASTALI ATTUALI

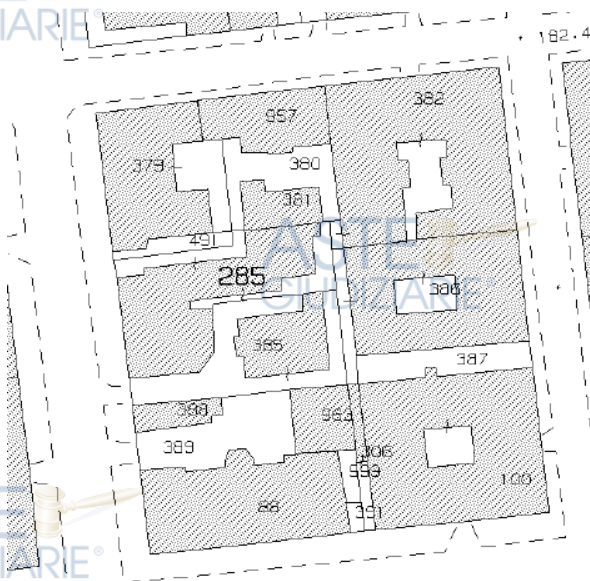
DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	AVV	15	285	29	6	C/1	11	147 MQ	161	13.468,06 €
Indirizzo						VIA LUCA GIORDANO N. 98 PIANO TERRA					

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con particella 381 e con passetto comune, ad Est con particella 382 e particella 386, a Sud con particella 385, ad Ovest con civico 96 di via Luca Giordano.

POSIZIONE DEL CESPITE

Per l'esatta individuazione della fabbricato in cui è sito l'immobile staggito, si riporta l'estratto della mappa catastale elaborata dalla SOGEI e la foto satellitare reperita sul web.

ASTE
GIUDIZIARIE®

MAPPA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO SATELLITARE

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

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est, è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.l.la _____ (ex p.l.la _____ o già scheda _____), sub _____, cat. _____, classe _____, rendita _____ (or.d _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno). PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2 : ecc..

DIRITTO REALE

Il diritto reale pignorato è il pieno ed intero **diritto di enfiteusi** del cespite staggito.

Tale diritto reale, nell'atto di pignoramento, viene indicato come " nei limiti dei diritti di proprietà vantati".

Il diritto di enfiteusi corrisponde a quello in titolarità della società eseguita in forza di due atti di acquisto stipulati dal notaio Antonio Gambardella in data 28/01/1980.

DESCRIZIONE DEL BENE – IL QUARTIERE

Il fabbricato in cui è sito l'immobile staggito si trova nel quartiere Vomero di Napoli.

Il quartiere Vomero confina a nord con il quartiere Arenella, ad Ovest con i quartieri Soccavo e Fuorigrotta, a Sud con il quartiere Chiaia e ad est con il quartiere Montecalvario e con il quartiere Avvocata

Il quartiere è ampiamente servito dal servizio pubblico di trasporto, vi sono tre funicolari (Funicolare di Chiaia, Funicolare di Montesanto e Funicolare Centrale), vi è la linea 1 della metropolitana vi sono due uscite della tangenziale di Napoli.

Parte del quartiere Vomero è chiusa al traffico veicolare, essendo una zona in gran parte commerciale e

allo stesso tempo ad alta densità abitativa.

Vi è un'isola pedonale ventiquattro ore su ventiquattro dalla centrale Piazza Vanvitelli, attraversante la via Scarlatti fino a tutta la via Luca Giordano, ove è posizionato il bene staggito.

L'IMMOBILE

Trattasi di locale commerciale sito in Napoli in Via Luca Giordano, al civico n. 98, posto al piano terra.

All'immobile si accede attraversando un passetto comune che conduce all'ingresso del fabbricato, al cui piano terra -sostanzialmente rialzato, poiché si superano 8 gradini - trovasi il locale commerciale.



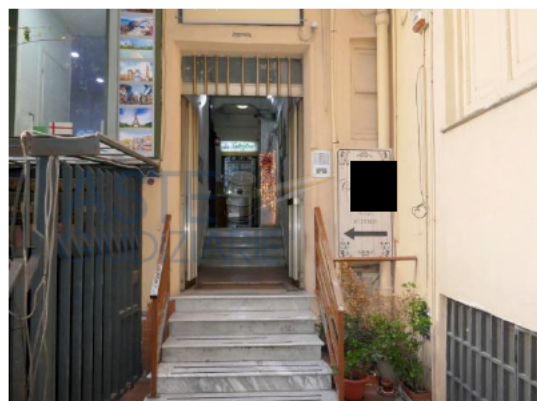
VIA LUCA GIORDANO N. 98



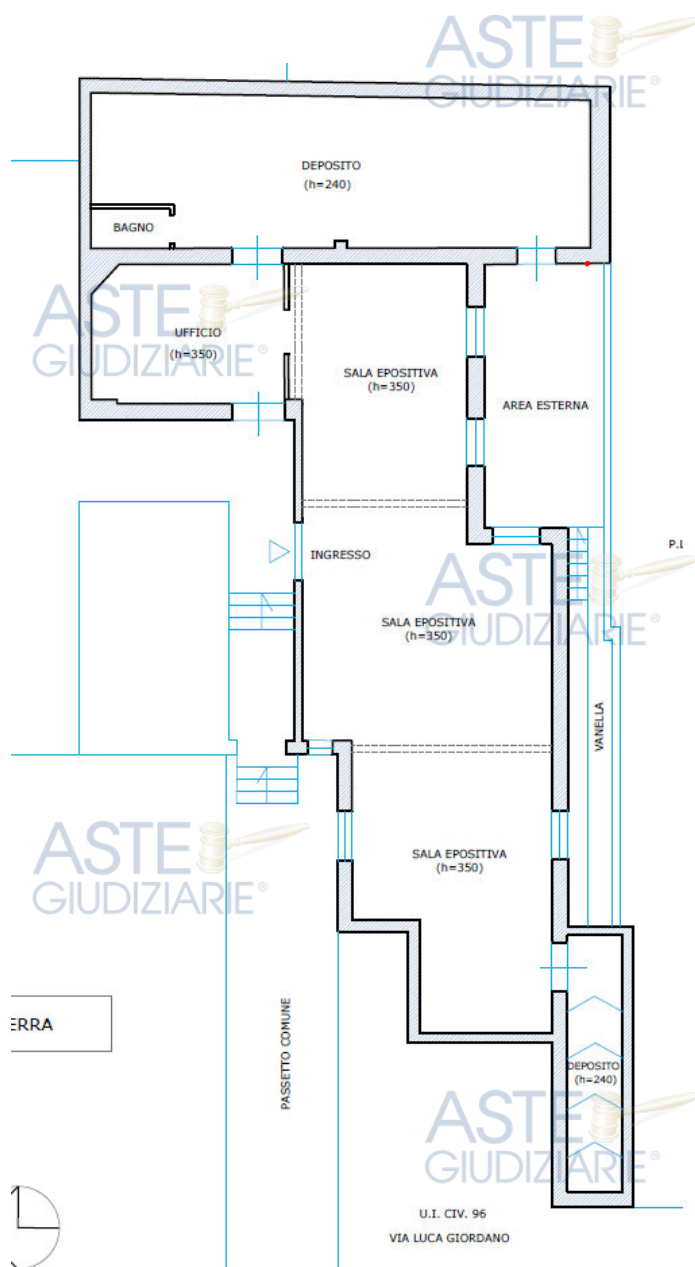
VIA LUCA GIORDANO N. 98



PASSETTO COMUNE



ACCESSO AL FABBRICATO CIV. 98



PIANTA STATO DEI LUOGHI

Il locale commerciale è costituito da una ampia sala espositiva, un ufficio ed un ampio deposito retrostante ove trovasi il servizio igienico. Vi è, inoltre, un'area esterna scoperta collegata al deposito ed una piccola vanella che lambisce il fabbricato sul lato sud ed un ulteriore piccolo vano adibito a deposito con accesso dalla sala espositiva.

L'altezza interna della sala espositiva e dell'ufficio è di 3,50 m, l'altezza del deposito grande è di 2,40, l'altezza del piccolo deposito varia fra 2,60 m 2,40 m, avendo il piano di calpestio in lieve dislivello.

La zona espositiva ha la pavimentazione in marmo tipo trani, utilizzato per rivestire anche le pareti fino ad una altezza di mt 3,00.

L'ufficio presenta la stessa pavimentazione con le pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Il deposito ha il pavimento in battuto di cemento e le pareti intonacate al grezzo.

Il bagno ha il pavimento in monocottura, le pareti sono parzialmente rivestite con mattonelle di bicottura.
La zona espositiva è dotata di illuminazione artificiale in quanto i vani finestra sono tutti coperti dagli stand espositivi.



INGRESSO



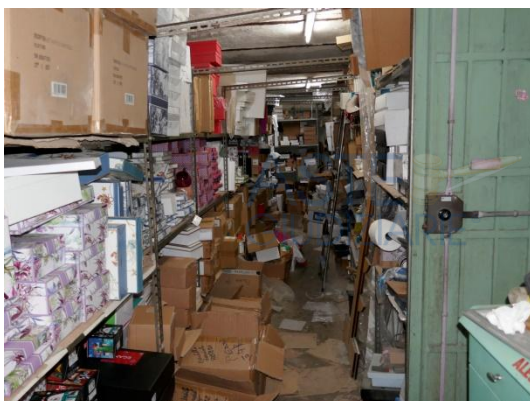
SALA ESPOSITIVA



SALA ESPOSITIVA



UFFICIO



DEPOSITO



DEPOSITO



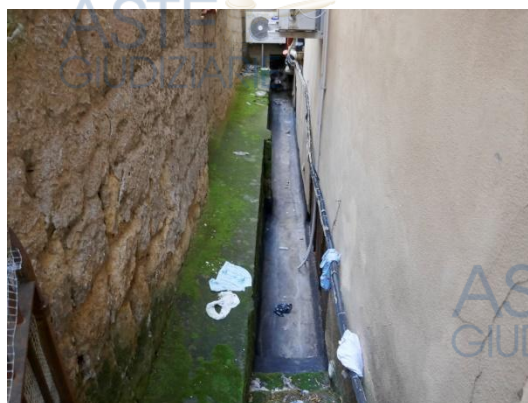
BAGNO



AREA SCOPERTA



AREA SCOPERTA



VANELLA

Gli impianti tecnici (idraulico, termico ed elettrico) appaiono a norma.

La zona espositiva e l'ufficio si presentano in uno stato conservativo e manutentivo accettabile, mentre il deposito e il locale igienico versano in uno scadente stato di manutenzione e conservazione, si rilevano distacchi di intonaco dalle pareti e pregresse infiltrazioni di acqua meteorica.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE

La superficie utile calpestabile dell'area espositiva e dell'ufficio è di 108 mq, il deposito ha una superficie calpestabile di 47 mq, l'area esterna sviluppa una superficie di 20 mq.

La superficie commerciale è stata calcolata con l'applicazione delle disposizioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96.

In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato C misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Essendo l'unità immobiliare appartenente al gruppo "T" (unità immobiliari a destinazione terziaria), la

superficie del deposito al piano terra, a servizio diretto del locale principale è stata computata al 50%.

La superficie dell'area esterna è stata computata al 30%.

Non sono state computate le superfici rilevatesi illegittimamente accorpate all'immobile, come riscontrate nello stato dei luoghi e rappresentate sulla planimetria catastale depositata nell'anno 2013.

Nello specifico non è stata computata la superficie del piccolo deposito e la superficie esterna della vanella.

Con l'applicazione delle predette considerazioni la superficie commerciale dell'intero lotto risulta essere pari a 162 mq.

Calcolo Superficie Raggiagliata			
LOCALE COMMERCIALE	mq	coeff.	totale
Area espositiva	126,00	100%	126,00
Deposito	60,00	50%	30,00
Area esterna	20,00	30%	6,00
Superficie raggiagliata			162,00

SCHEMA SINTETICO DEL BENE PIGNORATO

LOTTO UNICO

Proprietà del pieno ed intero **diritto di enfiteusi** di locale commerciale ubicato in Napoli alla via Luca Giordano n. 98, al piano terra.

L'unità immobiliare è composta da un'ampia zona espositiva, un ufficio, un bagno, un deposito retrostante ed un'area esterna pertinenziale.

L'unità immobiliare confina a Nord con particella 381 e con passetto comune, ad Est con particella 382 e particella 386, a Sud con particella 385, ad Ovest con civico 96 di via Luca Giordano.

E' riportata nel NCEU del Comune di Napoli alla sezione AVV foglio 15, p.la 285, sub 29, cat. C/1, classe 11, rendita 13.468,06 euro.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno della mancata rappresentazione di un vano finestra.

Il fabbricato in cui è sito l'immobile staggito è antecedente l'entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio di Napoli, il 16 novembre 1935, quindi è legittimo e commerciabile.

L'unità immobiliare è interessata da istanza di condono edilizio n. 5188 del 30/12/1994, presentata ai sensi della Legge 724/94.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla predetta istanza di condono in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, all'accorpamento della vanella comune sul fronte sud, all'accorpamento del piccolo deposito sul fronte sud, alla mancata rappresentazione di un vano finestra.

E' possibile perfezionare la pratica di condono edilizio n. 5188/95 ed ottenere la concessione edilizia in sanatoria, previo il completamento del pagamento di oneri (oblazione, oneri concessori e diritti di segreteria) .

In merito alle difformità riscontrate fra i grafici allegati alla pratica di condono e lo stato de luoghi è possibile sanare la diversa distribuzione degli spazi interni (CILA tardiva) e correggere la mancata rappresentazione del vano finestra.

Non è possibile perfezionare l'accorpamento della vanella e del piccolo deposito.

PREZZO BASE euro 650.000

(SEICENTOCINQUANTAMILA EURO)

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

DATI CATASTALI ATTUALI

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	AVV	15	285	29	6	C/1	11	147 MQ	161	13.468,06 €
Indirizzo		VIA LUCA GORDANO N. 98 PIANO TERRA									

DATI CATASTALI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	AVV	15	285	21	6	C/1	11	128 MQ		
Indirizzo		VIA LUCA GORDANO N. 98 PIANO TERRA									

DATI CATASTALI RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	AVV	15	285	21						
Indirizzo		VIA LUCA GORDANO N. 98 PIANO TERRA									

DATI CATASTALI RIPORTATI NEL NEGOZIO DI ACQUISTO

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	AVV	15	285	10		A/3	3	4,5 VANI		
Indirizzo		VIA LUCA GORDANO N. 98 PIANO TERRA									
DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	AVV	15	285	9		A/3	3	5 VANI		
Indirizzo		VIA LUCA GORDANO N. 98 PIANO TERRA									

I DATI CATASTALI ESSENZIALI IDENTIFICATIVI DEL BENE, CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, INDIVIDUANO CORRETTAMENTE L'IMMOBILE, CORRISPONDONO AI DATI STORICI RIPORTATI NELLA SCHEDA CATASTALE.

Difatti il numero di subalterno è variato da sub 21 (indicato nel verbale di pignoramento e nella nota di trascrizione) a sub 29, per effetto di una variazione catastale presentata in data 11/01/2013 (cfr. par. :variazioni catastali).

In particolare, nella nota di trascrizione alla sezione "D – ulteriori informazioni" viene correttamente specificato che all'attualità l'immobile è identificato con il subalterno n. 29.

I DATI INDICATI NEL NEGOZIO DI ACQUISTO CORRISPONDONO ALL'IMMOBILE STAGGITO, MA ANCH'ESSI, RELATIVAMENTE AI NUMERI DI SUBALTERNO, SI RIFERISCONO A DATI STORICI, OVVERO ALLE DUE UNITÀ IMMOBILIARI DA CUI È DERIVATO L'IMMOBILE STAGGITO (CFR. PAR. : VARIAZIONI CATASTALI).

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

RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Al fine della ricostruzione nel ventennio dei passaggi di proprietà lo scrivente ha acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli i due atti di provenienza con cui la Società XXXXXXXX XXXXXXXX XX XXXXX X XXXXXXXX XXXX ha acquistato l'immobile staggito.

Trattasi di due atti di compravendita, entrambi stipulati dal notaio Antonio Gambardella in data 28/01/1980.

Con il primo atto di compravendita, repertorio n. 4929/584, trascritto presso la Conservatoria di Napoli il 05/02/1980 ai nn. 2222/1716, la predetta Società acquistava dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXX nata a Napoli il 6/11/1936 il diritto di enfiteusi dell'immobile identificato al NCEU di Napoli alla sez. AVV foglio 5 p.la 285 sub. 9, categoria A/3, vani 5.

Nell'atto di compravendita l'immobile è così descritto:

QUARTINO IN PIANO TERRA, DISTINTO CON IL NUMERO DI INTERNO DUE (2), COMPOSTO DI TRE CAMERE ED ACCESSORI DI CUCINA E BAGNO NONCHÉ PICCOLO GIARDINO COSTITUENTE PERTINENZA DEL QUARTINO MEDESIMO, CONFINANTE IL TUTTO CON IL QUARTINO INTERNO TRE DI PROPRIETÀ XXXXXXXXXXXX XXXXXX, CON PROPRIETÀ XXXXXXXXXXXX, CON PROPRIETÀ XXXXXXXX E CON L'ANDRONE DEL FABBRICATO.

Con il secondo atto di compravendita, repertorio n. 4930/585, trascritto presso la Conservatoria di Napoli il 05/02/1980 ai nn. 2223/1717, la predetta Società acquistava dal sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXX nato a Napoli il 01/02/1929 il diritto di enfiteusi dell'immobile identificato al NCEU di Napoli alla sez. AVV foglio 5 p.la 285 sub. 10, categoria A/3, vani 4,5.

Nell'atto di compravendita l'immobile è così descritto:

QUARTINO IN PIANO TERRA, DISTINTO CON IL NUMERO DI INTERNO TRE (3), COMPOSTO DI DUE CAMERE ED ACCESSORI (VANI CATASTALI 4,5) CON ANNESSA PERTINENZIALE ZONA DI SUOLO (GIARDINETTO) IL TUTTO CONFINANTE CON PROPRIETÀ LO SCHIAVO, CON PROPRIETÀ POLZELLA-PATRICOLA, CON L'APPARTAMENTO DISTINTO CON L'INTERNO 2 E CON BENI ONORATO.

Ai signori XXXXXX e XXXXXX gli immobili erano pervenuti con la verbalizzazione del Testamento Olografo del defunto padre XXXXXXxxx, nato a Palermo il 30/08/1902 e deceduto a Vico Equense in data 13/08/1966, effettuata dal notaio Giuseppe De Luca in data 09/09/1966 Repertorio: 63815 racc. 16217.

ATTO GIUSEPPE DE LUCA DEL 1966

TESTAMENTO OLOGRAFO XXXXXXXXXX

REPERTORIO NUMERO 63815 RACCOLTA 16217

(...) **INTERA PALAZZINA COME ACQUISTATA DAL SIG. XXXXXXXX XXXXXXXX LASCIANDO CON ASSEGNI**

DIVISIONALI, LE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE LA COMPONGONO AI FIGLI XXXXXXxxx, XXXXXX E XXXXXX E PRECISAMENTE:

- 1) AL FIGLIO XXXXXX I QUARTINI SEGNATI CON I NUMERI UNO, QUATTRO, CINQUE, PIÙ UNO SCANTINATO
- 2) AL FIGLIO XXXXXX I QUARTINI SEGNATI CON I NUMERI TRE, SEI E SETTE, PIÙ UNO SCANTINATO.
- 3) ALLA FIGLIA XXXXXX I QUARTINI SEGNATI CON I NUMERI DUE, OTTO, E NOVE.

RICOSTRUZIONE DIRITTO DI ENFITEUSI

Al fine di ricostruire ed approfondire il diritto acquistato (diritto di enfiteusi) lo scrivente ha effettuato ricerche sui titoli di trasferimento pregressi presso l'Archivio Notarile di Napoli.

In particolare, ha consultato per lettura gli atti notarili stipulati dal notaio Guaglianone Lucio del 6/03/1919

Repertorio: 5533 Raccolta:1445, parti XXXXXX Salvatore – XXXXXXxxx Xxxxxxxx ed ha estratto copia dell'atto stipulato dal notaio Mario Marano del 19/12/1937 Repertorio: 1555, parti XXXXXXxxx Xxxxxxxx - XXXXXXxxx.

ATTO GUAGLIANONE LUCIO DEL 1919

REPERTORIO 5533 RACCOLTA 1445

L'ANNO 1919 IL GIORNO 6 DEL MESE DI MARZO (...) DAVANTI A ME AVVOCATO CAV. LUICO GUAGLIANONE (...) SI SONO PERSONALMENTE COSTITUITI DA UNA PARTE IL SIG. SALVATORE XXXXXX DI FRANCESCO (...) E DALL'ALTRA IL SIG. XXXXXXxxx Xxxxxxxx FU ANTONIO (...) IL SIG. XXXXXX DICHIARA CHE CON ISTRUMENTO DEL 13 OTTOBRE 1913 PER NOTAR PIETRO CAVALLARI DI LETTERE (...) SI EBBE CONCESSA IN ENFITEUSI PERPETUA , ASSIEME ALL'AVV. XXXXXXXXX, DALLA SIG.RA XXXXXX xxxxxxxx MARITATA GAROFALO UNA ESTENSIONE DI TERRENO AL VOMERO FRA LE VIE LUCA GIORDANO, SOLIMENE E MERLIANI DI METRI QUADRATI 3.264 (...) TALE ESTENSIONE DI TERRENO PER METRI QUADRATI 1.031,25 VENNE ACQUISTATA DALL'AVVOCATO XXXXXX E PER METRI QUADRATI 2.232,75 DAL SIG. XXXXXX. L'ANNUO CANONE VENNE FISSATO IN RAGIONE DI LIRA UNA E CENTESIMI CINQUANTAQUATTRO AL METRO QUADRATO .

ARTICOLO PRIMO – IL COSTITUITO SIG. XXXXXX LIBERAMENTE E SPONTANEAMENTE E SENZA PATTO DI RISCATTO VENDE E CEDE ALL'ALTRO COSTITUITO SIG. XXXXXXxxx Xxxxxxxx L'UTILE DOMINIO DELLA ZONA DI TERRENO AL VOMERO IN VIA LUCA GIORDANO RACCHIUSA NEI SEGUENTI CONFINI, PER METRI TRE NEL FRONTE DI VIA LUCA GIORDANO, COMPRESO IL SUOLO OCCUPATO DAL MURO DIVISORIO DEL VIALE LOSCHIAVO E PER LA LUNGHEZZA DI METRI SEDICI E QUARANTACINQUE FRA LA DETTA PROPRIETÀ XXXXXX E QUELLA XXXXXX , INDI PER METRI 9,50 PER 4,90 NEL CONFINE DEL VIALE, PER METRI 12,50 PER 18,95 DI LUNGHEZZA A CONFINE CON LA RESTANTE ESTENSIONE DI TERRENO DI PROPRIETÀ XXXXXX DA UN LATO OVEST E CON LA PROPRIETÀ XXXXXXXXXX E XXXXXXXXX DA ALTRO LATO, A SUD CON PROPRIETÀ XXXXXXXX. IL TUTTO MEGLIO DELINEATO NELLA Pianta PLANIMETRICA , DALLE PARTI SOTTOSCRITTA E CHE VIENE AL PRESENTE ATTO ALLEGATA.(...)

ARTICOLO SESTO – L'ANNUO CANONE GRAVANTE SULLA ZONA CON QUESTO ROGITO VENDUTA AL SIG. XXXXXXxxxXIN PROPORZIONE DEL PREZZO FISSATO NEL ROGITO CAVALLARI RIMARRÀ A CARICO DI QUESTO ULTIMO PER LIRE CINQUECENTOTREDICI E CENTESIMI QUARANTATRÉ (LIRE 513,43) E DA QUESTI VERRÀ PAGATO AL DOMINIO DIRETTO, DA OGGI.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

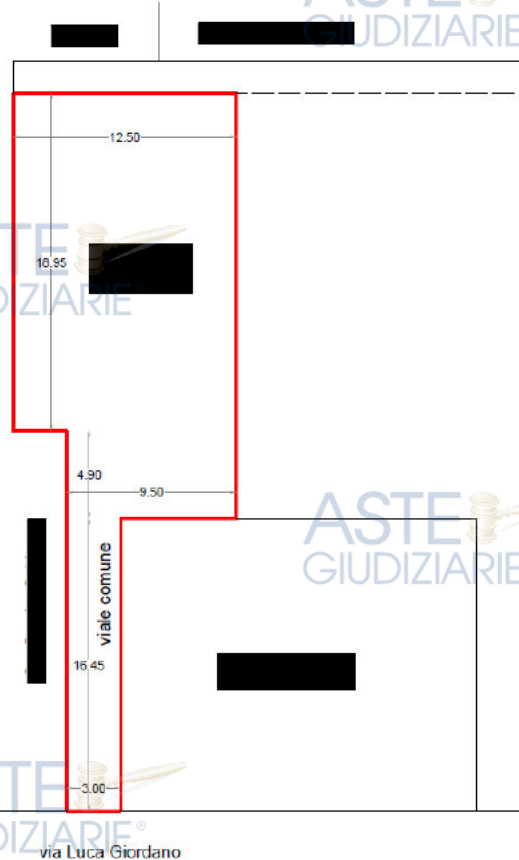
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA GRAFICO ALLEGATO ATTO GUAGLIANONE

ATTO MARANO MARIO DEL 1937

REPERTORIO 1555 RACCOLTA 725
COMPRAVENDITA

IL GIORNO DICIANNOVE DICEMBRE MILLENOVECENTO TRENTASETTE (...) SI SONO COSTITUITI DA UNA PARTE IL SIG. XXXXXXXXXX XXXXXXXX FU ANTONIO (...) E DALL'ALTRA IL SIG. XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXMO (...) NONCHÉ LA SIGNORA XXXXXX XXXXXXXX FU LUIGI (...) OGGETTO DEL PRESENTE ATTO È LA VENDITA CHE VA AD EFFETTUARE AL SIGNOR XXXXXXXXXX IL SIG. XXXXXXXXXX DI UNA PALAZZINA DI RECENTE COSTRUZIONE, SITA AL VOMERO, ALLA VIA LUCA GIORDANO, COSTRUITA DAL XXXXXXXXXX SU SUOLO A LUI CONCESSO I ENFITEUSI DALLA SIGNORA ESPOSITO, ED IL RICONOSCIMENTO DA PARTE DI QUEST'ULTIMA, DEL SIG. XXXXXXXXXX QUALE NUOVO UTILISTA. ALL'UOPO SI PREMETTE LA SEGUENTE ASSERTIVA, DICHIARA LA COSTITUITA SIGNORA XXXXXXXX XXXXXXXX FU LUIGI CHE ESSA ERA PROPRIETARIA DI UNA ZONA DI TERRENO DI METRI QUADRATI TREMILADUECENTO SESSANTAQUATTRO IN NAPOLI, TRA LE VIE LUCA GIORDANO, SOLIMENE E MERLIANI AL VOMERO. (...) CON ATTO DEL TREDICI OTTOBRE MILLENOVECENTOTREDICI PER NOTAIO PIETRO CAVALLARI (...) CONCEDEVA IN ENFITEUSI, MEDIANTE IL CANONE DI LIRE UNA E CENTESIMI CINQUANTAQUATTRO AL METRO QUADRATO PARTE DEL SUOLO STESSO (...) COL CENNATO STRUMENTO VENIVANO STABILITE TUTTE LE MODALITÀ DELLA ENFITEUSI E FRA LE ALTRE LE SEGUENTI: CHE IL PAGAMENTO DELL'ANNUO CANONE DOVESSE EFFETTUARSI ANTICIPATAMENTE, IL QUINDICI NOVEMBRE DI OGNI ANNO B) CHE, IN CASO DI SUCCESSIVI TRASFERIMENTI DEL DIRITTO ENFITEUTICO, TUTTI GLI UTILISTI DOVESSERO DIVENIRE OBBLIGATI SOLIDALI PER L'ADEMPIMENTO DI TUTTI I PATTI E CLAUSOLE REGOLAMENTI LA CONCESSIONE PRINCIPALE; E DOVESSERO ENTRO DIECI MESI, FARSI RICONOSCERE DALLA CONCEDENTE CON ATTO NOTARILE DI RICOGNIZIONE; C) CHE NEL CASO DI AFFRANCO GLI ENFITEUTI DOVESSERO PAGARE ALLA CONCEDENTE SOTTO IL VINCOLO DOTALE UN CAPITALE RAPPRESENTANTE LA CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE IN RAGIONE DEL QUATTRO E DICIASSETTE PER CENTO (E CIOÈ IL CAPITALE DI LIRE CENTOVENTIMILA, DISTINTO PER LIRE OTTANTADUEMILAOTTANTA PER LA CONCESSIONE FATTA A FAVORE DEL XXXXXXXX E PER LIRE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRENTASETTEMIALNOVECENTOVENTI (LIRE 37.920) PER QUELLA FATTA A FAVORE DEL LO) CHE, SE PER DUE ANNI CONSECUTIVI NON FOSSE STATO PAGATO IL CANONE, LA CONCEDENTE POTESSE CHIEDERE INSIEME AL PAGAMENTO DI TUTTI GLI ARRETRATI , LA DEVOLUZIONE DEL FONDO SENZA ALCUN DIRITTO O COMPENSO PER QUALSIASI MIGLIORAMENTO O NUOVE OPERE FATTE NEL FONDO DAGLI ENFITEUTI; E) CHE, NEL CASO DI VENDITE SUCCESSIVE DEL SUOLO E FABBRICHE SU DI ESSO COSTRUITE , LA CONCEDENTE AVESSE L'OBLIGO DI INTERVENIRE NEI RELATIVI ATTI O PER CONCEDERE L'AFFRANCO DELLA PARTE ALIENATA (FISSANDOSI FIN DA ALLORA L'AFFRANCO AL PREZZO DI LIRE TRENTASEI E CENTESIMI SETTANTASETE AL METRO QUADRATO) O PER ACCETTARE I NUOVI CANONI (A RIPARTIRSI E FISSARSI NELLA MISURA, PURE FIN DA ALLORA CONVENUTA , DI LIRE UNA E CENTESIMI CINQUANTAQUATTRO A METRO QUADRATO) E CONCEDERE , IN QUEST'ULTIMO CASO LA ESCLUSIONE DELLA SOLIDARIETA' FRA IL NUOVO UTILITARISTA ED I PRECEDENTI;(...)

ARTICOLO 2 IL SIG. XXXXXXXX XXXXXXXX (...) VENDE IN FAVORE DEL SIG. XXXXXXXX XXXXXXXX (...) L'INTERA PALAZZINA DI NUOVA COSTRUZIONE IN NAPOLI CON INGRESSO DA VIA LUCA GIORDANO AL VOMERO CIVICO NOVANTOTTO, COMPOSTA DI QUATTRO PIANO FUORI TERRA CON SCANTINATI E CON TUTTI GLI ACCESSORI , PERTINENZE , ADERENZE E DIRITTI, NESSUNO ESCLUSO, COMPRESO UN GIARDINETTO (INTERCAPEDINE VERSO LA PROPRIETA' FIORILLO) ED IL DIRITTO ALLA COMUNIONE , PER UNA METÀ DEL VIALE DI ACCESSO DA VIA LUCA GIORDANO , IL TUTTO SORTO SUL SUOLO DEL QUALE EGLI È ENFITEUTA GIUSTA LA PREMessa NARRATIVA ALLA QUALE FA RICHIAMO.

ARTICOLO 4 IL PREZZO DELLA COMPRAVENDITA È STATO DI ACCORDO CONVENUTO E FISSATO NELLA SOMMA DI LIRE DUECENTOQUINDICIMILA (LIRE 215.000) ED IL PAGAMENTO NE È COSÌ DETERMINATO : A) LIRE QUATTORDICIMILASETTECENTO UNDICI (LIRE 14.711) VENGONO DAL COMPRATORE TRATTENUTE PER ESSERE DESTINATE ALL'AFFRANCO DEL CANONE GRAVANTE SUL SUOLO IN FAVORE DELLA SIGNORA XXXXXX XXXXXXXX , AFFRANCO CHE EGLI ESEGUIRÀ SE E QUANDO RITERRÀ OPPORTUNO, OBBLIGANDOSI PERÒ NEL FRATTEMPO A CORRISPONDERE IL CANONE ANNUO FIN DA OGGI , ALLA RIPETUTA COSTITUITA DIRETTARIA SIGNORA XXXXXX XXXXXXXX. (...)

ARTICOLO 9. IL ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI CON L'ORIGINARIO ISTRUMENTO DI CONCESSIONE DI ENFITEUSI DEL TREDICI OTTOBRE MILLENOVECENTO TREDICI PER NOTAR CAVALLARI E FERMI RESTANDO TUTTI GLI ALTRI FATTI, CLAUSOLE, E CONDIZIONI IN DETTO ROGITO INDICATE, LA COSTITUITA SIGNORA XXXXXX XXXXXXXX INTERVIENE NEL PRESENTE ATTO: (...) B) PER RICONOSCERE CHE IL CANONE DOVUTO, A DECORRERE DA OGGI, DA ESSO NUOVO UTILITARISTA SIGNOR XXXXXXXX È DI LIRE SEICENTO SEDICI E CENTESIMI QUINDICI ANNUI (...)

Dalla lettura dei predetti titoli di trasferimento si evince che l'intera palazzina in Napoli alla via Luca Giordano n. 98 è gravata da un canone enfiteutico a favore della sig.ra xxxxxxxxxxxxxx il canone enfiteutico con l'atto stipulato dal notaio Pietro Cavallari del 13/10/1913 venne fissato in lire 1,54 al mq.

Con atto stipulato dal notaio Mario Marano in data 19/12/1937, il predetto canone venne conteggiato specificatamente sul suolo di impianto del fabbricato oggetto di trasferimento – fabbricato in Napoli alla via Luca Giordano n. 98, ove è sito l'immobile staggito - valutando l'affranco dal canone enfiteutico in lire 14.711.

Lo scrivente ha inoltrato formale richiesta all'amministratore dello stabile sig. xxxxxxxxxxxxxx, per avere documentazione relativa ad eventuali pagamenti pregressi od attuali inerenti il predetto canone enfiteutico.

L'amministratore dello stabile, sig. xxxxxxxx ha riscontrato la richiesta comunicando che:

- agli atti del condominio in suo possesso non risultano versate negli ultimi anni canoni di locazione per l'enfiteusi;
- ipotizza che solo alcuni condomini possano aver perfezionato la procedura di affrancazione .

OMISSIS

QUADRO SINOTTICO PROVENIENZA

VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO

Dall'esame della visura catastale storica, lo scrivente rileva che l'immobile staggito ha subito variazioni della consistenza (ampliamento e accorpamento), della destinazione funzionale e della distribuzione degli spazi interni .

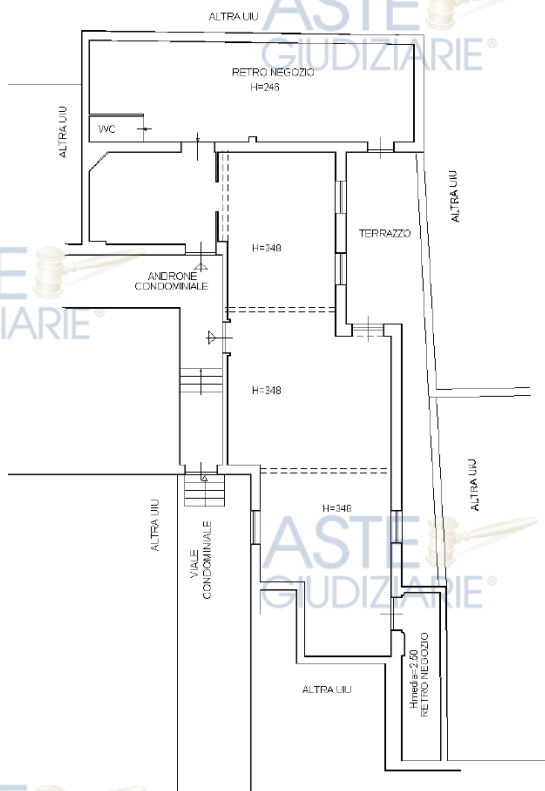
Tali variazioni, regolarmente denunciate all'ufficio catastale, hanno fatto variare gli identificativi catastali originari (ovvero il numero di subalterno).

In particolare con la variazione dell'11/01/2013, pratica nr.NA0012610, è stato presentato un elaborato

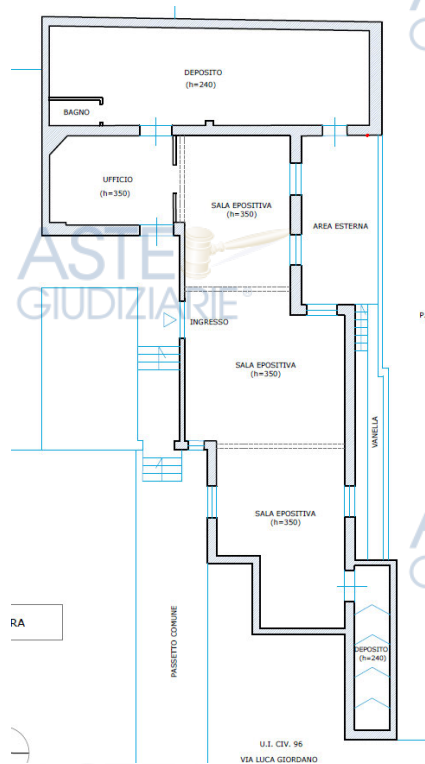
Do.c. fa per “ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni” (n.2844.1/2013), ciò ha fatto variare il numero di subalterno dall'ex 21 all'attuale 29.

Con tale variazione è stata inserita la nuova ed attuale planimetria catastale dell'immobile.

La planimetria depositata è sostanzialmente conforme all'attuale stato dei luoghi a meno della mancata rappresentazione di un piccolo vano finestra sul fronte ovest.



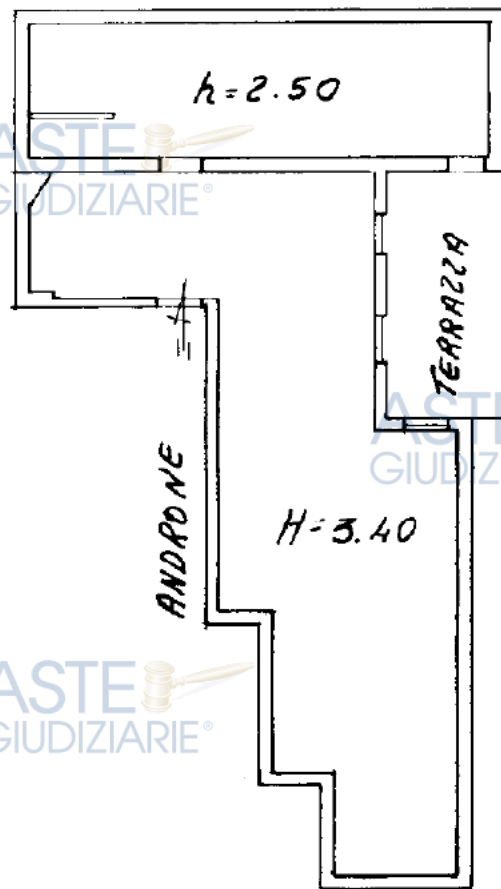
PLANIMETRIA CATASTALE ANNO 2013 - SUB 29



STATO DEI LUOGHI

Il precedente identificativo (ex 21) a sua volta è stato originato per effetto della variazione del 15/10/1994 in atti dal 24/03/1998, consistente nell’ampliamento e variazione della destinazione da abitazione a negozio” (n.21410.1/1994), variando gli originari numeri di subalterno ex 9 ed ex 10.

Con tale variazione veniva inserita la planimetria catastale dell'immobile accorpato, ex sub 21.



CONDOMINIO VIA LUCA GIORDANO 92

PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA NELL'ANNO 1994 (EX SUB 21)

Si riporta di seguito uno schema riepilogativo delle variazioni intervenute.

VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO			
DATA	PROTOCOLLO	VARIAZIONE	IDENTIFICATIVO VARIATO
11/01/2013	2844.1/2013	AMPLIAMENTO	SUB 21
		DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI	
DATA	PROTOCOLLO	VARIAZIONE	IDENTIFICATIVO VARIATO
15/10/1994	21410.1/1994	AMPLIAMENTO	SUB 9
		VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO	SUB 10

IDENTIFICAZIONE DELLA PARTICELLA ATTUALE E STORICA DEL TERRENO

Il fabbricato incide sul lotto di terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 130, p.lla 285

La visura catastale storica della particella 285 riporta una variazione di ufficio per modifica identificativo per allineamento mappe del 04/10/2005 pratica n. na0602533 in atti dal 04/10/2005 (n. 11880.1/2005).

La particella 285 era precedentemente identificata con il numero 383.

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

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

h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'ab uso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, classifica l'area in cui è ubicato l'immobile staggito, in zona A (Insediamenti di interesse storico).



ESTRATTO PRG NAPOLI

REGOLARITÀ URBANISTICA

Le costruzioni realizzate nel territorio del Comune di Napoli sono assoggettate all'obbligo di rilascio di titolo edilizio sin dal 16 novembre 1935, data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio.

Pertanto, ai fini della legittimità urbanistico-edilizia di un'opera è necessario acquisire il titolo legittimante la realizzazione o provare che la stessa sia stata eseguita in epoca anteriore all'entrata in vigore del predetto regolamento.

Per accertare la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile staggito lo scrivente ha eseguito indagini urbanistiche, catastali e sulla provenienza, rispettivamente presso gli uffici tecnici del Comune di Napoli (urbanistica, edilizia e condono), presso l'ex Agenzia del territorio e presso l'Archivio Notarile di Napoli.

ACCERTAMENTI SUGLI ATTI DI TRASFERIMENTO

Dalla lettura degli atti di compravendita (Atti Gambardella del 1980) con cui il cespite staggito (all'epoca costituito da due unità immobiliari) è pervenuto al soggetto esecutato si evince che il fabbricato in cui è sito l'immobile è stato realizzato con regolare **Licenza Edilizia rilasciata in data 27/12/1934**.

ATTO GAMBARDELLA DEL 1980

(...) CHE ESSO SIG. XXXXXX (...) VENDEVA IN LOTTI L'UTILE DOMINIO SUL TERRENO ANZIDETTO E CON ATTO DEL NOTAIO GUAGLIANONE DEL 6 MARZO 1919 (...) TRASFERIVA AL SIG. XXXXXXxxx XXXXXXXX L'UTILE DOMINIO SU UNA ZONA DI TERRENO DI METRI QUADRATI TRECENTO TRENTATRE E CENTIMETRI QUARANTA (MQ.

333,40), CONFINANTE NELL'INSIEME CON LA DETTA VIA LUCA GIORDANO, DALLA QUALE AVEVA ACCESSO DAL CIVICO 98, CON PROPRIETÀ LO SCHIAVO, PROPRIETÀ XXXXXX E XXXXXX, PROPRIETÀ FIORILLO E PROPRIETÀ XXXX- XXXXXXXX

CHE SUL SUOLO DI CUI INNANZI IL SIGNOR XXXXXXXXXX XXXXXXXX, A SEGUITO DI LICENZA EDILIZIA RILASCIATA DAL COMUNE DI NAPOLI IN DATA 27 DICEMBRE 1934, COSTRUIVA UN FABBRICATO CON INGRESSO DALLA VIA LUCA GIORDANO 98, COMPOSTO DA SCANTINATO, PRIMO, SECONDO, TERZO, E QUARTO PIANO.

Le due unità immobiliari, subalterno 9 e subalterno 10, traferite nei due predetti atti stipulati dal notaio Gambardella, vengono così rispettivamente descritte:

QUARTINO IN PIANO TERRA, DISTINTO CON IL NUMERO DI INTERNO DUE (2), COMPOSTO DI TRE CAMERE ED ACCESSORI DI CUCINA E BAGNO NONCHÉ PICCOLO GIARDINO COSTITUENTE PERTINENZA DEL QUARTINO MEDESIMO, CONFINANTE IL TUTTO CON IL QUARTINO INTERNO TRE DI PROPRIETÀ XXXXXXXXXXXX XXXXXX, CON PROPRIETÀ ONORATO E GIÀ FIORILLO, CON PROPRIETÀ LIPPO E CON L'ANDRONE DEL FABBRICATO.

QUARTINO IN PIANO TERRA, DISTINTO CON IL NUMERO DI INTERNO TRE (3), COMPOSTO DI DUE CAMERE ED ACCESSORI (VANI CATASTALI 4,5) CON ANNESSA PERTINENZIALE ZONA DI SUOLO (GIARDINETTO) IL TUTTO CONFINANTE CON PROPRIETÀ LO SCHIAVO, CON PROPRIETÀ POLZELLA-PATRICOLA, CON L'APPARTAMENTO DISTINTO CON L'INTERNO 2 E CON BENI ONORATO.

LA DESCRIZIONE È CONFORME ALLE PLANIMETRIE CATASTALI STORICHE DEGLI IMMOBILI – SUB 9 E SUB 10 (cfr. par. sugli accertamenti catastali).

ACCERTAMENTI SUI DOCUMENTI CATASTALI

Dall'esame della visura catastale storica dell'unità immobiliare staggita (cfr. par.: variazioni catastali nel ventennio) risultano variazioni nella consistenza (ampliamento e accorpamento), destinazione funzionale e diversa distribuzione degli spazi interni .

In data 29/12/2023 con protocollo 22185, lo scrivente ha inoltrato istanza di accesso agli atti presso l'ex ufficio del Agenzia del Territorio, per visionare la variazione del 11/01/2013, Pratica nr. NA0012610 (AMPLIAMENTO e DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI) e la variazione del 15/10/1994 (AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ABITAZIONE A NEGOZIO).

La richiesta è stata riscontrata dall'ufficio in data 31/01/2024 con richiesta pagamento oneri , giustificati in pari data con protocollo 16609; successivamente sollecitata in data 02/02/2024 con protocollo 17643.

L'Ufficio in data 12/02/2024 con protocollo 23315, ha riscontrato l'istanza inviando a mezzo pec la documentazione richiesta.

Nella pratica Do.c.fa afferente alla variazione dell'anno 2013 (ampliamento e div. distr. spazi interni) si legge nel quadro D "Note relative al documento e relazione tecnica":

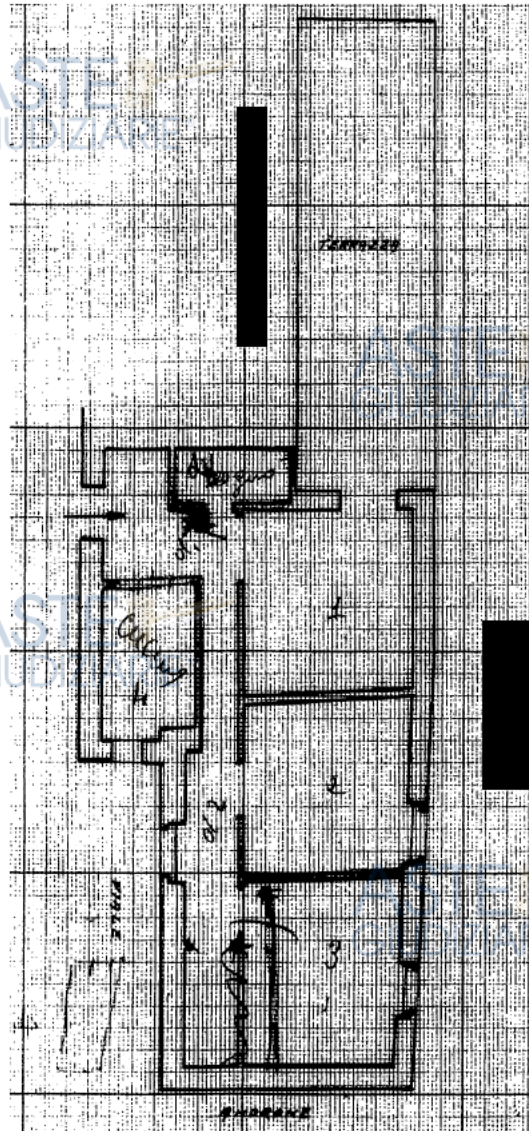
AMPLIAMENTO SU AREA PERTINENZIALE COPERTA ESCLUSIVA, ERRONEAMENTE NON RIPORTATA, RICADENTE ALL'INTERNO DELLA SAGOMA DEL FABBRICATO. RIF. CONDONO 724/94 PRAT. 5188/95. RETTIFICA DELLE APERTURE NON RIPORTATE IN PLANIMETRIA AGLI ATTI. FIRMA IL SIG. XXXXXXXXXXXXXXXX, IN QUALITÀ DI AMM.RE DELLAXXXXXXXXXX SI ALLEGA TITOLO DI PROPRIETÀ REP 4930 28/01/1980

Nella pratica Do.c.fa afferente alla variazione del 1994 (ampliamento e variazione della destinazione da abitazione a negozio) vi è deposito di nuova planimetria per accorpamento dei due cespiti sub 9 e sub 10.

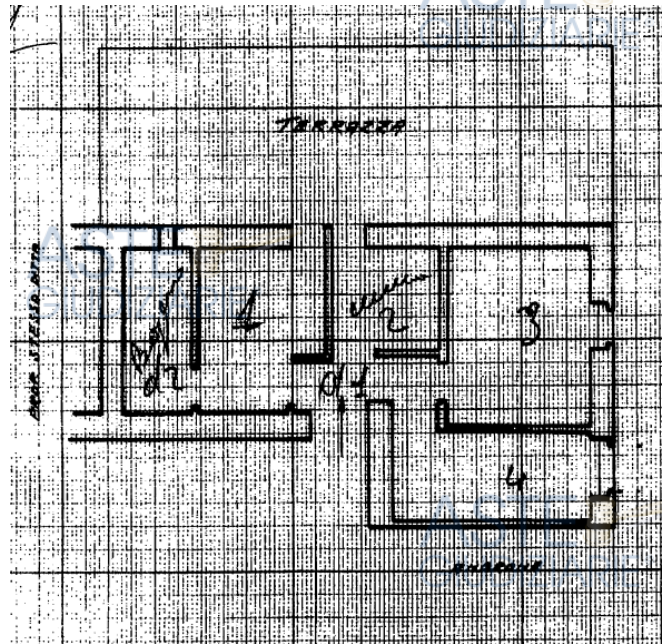
In data 22/01/2024 con protocollo n. 10942, lo scrivente ha inoltrato istanza di accesso agli atti presso l'ex ufficio del Agenzia del Territorio, per acquisire le planimetrie catastali storiche che hanno originato l'attuale

immobile , ovvero le planimetrie dei subalterni soppressi , sub 9 e sub 10.

In data 12/02/2024 a seguito di riscontro positivo dell'ex Agenzia del Territorio lo scrivente acquisiva, le due planimetrie storiche, sub 9 e sub 10 entrambe depositate in data 01/02/1940.



PLANIMETRIA SUB 9



PLANIMETRIA SUB 10

ACCERTAMENTO PRESSO L'UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

In data 29 dicembre 2023 con istanza di accesso agli atti inoltrata a mezzo pec all'ufficio tecnico del Comune di Napoli, che rilasciava protocollo n. PG/2024/2051 in data 02/01/2024, lo scrivente chiedeva di acquisire la Licenza Edilizia rilasciata in data 27/12/1934 per la costruzione di un fabbricato in Napoli alla via Luca Giordano n. 98 dal sig. XXXXXXXxxx Xxxxxxxx.

Il Servizio Sportello Unico Edilizia in data 8/01/2024 riscontrava l'istanza con comunicazione inviata a mezzo pec riportante l'esito negativo, ovvero che dalla ricerca cartacea effettuata presso l'archivio del servizio non venivano rinvenuti documenti relativi agli atti indicati.

In data 17 gennaio 2024 lo scrivente inoltrava istanza di accesso agli atti allo Sportello Unico Edilizia privata del Comune di Napoli per acquisire eventuali titoli legittimanti l'accorpamento e il cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio.

L'Ufficio in data 24/01/2024 con prot. PG/2024/72282 riscontrava l'istanza comunicando che dalla consultazione degli archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche DIA, SCIA E CIL.

ACCERTAMENTI PRESSO L'UFFICIO CONDONO EDILIZIO

In data 10/01/2024 prot. n° 30234 lo scrivente ha inviato istanza all'ufficio condono edilizio del Comune di Napoli per acquisire la pratica n. 5188/95 presentata ai sensi della Legge 724/94.

In riscontro alla istanza presentata in data 23/01/2024, PG/2024/0071752 l'ufficio condono edilizio ha trasmesso a mezzo pec i documenti richiesti.

Trattasi di istanza di condono edilizio, presentata ai sensi della Legge 724/94 in data 30/12/1994, dal sig. xxxxxxxxxxxxxx per gli abusi realizzati nell'immobile in Napoli alla via Luca Giordano n. 98.

Nella pratica sono presenti: istanza di sanatoria, planimetria dell'immobile, ricevute di versamento dell'oblazione, documentazione fotografica del locale deposito, ricevuta di accatastamento.

Vi è, inoltre, autocertificazione presentata per la "definizione delle pratiche pendenti", ovvero per la definizione delle istanze di condono per le quali non è stato emesso alcun provvedimento formale.

L'autocertificazione, presentata in data 21/12/2012 prot. 985339, è costituita da una parte prima e da due schede abusi.

La scheda abuso n. 1 è relativa all'"ampliamento" costituito dal deposito realizzato sull'area esterna di proprietà.

La scheda abuso n. 2 è relativa al "cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale". Trattasi di istruttoria in fase di definizione.

Nella parte prima dell'autocertificazione è riportato il calcolo dell'oblazione pari ad euro 4.834,08 e degli oneri concessori pari ad euro 3.353,73.

Dall'esame dei documenti presenti nell'istruttoria di condono lo scrivente rileva talune indeterminatezze, nello specifico:

- nella istruttoria originaria, presentata in data 30/12/1994, non viene esplicitamente indicato l'aumento di superficie, ma solo il mutamento di destinazione d'uso, seppure rilevabile dal rilievo fotografico allegato e dall'importo dell'oblazione versata in acconto (un bollettino di lire 5.000.000 e un bollettino di lire 1.620.000);
- i grafici allegati all'istruttoria originaria non sono esaustivi, di fatto mancano di sezioni e quote (altezze interne);
- nella autocertificazione per la definizione della pratica, presentata in data 21/12/2012, non vengono indicati correttamente i dati catastali significativi dell'immobile, **manca l'indicazione del numero di subalterno.**

Lo scrivente ritiene che le suesposte indeterminatezze possano essere perfezionate con integrazioni documentali della pratica in essere.

In merito al calcolo dell'oblazione, degli oneri concessori e dei diritti di segreteria, lo scrivente conferma il calcolo corretto degli importi indicati nel modulo di autocertificazione.

Riepilogo oneri da versare per il perfezionamento della pratica:

	DOVUTI	VERSATA		RIMANGONO
		ORIGINARIA	INTEGRAZIONE	
OBLAZIONE	4.834,08 €	3.418,94 €	283,03 €	1.132,11 €
ONERI CONCESSORI	3.353,73 €	0,00 €	190,03 €	3.163,70 €
DIRITTI DI SEGRETERIA	880,00 €	0,00 €	221,15 €	658,85 €
TOTALE				4.954,66 €

Tali importi vanno lievemente incrementati per il pagamento rateale ed aggiunto gli oneri tecnici per il perfezionamento della pratica.

Può concludersi che il costo totale per il perfezionamento della istanza di condono edilizio

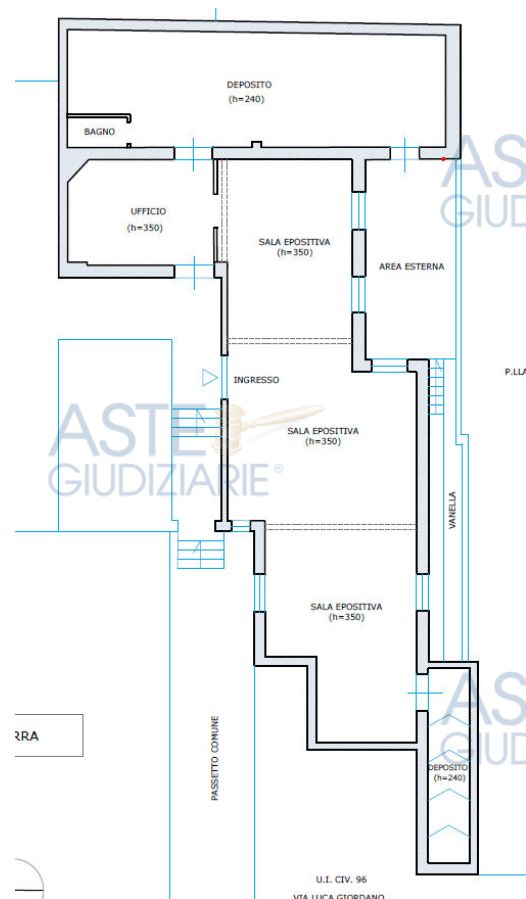
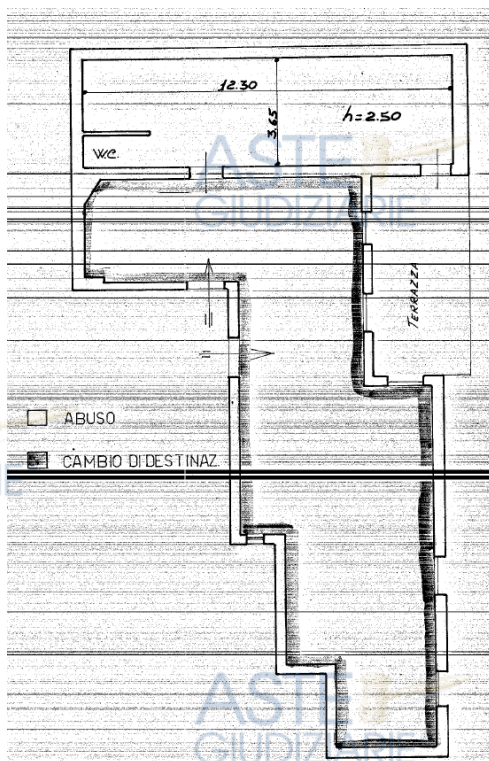
ammonta forfettariamente ad euro 10.000, compreso spese tecniche, diritti ed oneri fiscali.

CONCLUSIONI

Non è stato possibile reperire il titolo edilizio citato negli atti di trasferimento (atto Marano del 1937 e atto Gambardella del 1980), ovvero la **licenza edilizia rilasciata in data 27/12/1934.**

Purtuttavia, sulla base degli accertamenti eseguiti, lette le descrizioni riportate nei titoli di provenienza, esaminati i documenti catastali, può attestarsi che il fabbricato è antecedente il 16 novembre 1935, ovvero la data di entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli.

RISPETTO ALLA ORIGINARIA CONSISTENZA IMMOBILIARE, L'UNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA È STATA AMPLIATA (REALIZZAZIONE DI UN LOCALE DEPOSITO SU AREA ESTERNA PERTINENZIALE), ACCORPATA (ORIGINARIAMENTE ERA COSTITUITA DA DUE DIVERSE UNITÀ IMMOBILIARE ADIACENTI) ED HA CAMBIATO LA DESTINAZIONE D'USO (DA ABITAZIONE AD ATTIVITÀ COMMERCIALE).



Confronto fra grafico condono e stato dei luoghi

Tali modifiche sono state oggetto di una istruttoria di **CONDONO EDILIZIO PRATICA 5188/95**, presentata ai sensi della legge 724/94, in corso di definizione.

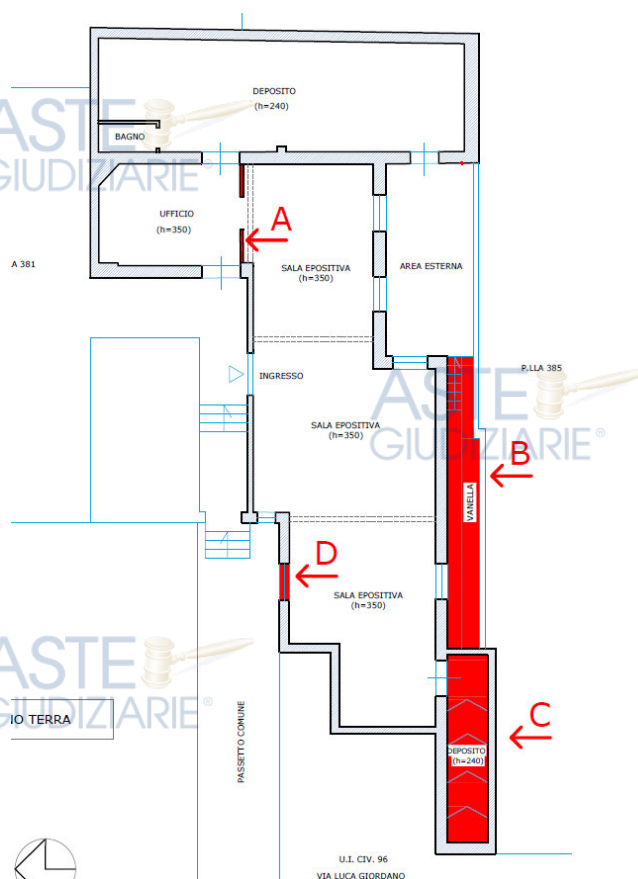
IN CONCLUSIONE, PUÒ AFFERMARSI CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE È STATA LEGITTIMAMENTE

REALIZZATA IN QUANTO FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO EDIFICATO IN EPOCA ANTECEDENTE AL 16 NOVEMBRE 1935.

PURTUTTAVIA, L'IMMOBILE PRESENTA DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE CHE SONO OGGETTO DELLA ISTANZA DI CONDONO - PRATICA N. 5188/95 PRESENTATA AI SENSI DELLA LEGGE 724/94. QUESTE SONO COSTITUITE DA: AMPLIAMENTO (DEPOSITO), ACCORPAMENTO DELLE DUE ORIGINARIE UNITA' IMMOBILIARI (SUB 9 E SUB 10) E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (DA ABITAZIONE A NEGOZIO).

INOLTRE, RISPETTO AI GRAFICI PRESENTATI IN ALLEGATO ALLA PREDETTA ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO SI RILEVANO :

- A) LA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
- B) L'ACCORPAMENTO DELLA VANELLA COMUNE
- C) L'ACCORPAMENTO DEL PICCOLO DEPOSITO
- D) LA MANCATA RAPPRESENTAZIONE DI UN VANO FINESTRA.



Difformità urbanistiche

SANABILITÀ DELI ABUSI

In merito all'ampliamento (realizzazione di deposito), l'accorpamento e il cambio di destinazione d'uso, trattasi di abusi sanabili con la definizione della pratica di condono edilizio n. 5188/95.

Il costo totale per il perfezionamento della istanza di condono edilizio ammonta ad **euro 10.000**, compreso spese tecniche, diritti ed oneri fiscali.

In merito alle difformità rilevate fra i grafici allegati alla pratica di condono e lo stato dei luoghi, elencati ai punti A-B-C- e D del precedente paragrafo, sono sanabili i punti A e D.

Il punto A, ovvero la diversa distribuzione degli spazi interni, trattasi di intervento di manutenzione straordinaria, è sanabile con una CILA - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

Nel caso di specie trattasi di comunicazione tardiva, ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del Dpr n.380/01 smi.

La parcella tecnica per istruire la pratica, valutata a forfait, ammonta ad euro 1.800, oltre i costi dovuti per i diritti di segreteria di euro 140, e la sanzione per omessa comunicazione di euro 1.000.

Pertanto, il totale dei costi e della parcella professionale per l'istruttoria di sanatoria edilizia ammonta, in c.t., ad **euro 3.500** compreso oneri fiscali.

Il punto D, mancata rappresentazione di un vano finestra, è frutto di una errata rappresentazione grafica, come attestato dalla rappresentazione preesistente del vano sin dalla planimetria catastale del 1940.

Pertanto, va integrato il grafico di condono con una corretta rappresentazione grafica.

Tale intervento tecnico rientra nei costi per il perfezionamento della pratica di condono.

I punti B e C, ovvero rispettivamente l'accorpamento, sul fronte sud, della vanella e del piccolo deposito, presenti entrambi sia nel riscontro dello stato dei luoghi sia rappresentati nell'ultima planimetria catastale depositata, dall'esame dei titoli di provenienza e dei documenti catastati storici non è stata rilevata titolarità a carico degli attuali intestatari, pertanto insanabili.

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

LICENZA DI ABITABILITÀ

Per le costruzioni edificate prima dell'entrata in vigore del RD n.1265/34 smi (Testo unico delle leggi sanitarie), non occorre presentare segnalazione certificata di agibilità.

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

STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è detenuta in possesso dalla società esecutata.

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

ISCRIZIONI IPOTECARIE

La visura telematica ipotecaria effettuata sul subalterno 29 (attuale identificativo dell'immobile staggitto) non ha dato esiti, mentre la visura ipotecaria sull'ex subalterno 21 ha riscontrato le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. ISCRIZIONE DEL 16/09/2003 - REGISTRO PARTICOLARE 5118 REGISTRO GENERALE 21927

PUBBLICO UFFICIALE IMPROTA FILIPPO REPERTORIO 24661 DEL 12/09/2003
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

4. ISCRIZIONE DEL 07/11/2008 - REGISTRO PARTICOLARE 8083 REGISTRO GENERALE 43215
PUBBLICO UFFICIALE IMPROTA FILIPPO REPERTORIO 92041/12959 DEL 04/11/2008
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

5. ISCRIZIONE DEL 04/03/2013 - REGISTRO PARTICOLARE 800 REGISTRO GENERALE 7048
PUBBLICO UFFICIALE EQUITALIA SUD S.P.A. REPERTORIO 1385/7113 DEL 28/02/2013
IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

6. TRASCRIZIONE DEL 08/05/2023 - REGISTRO PARTICOLARE 10262 REGISTRO GENERALE 13343
PUBBLICO UFFICIALE CORTE D'APPELLO DI NAPOLI-UNEP REPERTORIO 431 DEL 07/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trattasi della trascrizione del pignoramento che ha generato la presente procedura espropriativa.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Non vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

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

CERTIFICATO DEMANIALE

L'esame della banca dati dell'Agenzia del Demanio, pubblicata sul portale Open Demanio all'indirizzo <https://dati.agenziademanio.it>, permette allo scrivente di affermare che il cespite staggito non è oggetto di diritti demaniali riconducibili allo Stato.

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

USI CIVICI

La certificazione della Regione Campania Ufficio Usi Civici, vista l'ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e del Molise, di archiviazione atti del 21 marzo 1928, richiesta dallo scrivente per altra procedura esecutiva, determina che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli, non vi sono terreni gravati da usi civici.

CENSO E LIVELLO

Le ricerche effettuate sulla particella storica catastale del terreno su cui è realizzato l'immobile oggetto dell'esecuzione, permettono allo scrivente di attestare l'assenza di gravami da censo e livello.

n. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

In particolare restano a carico dell'acquirente:

- 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano domande giudiziali.

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Dall'elenco delle formalità estratte dalla banca dati della Conservatoria dei RR.II. di Napoli risulta la pendenza di ipoteca volontaria come riportata nel dettaglio in risposta al quesito k).

O. Fornire ogni informazione concernente:

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

SITUAZIONE DI MOROSITÀ CONDOMINIALE

Il fabbricato in Napoli alla via Luca Giordano 98 è regolarmente costituito in condominio. Amministratore dello stabile è il sig. xxxxxxxxxxxx.

Lo scrivente ha formalmente richiesto all'amministratore del condominio di acquisire documentazione notizie in merito a : il regolamento di condominio, valori millesimali dell'u.i. staggita, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna , eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il sig. xxxxxxxxxxxx ha riscontrato le richieste comunicando che il condominio , in considerazione del numero esiguo di condomini non è dotato di Regolamento e che:

LA QUOTA MILLESIMALE DELL'UNITÀ CORRISPONDE A 232.4/1000.

L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE È DI CIRCA 1200 €.

NON SUSSISTONO MOROSITÀ DI QUOTE ORDinarie IN CAPO AL CONDOMINO XXXXXXXXXX.

PER CIÒ CHE CONCERNE IL BILANCIO DEGLI ANNI 2022-23 NON HO TROVATO TRACCIA DI APPROVAZIONE IN SEDE ASSEMBLEARE PERTANTO NON POSSO ESCLUDERE ESISTENZA DI CONGUAGLI CHE DOVESSERO EMERGERE RISPETTO ALLE QUOTE VERSATE IN RELAZIONE AI PREVENTIVI DI BILANCIO PRESENTATI DAI MIEI PREDECESSORI.

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

CRITERIO DI STIMA

In considerazione di una vivace offerta di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, proposti in vendita da primarie agenzie immobiliari, si sceglie di adottare il metodo del confronto di mercato.

Metodo denominato con l'acronimo MCA (*Market Comparison Approach*) dagli International Valuation Standards (IVS), standardizzazione dei migliori metodi e tecniche estimative.

Il MCA è un procedimento che consiste nella comparazione dell'immobile da valutare con almeno tre immobili simili (detti comparabili) all'immobile da stimare (detto soggetto), prendendo come termine di

paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

Il procedimento si fonda sulla considerazione che il mercato fisserà il prezzo per l'immobile soggetto allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Il sistema di stima si basa sull'assunto per il quale la differenza di prezzo tra gli immobili comparabili e l'immobile soggetto è funzione delle differenze nelle loro caratteristiche.

Il MCA si articola nelle fasi seguenti:

- analisi del mercato per la rilevazione di immobili appartenenti allo stesso segmento dell'immobile da stimare (comparabili);
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari;
- compilazione della tabella dei dati;
- analisi dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

ANALISI DEL MERCATO

Dall'esame del mercato immobiliare sono stati estratti tre immobili utilizzati come comparabili.

I comparabili sono estratti dagli annunci immobiliari pubblicati sul sito internet www.immobiliare.it, verificando i dati riportati con le fotografie ed eventualmente con i grafici allegati all'annuncio.

Gli immobili scelti sono tutti siti in Napoli, nella stessa strada o in strade immediatamente limitrofe all'immobile staggito.

Gli immobili hanno la stessa tipologia edilizia e destinazione funzionale dell'immobile da stimare, si presentano tutti in stato manutentivo normale.

Le caratteristiche quindi che si sceglie di utilizzare nella comparazione sono:

- C1 la superficie;
- C2 lo stato di possesso (libero o occupato);
- C3 il livello di piano;
- C4 le vetrine su strada.

TABELLA DEI COMPARABILI

Dall'esame delle caratteristiche viene compilata la tabella dei comparabili, ove vengono riportati i prezzi richiesti, le caratteristiche degli immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile da valutare (soggetto).

COMPARABILI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	soggetto
fonte dato	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it	
agenzia immobiliare	Marinelli e Balzerano	Tecnocasa	Zampagnone	
comune	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli
via	via Luca Giordano	via Gian Lorenzo Bernini	via Luca Giordano	via Luca Giordano
data annuncio	25/10/2023	18/01/2024	06/02/2024	
prezzo richiesto	€ 3.200.000	€ 470.000	€ 390.000	
C1 - superficie	700,00	90,00	130,00	162,00
C2 - stato possesso	locato	locato	libero	libero
C3 - livelli di piano	T-S1-S2	T-S1	T	T
C4 - vetrine su strada	si	si	no	no

TABELLA DEI DATI E DEGLI ADJUSTMENT PERCENTAGE

Il prezzo richiesto, pubblicato dall'agenzia immobiliare, viene ridotto del 10%, presumendo che tale possa essere la decurtazione operata in fase di trattativa di vendita.

Le caratteristiche di confronto vengono assegnate in termini di valore per le superfici commerciali (C1), ed in termini percentuali (*adjustment percentage*) per le altre caratteristiche (C2, C3, C4).

Alla caratteristica C2, stato di possesso, si assegna una decurtazione del 10% se l'u.i. è locata.

Alla caratteristica C3, si assegna una decurtazione del 10% se l'u.i. è posta su due piani e del 20% se su tre livelli di piano.

Alla caratteristica C4, vetrine su strada, si assegna una decurtazione del 30% se l'u.i. non ha vetrine sulla strada pubblica.

DATI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	soggetto
data	25/10/2023	18/01/2024	06/02/2024	
prezzo richiesto	€ 3.200.000	€ 470.000	€ 390.000	
prezzo assegnato	€ 2.880.000	€ 423.000	€ 351.000	
C1 - superficie	700,00	90,00	130,00	162,00
C2 - stato possesso	90%	90%	100%	100%
C3 - livelli di piano	80%	90%	100%	100%
C4 - vetrine su strada	100%	100%	70%	70%

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Dal rapporto fra il prezzo di mercato e l'incidenza della singola caratteristica si ottiene il prezzo marginale della caratteristica immobiliare.

Tale cifra esprime l'incidenza del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

PREZZI MARGINALI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
C1 - superficie	€ 4.114	€ 4.700	€ 2.700
C2 - stato possesso	€ 3.200.000	€ 470.000	€ 351.000
C3 - livelli di piano	€ 3.600.000	€ 470.000	€ 351.000
C4 - vetrine su strada	€ 2.880.000	€ 423.000	€ 501.429

TABELLA DI VALUTAZIONE

Calcolati i prezzi marginali si opera l'aggiustamento.

L'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

L'aggiustamento è pari alla differenza tra l'ammontare delle caratteristiche dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella di valutazione è riportato il calcolo del corrispondente aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto.

Il valore di mercato, derivante dalla tabella di valutazione, raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare corrispondente alla comparazione con l'immobile di confronto.

VALUTAZIONE	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
data	25/10/2023	18/01/2024	06/02/2024
prezzo assegnato	€ 2.880.000	€ 423.000	€ 351.000
C1 - superficie	-€ 2.213.486	€ 338.400	€ 86.400
C2 - stato possesso	€ 320.000	€ 47.000	€ 0
C3 - livelli di piano	€ 720.000	€ 47.000	€ 0
C4 - vetrine su strada	-€ 864.000	-€ 126.900	€ 0
Valore di mercato	€ 842.514	€ 728.500	€ 437.400
Valore al mq	€ 5.201	€ 4.497	€ 2.700

SINTESI VALUTATIVA

Dall'analisi della tabella di valutazione si deduce che l'immobile soggetto ha un valore medio unitario al metro quadrato di euro 4.133.

La banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, tabella OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), riferita al primo semestre dell'anno 2023 restituisce valori nella zona B12 Vomero centro del Comune di Napoli, per gli immobili a destinazione commerciale, in uno stato conservativo normale, un intervallo fra i 2.650 e i 5.400 euro/mq, con un valore medio di 4.025 euro/mq.

Il valore medio MCA corrisponde sostanzialmente al valore medio OMI, ciò avvalorata la valutazione di stima MCA.

Lo scrivente sceglie quindi di adottare il valore medio risultante dall'applicazione del metodo di stima MCA, pari a 4.133,00 euro/mq.

	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	Valori medi
Forbice MCA	€ 5.201	€ 4.497	€ 2.700	€ 4.133
	valore min.		valore max	
Forbice OMI	€ 2.650	-	€ 5.400	€ 4.025

Valore di stima unitario (Vu) 4.133,00 euro/mq.

La superficie commerciale (Sc) dell'unità immobiliare è pari a 162 mq.

Il cespite oggetto di stima ha un valore di mercato (Vm) calcolato applicando la formula:

$$Vm = Vu \times Sc$$

VU (EURO/MQ)	SC SUPERFICIE (mq)	VALORE IMMOBILE
€ 4.133	162,00	€ 669.471

DETRAZIONI

Lo scrivente applica le detrazioni del Valore di Mercato per tener conto della necessità per l'acquirente di operare: il perfezionamento catastale, il perfezionamento urbanistico (condono edilizio), il

perfezionamento della pratica di condono edilizio ed, infine, opera una ulteriore detrazione per tener conto della limitazione del diritto oggetto del trasferimento (ovvero il trasferimento del solo diritto di enfiteusi), calcolando il costo dell'affranco.

A. VALORE DEL BENE STIMATO

Euro 669.471

B. PERFEZIONAMENTO CATASTALE DO.C.FA

E' necessario aggiornare la planimetria catastale dell'immobile in quanto seppure conforme allo stato dei luoghi comprende superfici (vanella comune) non facente parte dell'u.i. staggita.

Il costo di tale attività tecnica, unitamente agli oneri catastali è pari ad euro 1.000.

C. PERFEZIONAMENTO PRATICA CONDONO

E' necessario perfezionare la pratica di condono edilizio n.5188/95.

Il costo è stimato pari ad euro 10.000.

D. PERFEZIONAMENTO URBANISTICO (CILA SANATORIA)

E' necessario sanare la diversa distribuzione degli spazi interni con pratica CILA tardiva.

Il costo per l'istruttoria è stimato pari ad euro 3.500.

E. COSTO DELL'AFFRANCAZIONE DALL'ENFITEUSI

Lo scrivente ha effettuato la stima dell'immobile considerando il diritto di piena ed intera proprietà.

Di fatto l'immobile viene venduto nel diritto di enfiteusi.

Pertanto, per adeguare la stima, preso atto delle informazioni acquisite dai titoli di trasferimento, non avendo ricevuto notizie certe in merito ad eventuali canoni enfiteutici versati, lo scrivente ha calcolato l'affranco dal canone enfiteutico a partire dall'atto Marano del 19/12/1937.

Nell'atto Marano del 1937 veniva fissato per l'affranco dal canone enfiteutico, per tutto il fabbricato, l'importo di Lire 14.711.

Capitale Iniziale: Lire 14.711 (€ 7,60)

Periodo di rivalutazione : dal 19/12/1937 al 31/12/2023.

L'indice utilizzato è desunto da dati comunemente utilizzati e presenti in rete.

Capitale rivalutato a dicembre 2023: Lire 31.575.426 (€ 16.307,35).

Il bene staggito ha un peso millesimale di 232,4 millesimi.

Millesimi 232,4 x 16.300 euro/1000= euro 3.788, che in cifra tonda vengono arrotondati ad euro 5.000.



CALCOLO VALORE BASE D'ASTA	
Valore di mercato immobile Vm	€ 669.471
Detrazioni	
Perfezionamento catastale	€ 1.000
Perfezionamento urbanistico (condono)	€ 10.000
Perfezionamento urbanistico (CILA)	€ 3.500
Affrancazione dall'enfiteusi	€ 5.000
Valore al netto delle detrazioni	€ 649.971
Valore base d'asta (in c.t)	€ 650.000



IL PREZZO BASE D'ASTA È DI EURO 650.000
(SEICENTOCINQUANTAMILA EURO)

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

Non ricorre.

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

CERTIFICATO CAMERALE

Il soggetto esecutato è costituito da una xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in XXXXXXXXXXXXXXX(cfr. certificato camerale).

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

ALTRI PIGNORAMENTI

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie, non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato.

ingrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami.

Napoli, lì 20/02/2024

In fede

L'Esperto Stimatore

arch. Nunzio Cioffi

ALLEGATI

ALLEGATO 1 ISPEZIONI IPOTECARIE

Ispezione su immobile staggito sub 29
Ispezione su immobile staggito ex sub 21

ALLEGATO 2 CERTIFICATI CAMERALE

Certificato Camerale "xxxxxxxxxxxxxx"

ALLEGATO 3 TITOLI DI PROPRIETÀ

Atto di compravendita Gambardella 1980_sub 9
Atto di compravendita Gambardella 1980_sub 10
Atto di compravendita Marano 1937



ALLEGATO 4

QUADRO SINOTTICO

Quadro sinottico provenienza

ALLEGATO 5

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Estratto di mappa
Visura sub 29
Planimetria sub 29
Planimetria ex sub 21
Visura ex sub 9
Visura ex sub 10
Visura terreno particella 285
Visura terreno ex particella 383
Do.c.fa 2013
Do.c.fa 1994
Planimetria ex sub 9
Planimetria ex sub 10



ALLEGATO 6

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Istanza accesso agli atti L.E. e riscontro negativo
Istanza accesso agli atti DIA e riscontro negativo
Istanza di accesso agli atti ufficio condono edilizio
Pratica condono edilizio n. 5188/95

ALLEGATO 7

RILIEVO GRAFICO

Planimetria stato dei luoghi
Planimetria difformità urbanistiche

ALLEGATO 8

RILIEVO FOTOGRAFICO

Rilievo fotografico



ALLEGATO 9

CERTIFICATI REGIONALI

Usi civici

ALLEGATO 10

DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

Richiesta documentazione condominiali (Regolamento, quote millesimali etc...)
Riscontro dell'amministratore
Richiesta canone enfiteutico versato
Riscontro dell'amministratore

ALLEGATO 11

COMPARABILI E DATI OMI

Comparabile 1
Comparabile 2
Comparabile 3
Dati OMI



ALLEGATO 12

TRASMISSIONE ALLE PARTI RELAZIONE PERITALE

Trasmissioni relazione alle parti

