

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare



TRIBUNALE ORDINARIO di NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'esecuzione: **Dr.ssa Laura Martano**



Procedimento Esecutivo Immobiliare: R.G.E. n° 205/2023
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a./

Custode giudiziario: **avv. Monica Macerola**

Esperto stimatore: **arch. Nadia Iollo**



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Immobile pignorato
Appartamento in via Abate Alferio n° 2, Napoli - 80144
- SEC6/125/24 -



CREDITORE PROCEDENTE

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. (Cod. Fisc. 05828330638) – rappresentata e difesa dall'avv. Gianfranco Caggiano (pec: gianfranco.caggiano@pec.giuffre.it)



DEBITORE ESECUTATO

Via G. Porzio n.4, Isola 112 - Centro Direzionale - 80145 Napoli
tel. / fax 081 5625143 - mail: nadiaiollo@libero.it



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



Dall'atto di pignoramento del 13 Aprile 2023 – rep. 564/2023, avv. Gianfranco Caggiano, si evince che :

- **Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. (BANCA MPS), con contratto di mutuo edilizio del 27/07/2007** a rogito della dr.ssa Paola De Dominicis, Notaio in San Giorgio a Cremano, Rep. n. 7000, Racc. n. 1636, registrato in data 30/07/2007 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Napoli 3 al n. 9420/1T, **concedeva a** in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante, (Cod. Fisc.), la somma di € 2.400.000,00 **da destinare all'ultimazione degli immobili di sua proprietà, siti in Napoli, con accesso sia dalla Strada Provinciale Caserta al Bravo (già via Francesco de Pinedo n. 209) e sia da via Abate Alferio n. 2, da restituirsi nel termine di anni 30 anni.** Tale contratto veniva assistito dall'intervento prestato da e da (Cod. Fisc.) come **parti fideiubenti**, i quali **dichiaravano di prestare fideiussione** per se' ed aventi causa, in via solidale ed indivisibile fra tutti, per il pieno e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte dalla parte mutuataria, per capitale ed interessi, compresi quelli di mora, **fino all'importo massimo di € 4.800.000,00.** A garanzia delle obbligazioni assunte, la società mutuataria concedeva **ipoteca volontaria a favore di BANCA MPS per la complessiva somma di € 4.800.000,00**, che veniva iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Napoli 1 in data 31/07/2007 ai n.ri 33777/11585, **su un complesso di beni, tra cui l'immobile oggetto del presente pignoramento riportato al Catasto Fabbricati (N.B. è omessa indicazione Sez. SEC) al foglio 6, mappale, 125, subalterno 24** (appartamento al primo piano, di vani 4), oltre al giardino di mq. 860, retrostante il fabbricato, censito nel Catasto Terreni con foglio 23, mappale 105;
- Con **atto di erogazione parziale del 17/08/2007**, a rogito del Notaio Paola De Dominicis, Rep. n. 7017, Racc. n. 1651, registrato in data 06/09/2007 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli 3, al n. 10277/1T, **la banca mutuante**, con mandato emesso sulle proprie casse, **autorizzava il versamento in favore della somma di € 1.800.000,00 per la parte mutuataria;**
- con **atto di erogazione e quietanza finale di mutuo fondiario del 16/11/2007** a rogito del Notaio Paola De Dominicis Rep. n. 7234 Racc. n. 1778, registrato in data 22/11/2007 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli 3 al n. 14303/1T, **la banca mutuante emetteva mandato di pagamento della somma di € 600.000,00 a saldo del mutuo**, di cui **la società**

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

mutuataria rilasciava ampia quietanza per l'intero importo mutuato di € 2.400.000,00, riconsegnando la somma di € 304.500,00 a titolo di deposito cauzionale presso la banca stessa, a garanzia dell'ultimazione dell'immobile ipotecato;

- successivamente ai lavori eseguiti, che avevano apportato una variazione dei dati catastali, le parti contraenti, **con atto di divisione bilaterale del 20/03/2008** per Notar Paola De Dominicis, Rep. n. 7597 Racc. n. 1993, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli 3 il 31/03/2008 al n. 4788/1T ed annotato in data 23/04/2008 ai n.ri 15964/ 2584, **frazionavano il mutuo in n. 17 quote ciascuna delle quali garantita da alcune unità immobiliari di cui al foglio 6, p.lla 125 tra cui il subalterno 24 in esame (N.B. è omessa indicazione Sez. SEC);**
- ancora successivamente, **con atto di compravendita del 20/01/2010** a rogito del Notaio Giuseppe Stella Rep. 6809/3590, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Napoli 1 in data 29/01/2010 ai nn.ri 2341/1579, **vendeva a** _____, nato a _____ (Cod. Fisc.), **la piena proprietà** _____ **dell'immobile in Napoli, alla via Abate Alferio n. 2, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 6, p.lla 125, sub. 24 (N.B. è omessa indicazione Sez. SEC), accollandosi la relativa quota del mutuo;**
- sta di fatto che **BANCA MPS, con effetti giuridici a far data dal 01/12/2020, si è scissa in AMCO**, trasferendo a quest'ultima un compendio di attività e passività (compendio scisso), composto, in sintesi, all'attivo, da crediti deteriorati unitamente ai relativi accessori e rapporti giuridici e, al passivo, da debito finanziario, contratti derivati e patrimonio netto, il tutto come meglio descritto e dettagliato nell'atto di scissione parziale, del 25/11/2020, a rogito del Notaio Mario Zanchi di Siena, Rep. 39.399, Racc. 20.019, iscritto nel registro delle imprese di Siena e Napoli in data 26.11.2020. **In conseguenza dell'operata scissione, pertanto, ai sensi dell'art. 111 c.p.c., è divenuta esclusiva titolare dei crediti e dei rapporti inclusi nel compendio scisso, ivi compreso il credito già originariamente vantato da BANCA MPS nei confronti del debitore.** Il trasferimento del compendio scisso è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 29/12/2020, parte II, al foglio delle inserzioni n. 151;
- **AMCO**, in persona del suo amministratore delegato, dott.ssa _____ **con atto del** _____ **09/08/2022** a rogito del Dr. Angelo Busani, Notaio in Milano, Rep. 55546, Racc. 25800, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 10/08/2022, **ha conferito procura speciale per la gestione dei crediti deteriorati a IFIS NPL SERVICING S.p.a., tra cui è compreso il credito nei confronti di** _____ **ed a tanto è legittimata la dott.ssa** _____ **in virtù della procura del 05/08/2022 per atto a Rogito del dott. Angelo Ausilio, Notaio**

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®
in Mestre, Rep. 44415, Racc. 16818, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia il
08/08/2022 al n. 22088, serie 1T;

ad oggi il debitore sig. non ha ancora adempiuto, nonostante gli sia stato
intimato con atto di precetto notificato ai sensi dell'art. 143 c.p.c., mediante deposito nella casa comunale
di Napoli in data 09/01/2023, il pagamento della somma di € 147.907,93, oltre interessi successivi al
tasso contrattualmente convenuto da contenersi, eventualmente, nei limiti dei tassi soglia, in uno alle
spese di notifica dell'atto di precetto.

ASTE GIUDIZIARIE®



1. PREMESSA, OGGETTO E PARTI DI CAUSA

Con ordinanza pronunciata in data 14 Novembre 2023, l'Illustrissimo G.E. Dr.ssa Laura Martano, della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, nominava la sottoscritta architetto Nadia IOLLO, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli con il n. 7604, con studio in Napoli alla Via Giovanni Porzio n° 4, Isola A/2 – Centro Direzionale -, mail nadaiollo@libero.it, PEC nadia.iollo@archiworldpec.it, tel. 081.5625143 – cell. 347.0834057, quale Esperto Stimatore nel giudizio R.G.E. n. 205/2023.

Oggetto della presente causa è un Procedimento Esecutivo Immobiliare per l'immobile sito in Napoli, alla via Abate Alferio n° 2, piano 1°, identificato catastalmente, al N.C.E.U. del Comune di Napoli, con: Sezione SEC, Foglio 6, Particella 125, Sub 24, Categoria A/4, Zona Censuaria 4, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 103mq ed escluse aree scoperte 99mq, Rendita Catastale € 185,92 ed intestato a in separazione dei beni, per la proprietà di 1/1.

Le parti in causa sono:

- **Creditore procedente: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.** (Cod. Fisc. 05828330638) – rappresentata e difesa dall'avv. Gianfranco Caggiano (pec: gianfranco.caggiano@pec.giuffre.it)
- **Debitore esecutato:** (Cod. Fisc.)

A seguito della nomina, il G.E. disponeva che l'accettazione dell'incarico avvenisse con modalità telematiche entro 5 giorni dalla data di ricevimento del decreto. In data 17 novembre 2023, la sottoscritta inviava telematicamente il modello compilato di avvenuta accettazione dell'incarico conferito. Nel verbale, il G.E. assegnava all'esperto un acconto di € 600,00, ponendolo a carico del creditore procedente, autorizzava il C.T.U. ad acquisire presso gli uffici pubblici e privati i documenti che si profilassero necessari o utili per l'espletamento dell'incarico e disponeva il deposito telematico, contestualmente all'invio delle copie alle parti.

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare**2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Dopo aver esaminato gli atti di causa, la sottoscritta professionista

- effettua indagini catastali dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, acquisendo telematicamente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, la seguente documentazione: visura storica catastale del cespite identificato con Sezione SEC, Foglio 6, Particella 125 e Subalterno 24 con relativa planimetria catastale, oltre all'elaborato planimetrico del fabbricato, cui è parte, e relativo elenco subalterni, vax, ovvero estratto mappa terreni, la cui corrispondenza al Catasto Terreni è Foglio 23, Particelle 105 e 106, e relativa visura (*cf. Allegato 1-2-3A-3b-4-5*);
- verifica l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica della consistenza immobiliare in esame (*cf. Allegato 6*);
 - richiede la visione della pratica edilizia (D.I.A. n. 305 del 23.05.2007), in virtù della quale il fabbricato, cui è parte il cespite esecutato, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione, frazionamento, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, al fine di verificarne la legittimità urbanistica;
 - accerta in quali zone delle Tavole Cartografiche della Variante del P.R.G. di Napoli ricade il complesso edilizio residenziale, cui appartiene il bene immobiliare pignorato, e se lo stesso rientra o meno nel perimetro di zone sottoposte a vincolo, richiedendo inoltre il certificato di destinazione urbanistica (*cf. Allegato 7*);
 - invita, con mail e telefonicamente, l'Amministratore del "Condominio Abate Alferio" cui appartiene l'immobile in esame, a fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione 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;
 - ricostruisce tutti i passaggi di proprietà a ritroso, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio, acquisendone gli atti: compravendite, ispezioni ipotecarie – iscrizioni e trascrizioni relativi al bene pignorato, presso l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere, lo studio a San Giorgio a Cremano (NA) del Notaio Paola De Dominicis e l'Agenzia delle Entrate (*cf. Allegato 8-9-10-11-12-13-14-15-16*).

In merito agli accessi presso l'unità immobiliare esecutata, sita alla via Abate Alferio n. 2, p.1°, l'Esperto Stimatore relazione quanto segue:

- primo incontro fissato il 14.12.2023, la scrivente e l'avv. Monica Macerola, quale Custode nella

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

procedura in epigrafe, si recano sui luoghi e rilevano che nessuno (né le parti in causa né i rappresentanti delle stesse) è presente presso l'immobile oggetto del procedimento, pertanto non è stato possibile accedervi;

- in data 10.01.2024, il Custode invia raccomandata a/r al sig. presso l'indirizzo di residenza dell'esecutato, notificando nuova data di accesso per il giorno 25 Gennaio c.a., ma anche questo tentativo è andato vano, per irreperibilità del debitore esecutato;
- con istanza del 07.02.2024, il custode avv. Monica Macerola chiede l'autorizzazione del Giudice a procedere all'accesso forzoso all'immobile, ricorrendo all'intervento di un fabbro ed all'ausilio della forza pubblica;
- in data 12.02.2024, l'Esperto Stimatore deposita richiesta di proroga per impossibilità di espletamento dell'incarico conferito dal Giudice;
- il 14.02.2024, il G.E. Dr.ssa Laura Martano, con visto autorizza l'accesso forzoso all'immobile;
- il 03.03.2024, il CTU deposita un "Preliminare di Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio";
- con accesso del 05.03.2024 alle ore 10.30 presso l'immobile esecutato, la scrivente insieme con il Custode e l'ausilio del fabbro, forzando la serratura, entrano nell'appartamento pignorato, prendendo visione della consistenza e dello stato di fatto in si trova, ovvero stato di manutenzione e conservazione della stessa. Mentre il fabbro sostituisce la serratura, l'Esperto Stimatore procede al rilievo fotografico e metrico, constatandone velocemente una rispondenza nel perimetro e nella sagoma con la planimetria catastale, fatta eccezione di "lievi" difformità rilevate nella rappresentazione grafica, oltre alla differente altezza rilevata in alcuni vani e spostamento della cucina;
- in data 16.04.2024 alle ore 11.30, la scrivente C.T.U. con l'avv. Angelo Grifoni (collega del Custode), si reca presso l'immobile staggito al fine di una ricognizione dello stato dei luoghi.

3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTA AI QUESITI

3.1 QUESITO LETTERA "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 precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato".

In merito al bene oggetto del pignoramento, dall'analisi della documentazione presente in fascicolo, si è accertato che, con riferimento agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e del controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., si precisa che il creditore precedente

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

depositava, in data 04.05.2023, presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Sez. XIV, la certificazione notarile sostitutiva, redatta in data 23.04.2023, dal Notaio Vincenzo Calderini.

La certificazione notarile del Notaio Vincenzo Calderini, a tutto il 23.04.2023, individua l'unità immobiliare pignorata, come segue: *“Abitazione di tipo popolare di categoria A/4 Via Abate Alferio n2, di vani 4, riportato al NCEU alla Sezione Urbana SEC, Foglio 6, Particella 125, subalterno 24, Rendita € 185,92 - piena proprietà di per 1000/1000”* ed esamina il periodo, a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento del 13.04.2023 fino al ventennio precedente, ovvero:

- o compravendita del 20.01.2010 per Notaio Giuseppe Stella – rep.6809/3590, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Napoli 1 in data 29/01/2010 ai nn.ri 2341/1579, con il quale il Sig. acquistava, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, dalla società ;
- o compravendita del 27.07.2007 per Notaio Paola De Dominicis rep. 6999/1635, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 31.07.2007 al n. di reg. generale 33776 e n. di reg. particolare 15928, con il quale la società acquistava, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, dalla sig.ra ;
- o denuncia di successione dell'Ufficio del registro di Casoria del 22.06.2007, rep. n. 512/43 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 01.09.2008 al n. di reg. generale 32513 e n. di reg. particolare 22408, con la quale la sig.ra a seguito di decesso, in data , del sig. o, quale pieno proprietario, riceveva in eredità per i diritti di 1/1 di piena proprietà, gli immobili riportati in NCEU, Sezione Urbana SEC, Foglio 6, Particella 125, subalterni 1,2,3,6,7,8,9,11 e 12 che soppressi, a seguito di interventi di ristrutturazione, generavano l'immobile di cui alla presente procedura, oltre ad una retrostante area destinata a parcheggio (sulla quale il bene esecutato gode di un diritto all'uso esclusivo di un posto auto e moto avente accesso da via Abate Alferio n. 4) identificata catastalmente – Catasto Terreni – fol. 23, p.lla 105.
- o Per tale successione si rileva la presenza dell'atto di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Paola de Dominicis del 27.07.2007 rep. n. 6999/1635 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 31.07.2007 al n. di reg. generale 33774 e n. di reg. particolare 15926.

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

Particella 125 Subalterno 11, riportato in NCEU a Sezione Urbana SEC Foglio 6	
Particella 125 Subalterno 12, sottoposti che generano l'immobile di cui alla procedura, ed altro immobile riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 105 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro di Casroai del 22 giugno 2007 repertorio n. 512/43 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 1 settembre 2008 al numero di registro generale 32513 e numero di registro particolare 21408 da	
riportato a _____ per i diritti pari a	
1/1 di piena proprietà e deceduto in data 6 agosto 2002 degli immobili siti nel comune di Napoli di cui alla procedura. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio De Dominicis Paola del 27 luglio 2007 repertorio n. _____ trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data _____ al numero di registro generale _____ e numero di registro particolare _____ a favore di _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati in NCEU a Sezione Urbana SEC Foglio 6 Particella 125 Subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana SEC Foglio 6 Particella 125 Subalterno 2, riportato in NCEU a Sezione Urbana SEC Foglio 6 Particella 125 Subalterno 3, riportato in NCEU a Sezione Urbana SEC Foglio 6 Particella 125 Subalterno 6, riportato in NCEU a Sezione Urbana SEC Foglio 6 Particella 125 Subalterno 7, riportato in NCEU a Sezione Urbana SEC Foglio 6 Particella 125 Subalterno 8, riportato in NCEU a Sezione Urbana SEC Foglio 6 Particella 125 Subalterno 9, riportato in NCEU a Sezione Urbana SEC Foglio 6 Particella 125 Subalterno 11, riportato in NCEU a Sezione Urbana SEC Foglio 6 Particella 125 Subalterno 12, riportato in NCEU a Sezione Urbana SEC Foglio 6 Particella 125 Subalterno 15.	

La scrivente rileva che nella descrizione delle u.i. indicate nell'atto di Accettazione Tacita di Eredità, è erroneamente indicata dal Notaio Vincenzo Calderini p.lla 125, subalterno 15, invece della corretta p.lla 105 al fol. 23, così come riportato al Catasto Terreni, trattandosi della retrostante area destinata a parcheggio.

Si accerta, inoltre, che **il precedente creditore non deposita** né l'atto di **compravendita del 20.01.2010 per Notaio Giuseppe Stella – rep.6809/3590**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Napoli 1 in data 29/01/2010 ai nn.ri 2341/1579, **con il quale il Sig.**

acquistava, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, **dalla società** **ré una planimetria catastale**. Mentre **allega alla Certificazione Notarile le visure catastali storiche relative all'immobile staggito – Sez. SEC, Foglio 6, Particella 125, subalterno 24-** per accertarne le risultanze catastali al 23.04.2023, precisando che l'anzidetta consistenza catastale deriva dagli immobili riportati al NCEU alla Sezione Urbana SEC, fol. 6, p.lla 125 subb. 1,2,3,6,7,11 e 12, giusta variazione del 19/06/2007 pratica n. NA0480678 in atti dal 19/06/2007 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione - n. 27155.1/2007.

Manca in più la **documentazione catastale**, necessaria **all'individuazione della consistenza su cui grava un diritto di uso esclusivo di posto auto e di posto moto**.

Inoltre, dalla disamina della documentazione notarile depositata nel fascicolo telematico, si accerta un'incompletezza ed inesattezza delle formalità pregiudizievoli, ovvero di continuità delle iscrizioni, che la scrivente si è adoperata a produrre integrandole ed allegandole alla presente relazione.

Pertanto, il **CTU ha:**

- **richiesto**, presso l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere, copia della **compravendita del 20.01.2010 per Notaio Giuseppe Stella – rep.6809/3590**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Napoli 1 in data 29/01/2010 ai nn.ri 2341/1579, **con il quale il Sig**

acquistava, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, **dalla società** (cfr. Allegato 9);

Via G. Porzio n.4, Isola 42 - Centro Direzionale - 80143 Napoli
tel./fax 081 5625143 - mail: nadiaiollo@libero.it

9
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

- **richiesto**, presso lo studio notarile della Dr.ssa Paola De Dominicis la precedente **compravendita del 27.07.2007 per Notaio Paola De Dominicis rep. 6999/1635**, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 31.07.2007 al n. di reg. generale 33776 e n. di reg. particolare 15928, con la quale **la società acquistava**, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, **dalla sig.ra** (cfr. *Allegato 8*);

- **richiesto**, telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate, le seguenti **Ispezioni Ipotecarie**:

- **Nota di Trascrizione**: Registro generale n. 33774 Registro particolare n. 15926 Presentazione n. 99 del 31/07/2007 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 27/07/2007 Numero di repertorio 6999/1635 Notaio DE DOMINICIS PAOLA Cod. fisc. in San Giorgio a Cremano (NA)

ATTO PER CAUSA DI MORTE - **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**-Atto mortis causa
Data di morte Successione testamentaria

A favore

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 667/1000

Contro

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 667/1000 (cfr. *Allegato 10*);

- **Nota di trascrizione**: Registro generale n. 33776 Registro particolare n. 15928 Presentazione n. 101 del 31/07/2007 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 27/07/2007 Numero di repertorio 6999/1635 Notaio DE DOMINICIS PAOLA in San Giorgio a Cremano (NA)
ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA**

A favore S

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 (cfr. *Allegato 11*);

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

- **Nota di iscrizione:** Registro generale n. 33777, Registro particolare n. 11585 Presentazione n. 102 del 31/07/2007 atto notarile pubblico del 27/07/2007 Numero di repertorio 7000/1636 - Notaio DE DOMINICIS PAOLA in San Giorgio a Cremano (NA)

IPOTECA VOLONTARIA Derivante **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

A favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Cod. fisc. 00884060526 Domicilio ipotecario eletto SIENA – PIAZZA SALIMBENI 3 diritto di proprietà quota di 1/1

Contro - diritto di proprietà quota di 1/1 (cfr. Allegato 12);

- **Domanda di Annotazione:** Registro particolare n. 2584 Presentazione n. 269 del 23/04/2008 atto notarile pubblico del 20/03/2008 Numero di repertorio 7597/1993 - Notaio DE DOMINICIS PAOLA in San Giorgio a Cremano (NA)

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -**FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 11585 del 31/07/2007

A favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Cod. fisc. 00884060526

Contro 1 (cfr. Allegato 13);

- **Nota di Trascrizione:** Registro generale n. 32513 Registro particolare n. 21408 Presentazione n. 48 del 01/09/2008 atto amministrativo del 22/06/2007 Numero di repertorio 512/43/7

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO CASORIA (NA)

ATTO PER CAUSA DI MORTE - **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Atto mortis causa data di morte

A favore

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 500/1000
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 667/1000
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 500/1000
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 667/1000
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

eredità devoluta per testamento olografo dell'1/8/1995, verbale di pubblicazione dell'11/9/2002, dr.

Antonio Carannante, Notaio in Bacoli, rep.39439 racc.7357 reg. Napoli il 25/9/2002 (cfr. Allegato 14);

-Nota di trascrizione: Registro generale n. 2341 Registro particolare n. 1579 Presentazione n. 93 del 29/01/2010 atto notarile pubblico del 20/01/2010 Numero di repertorio 6809/3590, Notaio STELLA GIUSEPPE Codice fiscale Sin ARIENZO (CE)
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

A favore

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni

Contro per il diritto di proprietà per

la quota di 1/1 (cfr. Allegato 15);

- Nota di trascrizione: Registro generale n. 11079 Registro particolare n. 8441 Presentazione n. 19 del 14/04/2023 atto giudiziario Data 13/04/2023 Numero di repertorio 5646/2023 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Cod. fisc. 800 211 40639 in NAPOLI (NA)
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
 Richiedente AVV GIANFRANCO CAGGIANO Cod. fisc. _____, via Cervantes
 55/5

A favore AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in NAPOLI (NA) Cod. fisc. 05828330638 per il diritto di proprietà per la quota di 100/100

Contro

per il diritto

di proprietà per la quota di 100/100 (cfr. Allegato 16);

- integrato ed aggiornato la documentazione catastale della consistenza immobiliare pignorata, ovvero dell'appartamento con relativo diritto all'uso esclusivo di posto auto e di posto moto nell'area destinata a parcheggio avente accesso dal civ. 4 di Via Abate Alferio, con planimetria, visura storica, elaborato planimetrico, elenco subalterni, vax e relativa visura (cfr. Allegato n. 1-2-3A-3B-4-5), come indicato nella compravendita del 20.01.2010 per Notaio Giuseppe stella e nell'allegata Nota di Trascrizione (cfr. Allegato n. 9-15).

Via G. Porzio n.4, Isola 712 - Centro Direzionale - 80143 Napoli
 tel./fax 081 5625143 - mail: nadiaiollo@libero.it

Richiedente PLMLDN	Tassa versata € 3,60
Nota di trascrizione	
Registro generale n. 2341	
Registro particolare n. 1579	Presentazione n. 93 del 29/01/2010

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1	In qualità di	ACQUIRENTE	Nome
Cognome			
Nato il			
Sesso M	Codice fiscale		
Relativamente all'unità negoziale n. 1	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di 1/1	In regime di	SEPARAZIONE DI BENI	

Contro

Soggetto n. 1	In qualità di	VENDITORE	Nome
Denominazione o ragione sociale			
Sede			
Codice fiscale			
Relativamente all'unità negoziale n. 1	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di 1/1			

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA SOCIETA' _____ COME RAPPRESENTATA, CON TUTTE LE GARANZIE DI LEGGE VENDE AL I. QUALE COMPRA L'INTERA PIENA PROPRIETA' DELLA SEGUENTE CONSISTENZA IMMOBILIARE: FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN NAPOLI ALLA VIA ABATE ALFERIO N.2 E PRECISAMENTE: A) APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO E PRECISAMENTE QUELLO CON INGRESSO DAL BALLATOIO POSTO ALLA DESTRA DI CHI SALE LE SCALE, COMPOSTO DA CUCINA - SALONE, BAGNO, CORRIDOIO, TRE CAMERE E BALLATOIO COMUNE SON IL SUB. 25, CONFINANTE CON VIA ABATE ALFERIO, CON CORTILE COMUNE E CON SUBALTERNO 25. LA PRESENTE VENDITA VIENE EFFETTUATA A CORRIDO NELLO STATO DI FATTO IN CUI LA CONSISTENZA IMMOBILIARE VENDUTA SI TROVA E SI POSSIESTE, CON LA QUOTA PROPORZIONALE DELLE PARTI COMUNI A NORMA DI LEGGE E PER DESTINAZIONE, CON TUTTI GLI ACCESSORI, ACCESSIONI, PERTINENZE, DIPENDENZE SERVITU' ED ONERI REALI, ATTIVI E PASSIVI, AZIONI E RAGIONI, DIRITTI E COMPROMIETI' CONDOMINIALI COSI' COME SI POSSIESTE (QUALI RISULTERANNO PRECISATE, SPECIFICATE E DESCRITTE, SIA LA QUOTA CHE LE PARTI, NEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ED ANNESSE TABELLE MILLESIMALI CHE LA SOCIETA' VENDITRICE, COME IN EPIGRAFE COSTITUITA E RAPPRESENTATA, SI RISERVA DI REDIGERE A SUA CURA E SPESE, ALL'UOPO RICEVENDO ED ACCETTANDO DALLA PARTE ACQUIRENTE ESPRESSO MANDATO IRREVOCABILE, IL TUTTO CON DICHIARAZIONE FIN D'ORA DI RATO E VALIDO) DALLA PARTE VENDITRICE E COME AD ESSA Pervenuto IN VIRTU' DEI SEGUENTI TITOLI, PRECISA LA PARTE VENDITRICE CHE NELLA PRESENTE VENDITA E' COM PRESO IL DIRITTO ALL'USO ESCLUSIVO DI UN POSTO AUTO E DI UN POSTO MOTO NELL'AREA DESTINATA A PARCHEGGIO AVENTE ACCESSO DALLA VIA ABATE ALFERIO N.4, LA CUI ASSEGNAZIONE SARA' EFFETTUATA CON IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO OVVERO CON SUCCESSIVA DELIBERA CONDOMINIALE. ARTICOLO 4 IL PREZZO DELLA PRESENTE VENDITA E' STATO TRA LE PARTI CONVENUTO IN COMPLESSIVI EURO 182.000,00 INCLUSA IVA AL 4%. IL

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

I dati catastali ed i diritti di titolarità del debitore NON sono correttamente richiamati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento (pagg.2,4,6) e nella relativa nota di trascrizione (cfr. Allegato n.16), in quanto **non è indicata la sezione SEC, oltre a non essere menzionato il diritto di uso esclusivo di un posto auto e posto moto**, definito dal regolamento di condominio, nell'area comune del fabbricato avente accesso carrabile da via Abate Alferio n. 4.

a garanzia delle obbligazioni assunte, la società mutuataria concedeva ipoteca volontaria a favore di Banca MPS per la complessiva somma di euro 4.800.000,00, che veniva iscritta presso

l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Napoli 1 in data 31/07/2007 ai n.r. 33777/11585, su un complesso di beni riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 6, mappale, 125

subalterni 37 (appartamento al piano terra di vani 8), 38 (locale al piano terra di mq. 100), 39 (appartamento al primo piano, di vani 4,5), 40 (appartamento al primo piano di vani 8,5), 1

(locale al piano seminterrato, di mq. 38), 14 (locale al piano seminterrato, di mq. 75), 18 (locale al piano seminterrato, di mq. 106), 19 (locale al piano terra, di mq. 270), 20 (appartamento a

piano terra di vani 4), 21 (appartamento al primo piano, di vani 3), 22 (appartamento al primo piano, di vani 3), 23 (appartamento al primo piano, di vani 3), 24 (appartamento al primo piano

mutuo in n. 17 quote ciascuna delle quali garantita dalle unità immobiliari di cui al foglio 6, p.la 25, subalterni 50, 49, 48, 47, 44, 45, 39, 24, 22, 43, 46, 32, 28, 26, 30, 41, 35;

ancora successivamente, con atto di compravendita del 20/01/2010 a rogito del

notaio Giuseppe Stella rep. 6809/3590, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Napoli 1 in data 29/01/2010 ai nn.ri 2341/1579, vendeva a Gaetano

la piena proprietà

dell'immobile in Napoli, alla via Abate Alferio n. 2, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 6,

p.la 125, sub. 24, accollandosi la relativa quota del mutuo;

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1

Ispezione ipotecaria
Data 29/02/2024 Ora 07:53:46

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T117973 del 29/02/2024
Inizio ispezione 29/02/2024 07:51:18
Tassa versata € 3,60

Richiedente LLINDA

Nota di trascrizione
Registro generale n. 11079
Registro particolare n. 8441
Presentazione n. 19 del 14/04/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

De trascrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 13/04/2023
Pubblicità ufficiale UNEP TRIBUNALE DI APPELLO DI NAPOLI
Sede NAPOLI (NA)

Numero di repertorio 5646/2023
Codice fiscale 800 211 40639

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
De trascrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
Voluntà reale/ale autorizzata NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente AVV GIANFRANCO CAGGIANO
Codice fiscale CGG GFR 50B13 L062 C
Indirizzo VIA CERVANTES 55/5

Dati negoziativi

Unità negoziali 1
Soggetti a favore 1
Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune F930 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana Foglio 6
Materia A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Indirizzo VIA ABATE ALFERIO
Particella 125
Convezione 4 vani
Subalterno 24
M. civico 2



in danno di

residente in 11, per il diritto di piena proprietà dallo stesso vantato su

il seguente bene

appartamento sito in Napoli, alla via Abate Alferio n. 2, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli al foglio 6, p.la 125, sub. 24, cat. A/4, classe 4, vani 4, il tutto già gravato dalla ipoteca iscritta in data 31/07/2007 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Napoli 1, ai n.ri 33777/11585 ed annotata, con riferimento al frazionamento in quota del 20/03/2008, in data 23/04/2008 ai n.ri 15964/2584.

Il pignoramento si estende ad ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nulla escluso ed eccettuato.

Avv. Gianfranco Caggiano

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare**3.2. QUESITO LETTERA "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."

Nella presente procedura di esproprio immobiliare R.G. n. 205/2023, a seguito di atto di precetto notificato al Sig. ai sensi dell'art. 143 c.p.c., con successivo atto di pignoramento a suo danno, quale pieno proprietario, si sottoponeva a pignoramento la seguente consistenza immobiliare: "...appartamento sito in Napoli, alla Via Abate Alferio n. 2, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli al **foglio 6, p.lla 125, sub. 24 (non è stata indicata la Sez. SEC), cat A/4, classe 4, vani 4...** Il pignoramento si estende ad ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nulla escluso ed eccettuato."

Identificazione Catastale attuale

Unità immobiliare sita in Napoli, alla via Abate Alferio n° 2, piano 1°, identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Napoli - Catasto Fabbricati - con: **Sezione SEC, Foglio 6, Particella 125, Sub 24**, Categoria A/4, Zona Censuaria 4, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 103mq ed escluse aree scoperte 99mq, Rendita Catastale € 185,92 ed intestato a in separazione dei beni, per la proprietà di 1/1 (cfr. Allegato n.1).

E' compreso il diritto all'uso esclusivo di un posto auto e di un posto moto (di cui non è stato possibile individuare l'esatta ubicazione e consistenza in fase di sopralluoghi. Si è fatta richiesta di chiarimenti in merito all'Amministratore del "Condominio abate Alferio", considerato che l'assegnazione viene effettuata con regolamento condominiale, ma lo stesso non ha saputo darmi indicazioni in merito) destinata a parcheggio ed avente accesso da via A. Alferio n° 4, identificata al Catasto Terreni: Foglio 23, Particella 105, qualità Agrumeto, classe 1, superficie mq. 860,00, Reddito Domenicale € 24,54, Reddito Agrario € 11,10 ed intestato a) per la proprietà 1/1.

Confini

L'immobile in esame confina, da Nord in senso orario, con: ballatoio comune con il contiguo immobile sub. 25, ripiano scala, contigua unità immobiliare sub. 23, via Abate Alferio e contigua unità immobiliare sub. 25.

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare**Variazioni Catastali**

L'immobile in esame oggi identificato con il sub. 24 è stato originato dalle seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE n. 27155.1/2007 del 19/06/2007 - Pratica n. NA0480678 in atti dal 19/06/2007 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione
- VARIAZIONE n. 28340.1/2007 del 26/06/2007 - Pratica n. NA0500731 in atti dal 26/06/2007 per variazione di toponomastica
- VARIAZIONE n. 15523.1/2008 del 03/03/2008 - Pratica n. NA0198842 in atti dal 03/03/2008 per variazione di classamento
- VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Se ne deduce che la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento, identificata con il sub. 24, è derivata da una variazione catastale del 2007 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione degli ex subb.1, 2,3,6,7,11 e 12 di cui sono state reperite le relative planimetrie sopresse (cfr. *Allegato n.2A-2B-2C-2D-2F-2G-2H*) al fine di capire come si sia arrivata all'attuale consistenza a seguito degli interventi edilizi eseguiti, ma tale ricerche non sono state di aiuto.

La sottoscritta Esperto Stimatore, come esplicherà nel successivo paragrafo di risposta al quesito lettera "c", nel verbale di conferimento incarico, ritiene sin d'ora che trattandosi di un solo bene, il **LOTTO** di vendita è **UNICO**.

3.3. QUESITO LETTERA "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 allegata 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.lla _____ (exp.lla _____ o già scheda _____), sub _____, cat. _____, classe _____, rendita _____ (or.d _____, r.a. _____) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____) ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è

15

Via G. Porzio n.4, Isola 112 - Centro Direzionale - 80143 Napoli
tel. / fax 081 5625143 - mail: nadaiollo@libero.it

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato) ; non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno) . PREZZO BASE euro _____ ; LOTTO n. 2 : ecc..

LOTTO UNICO – Piena ed Intera Proprietà

Il bene oggetto di pignoramento, e dunque della presente relazione, risulta intestato al sig. Gaetano Cifrone, come si evince dall'atto di compravendita del 20.01.2010 per Notaio Giuseppe Stella – rep.6809/3590, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Napoli 1 in data 29/01/2010 ai nn.ri 2341/1579, con il quale il Sig. acquistava, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, dalla società ., (di cui la scrivente ne ha fatto richiesta di copia presso l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere -cfr ALLEGATO n. 9-, in quanto non depositato dal creditore procedente nel fascicolo telematico). Tale consistenza immobiliare è sita in Napoli, alla via Abate Alferio n. 2, al piano 1°, avente accesso dalla prima porta a dx sul ripiano scala a sx uscendo dall'ascensore, e confinante, da Nord in senso orario, con: area condominiale scoperta comune ai subb. 24 e 25, ripiano scala, contigua unità immobiliare, via Abate Alferio e contigua unità immobiliare. Tale immobile è riportato all'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati – con i seguenti identificativi: Sezione SEC, Foglio 6, Particella 125, Sub 24, Categoria A/4, Zona Censuaria 4, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 103mq ed escluse aree scoperte 99mq, Rendita Catastale € 185,92 ed intestato a in separazione dei beni, per la proprietà di 1/1, e gode inoltre di un diritto di uso esclusivo di un posto auto e posto moto, definito dal regolamento di condominio, nell'area comune del fabbricato avente accesso carrabile da via Abate Alferio n. 4, riportata all'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni – con i seguenti identificativi: Foglio 23, Particella 105.

I dati catastali ed i diritti di titolarità del debitore NON sono correttamente richiamati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, inquanto non è indicata la sezione SEC (cfr ALLEGATO n. 16 e pag. 13), oltre a non essere menzionato il diritto di uso esclusivo di un posto auto e posto moto, definito dal regolamento di condominio, nell'area comune del fabbricato avente accesso carrabile da via Abate Alferio n. 4.



16

Estratto mappa terreni (vax) - Fol. 23; p.lla 105 – 106

Via G. Porzio n.4, Isola 112 - Centro Direzionale - 80145 Napoli
tel. / fax 081 5625143 - mail: nadiaiollo@libero.it

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo ImmobiliareSovrapposizione foto satellitare con mappa catastaleVia Abate Alferio n. 2

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

• Tipologia immobiliare

Il cespite oggetto di pignoramento, nella presente procedura, è costituito da un immobile ad uso residenziale facente parte di un fabbricato di civile abitazione ristrutturato nel 2007, ovvero di un appartamento in condominio, in discreto stato di conservazione e manutenzione, composto da : ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e disimpegno; oltre al diritto di uso esclusivo di un posto auto e posto moto, definito dal regolamento di condominio, nell'area comune retrostante il fabbricato con accesso carrabile da via Abate Alferio n. 4.

• Zona

Detto cespite si trova precisamente nella zona orientale, suburbana, di Napoli, nel "Quartiere Secondigliano", compresa tra corso Secondigliano, via Francesco De Pinedo e via Nuovo Tempio, al limite con il Comune di Casavatore (NA) ed il "Quartiere di San Pietro a Patierno". Tale zona è comunque ben collegata e facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici di trasporto, quali bus, treno e metro. Pertanto usufruendo di un' ottima rete stradale, tale zona è ben collegata ai comuni limitrofi, oltre che da e per Napoli. L'ubicazione dell'immobile in esame, prossimo all'Aeroporto Capodichino di Napoli, allo svincolo "Doganella" della Tangenziale di Napoli ed al commerciale corso Secondigliano, di intenso traffico veicolare e passeggio pedonale, con discrete possibilità di parcheggio, è ricca di attività di ristoro e commerciali, all'ingrosso ed al dettaglio, di scuole, negozi, supermercati, uffici postali, banche, chiese, farmacie e palestre.

• Edificio

L'edificio realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967, cui è parte il cespite esecutato, è stato oggetto di un importante ristrutturazione edilizia nel 2007, con lavori di frazionamento, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, operata in virtù di Denuncia Inizio Attività prot. n. 315 del 23.05.2007.

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare*"Condominio Abate Alferio" – via Abate Alferio nn. 2/4*

Il fabbricato è realizzato con un struttura portante in muratura e solai misti, si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre seminterrato e mansarda; i prospetti su strada e quelli sull'area condominiale, intonacati ed attintati presentano un scarsa manutenzione ordinaria; la copertura è costituita da terrazzi di proprietà esclusiva di unità immobiliari a livello o sottostanti (1/3 e 2/3, come riferito telefonicamente dall'Amministratore del "Condominio Abate Alferio", avv _____, e da un tetto a doppia falda che costituisce la copertura di alcuni immobili al quarto piano.

In merito alle finiture delle parti comuni interne del corpo di fabbrica, si rileva quanto di seguito: la pavimentazione dell'androne e della scala sono in granito, mentre i ballatoi in gres, le relative pareti sono tutte intonacate ed attintate. Le stesse presentano uno stato di mancata manutenzione ordinaria, come si evince dalle seguenti fotografie.

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare*"Condominio Abate Alferio" – androne fabbricato*

Tale fabbricato è dotato di impianti comuni, quali: l'impianto elettrico e di illuminazione per le aree condominiali, impianto ascensore e citofonico, che presentano un scarso stato di conservazione, a causa di una assente manutenzione ordinaria.

*"Condominio Abate Alferio" – area condominiale*

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

“Condominio Abate Alferio” – area comune di accesso

Ne consegue che, le **dotazioni impiantistiche e finiture comuni**, interne ed esterne, del “Condominio Abate Alferio, presentano nel complesso un livello qualitativo e conservativo mediocre, mostrando uno stato di abbandono per la mancanza di interventi di ordinaria manutenzione, come ritratto anche nel dossier fotografico.

• Unità Immobiliare

Il cespite oggetto di pignoramento è un appartamento in condominio, facente parte di un fabbricato di edilizia residenziale, civile abitazione, ristrutturato nel 2007, identificato catastalmente con la categoria A/4, ovvero abitazione di tipo popolare, sito a via Abate Alferio nn. 2/4 (NA), località “Secondigliano”, piano 1° ed avente accesso dalla prima porta a dx sul ripiano a sx uscendo dall’ascensore. Tale consistenza immobiliare è composta da un ingresso che immette al vano cucina e contiguo soggiorno, entrambi con porte-finestre prospicienti sul passetto scoperto condominiale (comune ai subb. 24 e 25), per poi accedere al disimpegno, percorrendo il quale sulla dx troviamo il bagno cieco, privo di areazione ed illuminazione naturale ma dotato di impianto di areazione forzata, e due camere con finestre prospicienti via Abate Alferio. Il cespite in esame gode, inoltre, del diritto di uso esclusivo di un posto auto e posto moto, definito dal regolamento di condominio, nell’area comune retrostante il fabbricato avente accesso carrabile da via Abate Alferio n. 4.

La **qualità generale delle finiture**, della presente unità immobiliare e relativo **stato conservativo**, risulta essere **discreto**, anche alla luce di una assente manutenzione ordinaria, considerato che l’appartamento, al momento del sopralluogo risultava, essere libero, ovvero **non abitato**.

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare



Soggiorno - pranzo



Disimpegno



Cucina



Cucina



Camere



Bagno



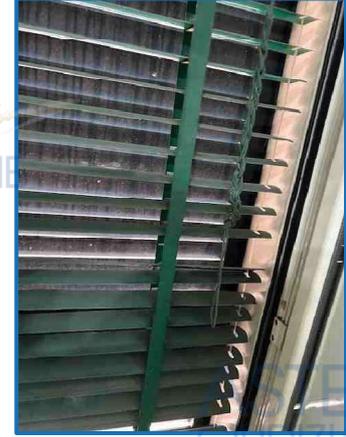
Via G. Porzio n.4, Isola 112 - Centro Direzionale - 80145 Napoli
tel. / fax 081 5625143 - mail: nadiaiollo@libero.it

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

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

Si rileva, in particolare, che: le pareti del soggiorno – pranzo, delle due camere, dell'ingresso e del disimpegno sono intonacate ed attintate con pittura lavabile, mentre le pareti del bagno e dell'angolo cottura della cucina sono rivestite in gres; invece la pavimentazione in tutti gli ambienti è in gres effetto cotto, fatta eccezione per il bagno in semplice gres. Gli infissi interni sono in legno, di cui due, quello della cucina e del bagno, sono a scomparsa, mentre quelli esterni sono in alluminio con doppio vetro e napoletane in ferro con serrature. La cucina ed il soggiorno sono dotati anche di veneziane per motivi di privacy, inquanto rivolte su ballatoio comune con il contiguo immobile sub. 25.



Le dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile sono: impianto idrico di adduzione e scarico, impianto elettrico, impianto gas e di riscaldamento autonomo, quest'ultimo, alla data di accesso, dotato di radiatori quali elementi terminali ma privo di caldaia. In merito alle dotazioni impiantistiche dell'appartamento, non sono presenti certificazioni di conformità ai sensi delle vigenti norme.

Pertanto, per la regolarizzazione degli impianti e per l'intervento di ripristino delle pareti e soffitti, a causa del fenomeno infiltrativo subito (nel soggiorno, bagno e contigua camera, approfondito di seguito), si stima una spesa di € 7.000,00, che viene detratta dal valore di stima dell'immobile

Gli ambienti che compongono l'unità abitativa pignorata presentano altezze diverse, ovvero mt 2,36 per l'ingresso, cucina e soggiorno, mentre il disimpegno, le due camere ed il bagno, l'altezza è pari a mt 2,70.

La consistenza immobiliare in esame, oggetto di pignoramento, oggi risulta inabitabile: ai sensi del Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) non può essere riconosciuta l'abitabilità della consistenza immobiliare oggetto di pignoramento, in quanto priva dei dovuti requisiti minimi igienico - sanitari, relativi alle altezze degli ambienti.

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

Soggiorno – pranzo e cucina con altezza rilevata inferiore mt. 2,70, in difformità da quanto indicato in planimetria catastale

Nel corso degli accessi, entrando nell'immobile in questione, la scrivente soffermandosi alla visione degli ambienti rileva la presenza di evidenti macchie alle pareti e soffitti, come si evince anche dalle allegate foto, del soggiorno – pranzo, del bagno e della contigua camera in fondo al disimpegno, causate da un vecchio fenomeno infiltrativo, che sembra ormai non più in essere, **mostrando la formazione di efflorescenze saline e muffa, oltre a rigonfiamenti, bollature, esfoliazioni, de coesione e distacchi di pittura.**



Via G. Porzio n.4, Isola 112 - Centro Direzionale - 80143 Napoli
tel. / fax 081 5625143 - mail: nadiaiollo@libero.it

23

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

Macchie di infiltrazione, efflorescenze saline, muffa, rigonfiamenti, bollature, esfoliazioni, de coesione e distacchi di pittura

Inoltre l'immobile per le proprie ordinarie **caratteristiche intrinseche**, gode di: **buona esposizione, disposizione, distribuzione** (corretta divisione della zona giorno dalla zona notte), **luminosità, soleggiamento, arieggiamento ed affaccio doppio**, ovvero, la zona notte su via Abate Alferio a Sud-Est, mentre la zona giorno a Nord-Est sul ballatoio comune con l'unità immobiliare sub. 25.



Affaccio dell'appartamento su Via Abate Alferio



Affaccio dell'appartamento su ballatoio comune subb. 24 e 25



Via G. Porzio n.4, Isola 112 - Centro Direzionale - 80143 Napoli
tel. / fax 081 5625143 - mail: nadaiollo@libero.it

24

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

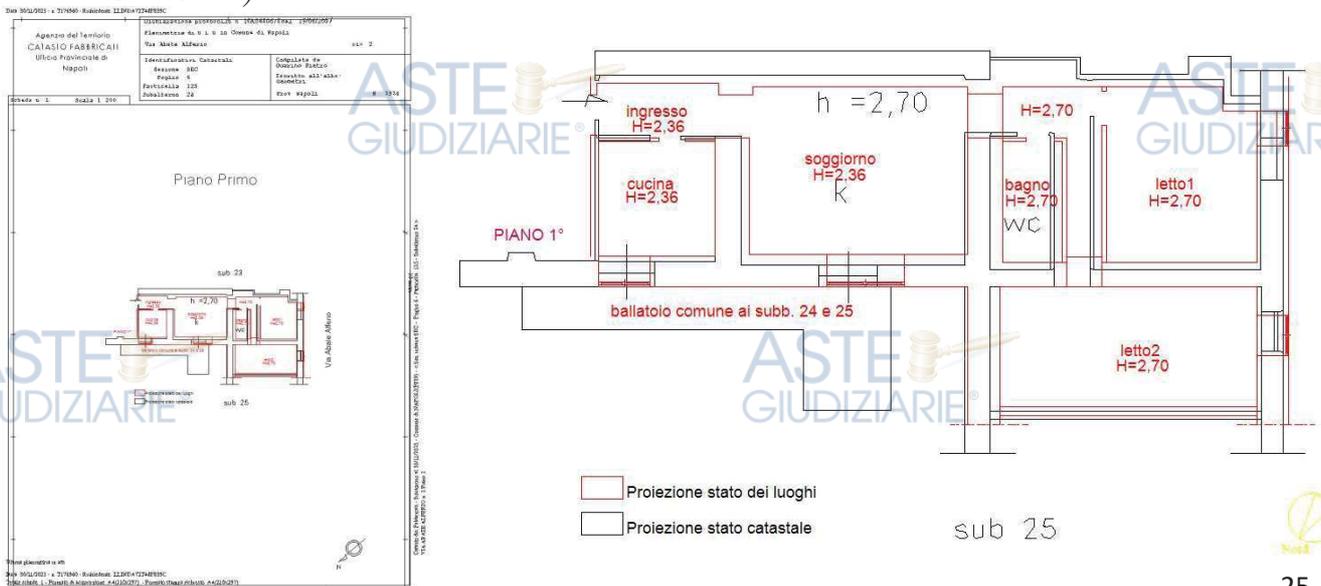
Tale consistenza immobiliare in esame **confina**, da Nord in senso orario, con: ballatoio comune con il contiguo immobile sub. 25, ripiano scala, contigua unità immobiliare sub. 23, via Abate Alferio e contigua unità immobiliare sub. 25.

Dagli accessi eseguiti presso l'immobile esecutato in esame, si riscontra una **“lieve” difformità tra lo stato di fatto dei luoghi riscontrato sul posto e quanto rappresentato nella planimetria catastale** depositata il 19.06.2007, ovvero:

-difformità di rappresentazione grafica: si riscontra inesatta corrispondenza nella rappresentazione grafica delle posizioni delle bucatore, sia delle murature portanti esterne ed interne sia delle tramezzature interne. Si rileva, inoltre, la rappresentazione di un'area antistante le due porte – finestre, degli attuali vano cucina e soggiorno, catastalmente erroneamente intesa come superficie accessoria dell'immobile, tanto da indicarne nella visura catastale - Superficie Catastale Totale 103mq ed escluse aree scoperte 99mq (cfr ALLEGATO n. 2), ma di fatto trattasi di ballatoio comune ai soli due appartamenti subb. 24 e 25 (come indicato nella compravendita del sig. – atto del 20.01.2010 per Notaio Giuseppe Stella – rep.6809/3590 cfr ALLEGATO n. 2). Tuttavia, ciò riscontrato, si ritiene possa attribuirsi ad una inesatta rappresentazione planimetrica.

-difformità tra altezze rilevate e altezze catastali: rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, è stata rilevata un'altezza differente nell'ingresso, nella cucina e nel soggiorno che, da rilievo eseguito risulta pari a mt. 2,36, invece dei mt. 2,70 impropriamente riportati sul grafico catastale (cfr ALLEGATO n. 2).

-difformità distribuzione spazi interni: si è rilevato lo spostamento della cucina che, mentre catastalmente è indicata nell'attuale soggiorno (così come anche descritto dal Notaio Giuseppe Stella - cfr ALLEGATO n. 2), allo stato attuale è posizionata nel vano a dx entrando nell'unità immobiliare (cfr ALLEGATO n. 2).



Via G. Porzio n.4, Isola 112 - Centro Direzionale - 80143 Napoli
tel. / fax 081 5625143 - mail: nadaiollo@libero.it

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

Per le riscontrate **difformità catastali** si prevede la **presentazione del DO.C.FA.** all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, ai fini di un'esatta rappresentazione grafica dello stato di fatto dei luoghi, prevedendo un **costo di € 1.000,00** comprensivo dei relativi diritti di deposito.

Ai fini della **determinazione della superficie commerciale di mq. 85,87 del cespite in esame**, ad uso residenziale, si esplicita che **la superficie ponderata, oggetto di stima, rappresenta la superficie virtuale commerciale dell'unità immobiliare, ottenuta come somma della superficie occupata dagli ambienti con funzione principale e dalla superficie accessoria, ovvero delle pertinenze accessorie e di ornamento, che vengono omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio a quella con funzione principale.** Per tanto ne consegue che, la superficie del cespite in esame viene determinata, – con riferimento all'Allegato C - DPR 23 marzo 1998, n.138- :

- a) **dall'area dei locali principali dell'alloggio pignorato**, la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne oltre ai tramezzi interni, sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.
- b) **dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione** (balconi, terrazzi, cantine, posti auto, box....) **e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione, che nell'immobile in esame non sono presenti.**

I coefficienti di omogeneizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario solitamente attribuito alla superficie principale dell'unità immobiliare anche ad una superficie accessoria, ovvero:

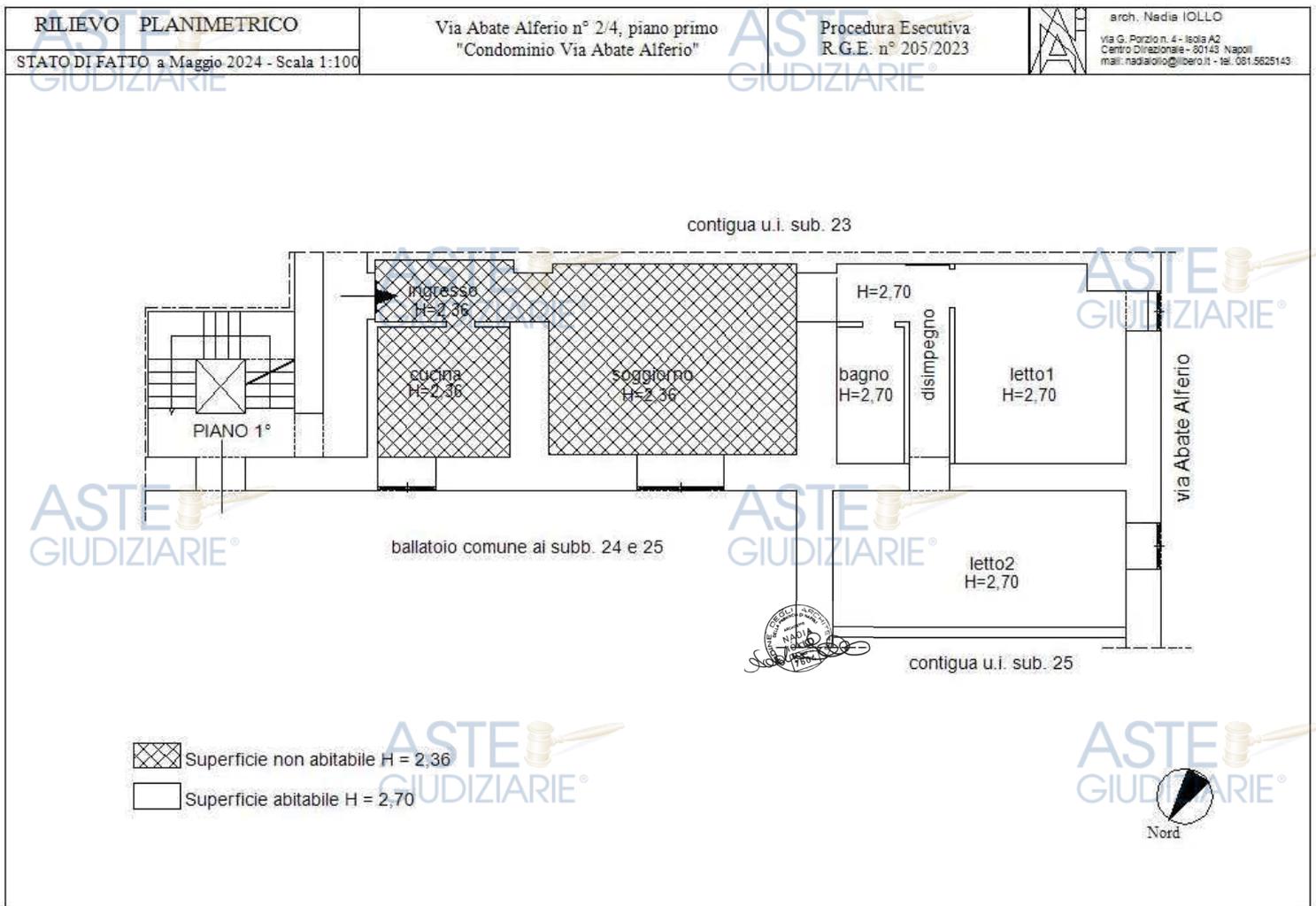
- a) l'area dei **vani principali dell'immobile staggito**, la cui misurazione comprende la superficie commerciale dell'immobile, **corrisponde al 100%**;
- b) mentre le **superfici accessorie**, quali balconi, posti auto, cantinole..., **sono pesate con coefficienti di ponderazione, che in questo caso però non vengo applicati, inquanto il cespite risulta privo di consistenze accessorie.**

Nel caso in esame, ai fini della **computazione della consistenza di tale immobile**, per la stima del Valore di Mercato, **avendo riscontrato la presenza di vani che non rispondono ai requisiti minimi di altezza (altezza = 2,36 mt), ai sensi del Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975** (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), **si è pesata tale superficie con il coefficiente di ponderazione pari al 70% , tale che:**

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

Superficie	Commerciale	MQ	Coeff. Ponderazione	MQ Virtuali
Ingresso	H= 2,36	4,30	70%	3,01
Cucina	H= 2,36	10,80	70%	7,56
Soggiorno-Pranzo	H= 2,36	28,50	70%	19,95
Disimpegno		6,85	100%	6,85
Bagno		6,80	100%	6,80
Letto1		21,25	100%	21,25
Letto2		20,45	100%	20,45
			TOTALE	85,87



Si precisa che la Superficie Utile di mq. 72,66 dell'immobile in esame, equivale alla Superficie Interna Netta, ovvero S.I.N., che non include lo spessore dei muri perimetrali ed interni.

Via G. Porzio n.4, Isola A2 - Centro Direzionale - 80143 Napoli
tel. / fax 081 5625143 - mail: nadiaiollo@libero.it

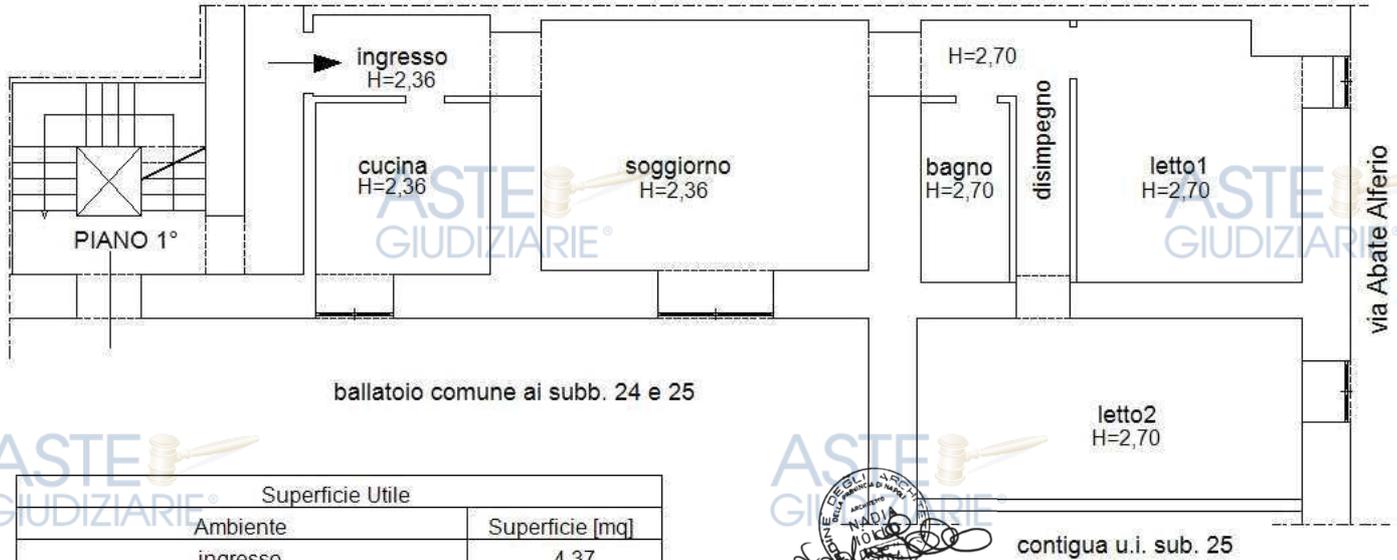
27

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

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

contigua u.i. sub. 23



Superficie Utile	
Ambiente	Superficie [mq]
ingresso	4,37
cucina	7,24
soggiorno	19,85
disimpegno	6,42
bagno	3,89
letto1	14,03
letto2	16,86
Superficie totale	72,66



A seguito di riscontri telefonici ed a mezzo pec con l'Amministratore del "Condominio Abate Alferio", lo stesso in carica dal 2021 mi comunica telefonicamente, e con pec, che, in merito all'unità immobiliare identificata con A13 (cfr ALLEGATO n. 19-19A), di proprietà dell'esecutato sig. :

- non è in possesso dei richiesti grafici relativi ai lavori di ristrutturazione edilizia del 2007 del fabbricato, relativi a frazionamenti, fusioni e diverse distribuzione degli spazi interni, operati in virtù di Denuncia Inizio Attività prot. n. 315 del 23.05.2007;
- non è a conoscenza dell'esatta ubicazione del posto auto e posto moto, nell'area condominiale retrostante il fabbricato avente accesso carrabile da via Abate Alferio n. 4, di cui il Sig. ne ha diritto di uso esclusivo, come indicato nell'ALLEGATO n. 9;
- i millesimi dell'immobile A13 sito al piano 1° (accesso dalla prima porta a dx sul ripiano a sx uscendo dall'ascensore) sono i seguenti: **Tabella "A" – Proprietà - 44,51; Tabella "B" – Scala - 49,09; Tabella "C" – Cortile – 57,60;**
- non sono state emesse quote straordinarie a partire dal 2021, anno in cui l'avv. è diventato Amministrazione del "Condominio Abate Alferio";

Via G. Porzio n.4, Isola 112 - Centro Direzionale - 80143 Napoli
tel. / fax 081 5625143 - mail: nadiaiollo@libero.it

28

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

- la quota mensile relativa agli Oneri Condominiali è di € 38,79;
- fino a Dicembre 2023 il sig. ha un debito nei confronti del Condominio di € 6.210,15, oltre € 155,16 maturati fino ad Aprile 2024, per un totale di € 6.365,31.

Con richiesta di **verifica esistenza A.P.E.**, per l'unità immobiliare sita Napoli, con dati catastali Sez. SEC, foglio 6, p.lla 125, sub. 24, a mezzo pec del 05 Febbraio 2024 alla dg02.ape@pec.regione.campania.it, il giorno successivo la Giunta Regionale della Campania Direzione Generale Sviluppo Economico e Attività Produttive U.O.D. Energia, Efficiamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia, comunica con pec, alla scrivente C.T.U., che *"In riferimento alla richiesta in oggetto, alla data di ricezione della PEC, da interrogazione effettuata sul sistema telematico in funzione dall'anno 2014 (anche con dati parziali 2013) ad oggi, non risulta certificato emesso per l'unità immobiliare in questione"* (cfr. ALLEGATO n.6, anche di seguito riportato).

Ne consegue, che per l'unità immobiliare oggetto di stima, non essendo dotata di Attestato Prestazione Energetica, così come previsto dal Decreto legge 63/2013, si è ipotizzato un costo di **€ 300,00 per la redazione ed invio alla Regione Campania dell'A.P.E.** (da detrarre dal VM stimato dell'u.i.).


Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per lo Sviluppo Economico
e le Attività Produttive
UOD 60.02.03 - Energia, efficientamento e risparmio
energetico, Green Economy e Bioeconomia

All'Arch. Nadia Iollo
Via G. Porzio n.4 Isola A2
Isola A2 Centro Direzionale
80143 Napoli
nadia.iollo@archiworldpec.it

OGGETTO: Richiesta verifica APE, unità immobiliare sita Napoli, con dati catastali Sez. SEC foglio 6, p.lla 125, sub. 24.

In riferimento alla richiesta in oggetto, alla data di ricezione della PEC, da interrogazione effettuata sul sistema telematico in funzione dall'anno 2014 (anche con dati parziali 2013) ad oggi, non risulta certificato emesso per l'unità immobiliare in questione.

Il Funzionario,

LA DIRIGENTE

06.02.2024 12:04:55 UTC

REGIONE CAMPANIA
Data: 06/02/2024 13:12:14, PG: 02/04, 0085612Centro Direzionale Isola A6 - 81043 - Napoli
Telefono: 081 7968906 - pec: uod.500203@pec.regione.campania.itVia G. Porzio n.4, Isola A2 - Centro Direzionale - 80143 Napoli
tel / fax 081 5625143 - mail: nadia.iollo@libero.it

29

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà, dell'esecutato Sig. per i diritti di 1000/1000, dell'immobile ubicato in Napoli alla via Abate Alferio n. 2 (ingresso pedonale) e n. 4 (ingresso carrabile), piano 1°, (*int. non rilevato*), avente accesso dalla prima porta a dx sul ripiano scala a sx uscendo dall'ascensore. Tale appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e disimpegno, oltre al diritto di uso esclusivo di un posto auto e posto moto, definito dal regolamento di condominio, nella retrostante area comune del fabbricato, civ. 4 di via Abate Alferio (*quest'ultima identificata al Catasto Terreni: Foglio 23, Particella 105, qualità Agrumeto, classe 1, superficie mq. 860,00, Reddito Domenicale € 24,54, reddito Agrario € 11,10 ed intestato a per la proprietà 1/1*);

confina con via Abate Alferio a Sud, con ballatoio comune con il contiguo immobile sub. 25 e ripiano scala a Nord, con contigua unità immobiliare sub. 25 ad Ovest e contigua unità immobiliare sub. 23 ad Est,

ed è riportato nel C.F. - N.C.E.U. del Comune di Napoli - con: Sezione SEC, Foglio 6, Particella 125, Sub 24, Categoria A/4, Zona Censuaria 4, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 103mq ed escluse aree scoperte 99mq, Rendita Catastale € 185,92 ed intestato a in separazione dei beni, per la proprietà di 1/1 (*giusta variazione n. 27155.1/2007 del 19/06/2007 - Pratica n. NA0480678 in atti dal 19/06/2007 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione*).

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a:

-difformità di rappresentazione grafica: si riscontra inesatta corrispondenza nella rappresentazione grafica delle posizioni delle bucatore, sia delle murature portanti esterne ed interne sia delle tramezzature interne. Si rileva, inoltre, la rappresentazione di un'area antistante le due porte – finestre, degli attuali vano cucina e soggiorno, catastalmente erroneamente intesa come superficie accessoria dell'immobile, tanto da indicarne nella visura catastale - Superficie Catastale Totale 103mq ed escluse aree scoperte 99mq - (*cf. ALLEGATO n. 2*), ma di fatto trattasi di ballatoio comune ai soli due appartamenti subb. 24 e 25 (come indicato nella compravendita del sig. – atto del 20.01.2010 per Notaio Giuseppe Stella – rep.6809/3590 *cf. ALLEGATO n. 2*). Tuttavia, ciò riscontrato, si ritiene possa attribuirsi ad una inesatta rappresentazione planimetrica.

-difformità tra altezze rilevate e altezze catastali: rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, è stata rilevata un'altezza differente nell'ingresso, nella cucina e nel soggiorno che, da rilievo eseguito risulta pari a mt. 2,36, invece dei mt. 2,70 impropriamente riportati sul grafico catastale (*cf. ALLEGATO n. 2*).

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

-difformità distribuzione spazi interni: si è rilevato lo spostamento della cucina che, mentre catastalmente è indicata nell'attuale soggiorno (così come anche descritto dal Notaio Giuseppe Stella - *cf* ALLEGATO n. 9), allo stato attuale è posizionata nel vano a dx entrando nell'unità immobiliare (*cf* ALLEGATO n. 2).

Trattasi di edificio, di cui ne è parte il cespite esecutato, realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967, successivamente oggetto di un'importante ristrutturazione edilizia nel 2007, con lavori di frazionamento, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, operata in virtù di Denuncia Inizio Attività prot. n. 315 del 23.05.2007. **Nonostante la regolare richiesta di accesso agli atti al Servizio Sportello Unico Edilizia e successivi solleciti allo stesso ed alla 7^ Municipalità di competenza, per visionare la D.I.A. n. 315 del 23.05.2007 ed accertare la conformità e legittimità urbanistica degli interventi di ristrutturazione, frazionamento, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, gli Uffici di competenza non mi hanno mai comunicato loro disponibilità in merito** (*cf*: ALLEGATI n.18A-18B-18C-18D-18E e punto 3.7. *QUESITO LETTERA "g"*).

Comunque sulla scorta della vigente normativa e della sola documentazione catastale (considerato che la richiesta pratica edilizia D.I.A. prot.315 del 23.05.2007 non è mai stata fatta visionare dagli Uffici di competenza), la scrivente ritiene di poter affermare che **se tali interventi, avessero rispettato i requisiti minimi delle altezze, in conformità alla disciplina vigente** (*ai sensi del Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione*), **potevano essere sanati mediante la presentazione di un accertamento di conformità**, come previsto dall'art. 36 del Testo Unico per l'Edilizia, DPR 380/01 e successive modificazioni e integrazioni.

Esiste però, la possibile ipotesi che: con una futura variazione della destinazione d'uso della superficie inagibile dell'appartamento staggito, ovvero quella con altezza inferiore a 2,40 mt (H = 2,36 mt), destinandola a pertinenze indirette dello stesso (quali cantina, deposito, lavatoi...) e la realizzazione del vano cucina o angolo cottura nella restante area abitabile (altezza 2,70 mt), la consistenza immobiliare in esame risulterebbe agibile secondo la normativa vigente (*SCIAPDC - Segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire Articolo 23, comma 1, lett. a) b) e c) del Dpr n.380/01 smi e articolo 2 della Lr n.19/01 smi*), **prevedendo una spesa di € 6.000,00** (da detrarre dal VM stimato dell'u.i.).

Non risultano ordini di demolizione del bene.

PREZZO BASE € 114.534,69

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare**3.4. QUESITO LETTERA "d":**

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

• Identificazione Catastale attuale

Allo stato attuale l'unità immobiliare staggita, risulta come di seguito identificata catastalmente, al N.C.E.U. del Comune di Napoli - Catasto Fabbricati: **Sezione SEC, Foglio 6, Particella 125, Sub 24**, Categoria A/4, Zona Censuaria 4, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 103mq ed escluse aree scoperte 99mq, Rendita Catastale € 185,92, via Abate Alferio n° 2, piano 1°; intestata a in separazione dei beni, per la proprietà di 1/1 (cfr. ALLEGATO n.1).

E' compreso il diritto all'uso esclusivo di un posto auto e di un posto moto (di cui non è stato possibile individuare l'esatta ubicazione e consistenza in fase di sopralluoghi, e neanche chiedendolo all'attuale Amministratore avv., seppur disciplinato dal regolamento condominiale) destinata a parcheggio ed avente accesso da via A. Alferio n° 4, identificata al Catasto Terreni: Foglio 23, Particella 105, qualità Agrumeto, classe 1, superficie mq. 860,00, Reddito Domenicale € 24,54, reddito Agrario € 11,10 ed intestato a per la proprietà 1/1 (cfr. ALLEGATO n.5).

• Identificazione Catastale nella compravendita del 20.01.2010 - Notaio Giuseppe Stella e relativa Nota di Trascrizione reg.gen. 2341-reg.part. 1579 del 29.01.2010 (cfr ALLEGATO n. 9)

Nella **compravendita del 20.01.2010 per Notaio Giuseppe Stella – rep.6809/3590**, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Napoli 1 in data 29/01/2010 ai nn.ri 2341/1579, **con il quale il Sig. acquistava**, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, **dalla società**, il Notaio descrive il cespite come segue “... *appartamento al primo piano e precisamente quello con ingresso dal ballatoio posto a destra di chi sale le scale, composto da cucina – salone, bagno, corridoio, tre camere e ballatoio comune con il sub. 25...*” conformemente alla planimetria catastale (cfr. ALLEGATO n.2) ed indentificandolo correttamente “... *al catasto fabbricati del Comune di Napoli in ditta alla parte venditrice alla sez. SEC, foglio 6, part. 125, sub. 24, zona cens. 4, cat. A/4, cl. 4, vani 4 R.C. € 185,92, Via Abate Alferio n. 2, piano 1°*”, così come nella relativa Nota di Trascrizione (cfr. ALLEGATO n.15).

Nell'attuale **visura catastale** (cfr ALLEGATO n. 1), **dell'immobile si evince che la Superficie Catastale**, è costituita da superficie **Totale di 103mq e quella esclusa le aree scoperte di 99mq.**

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

Quest'ultima però è erroneamente indicata, in quanto l'immobile staggito è privo di superfici accessorie di proprietà esclusiva, come riscontrato anche sul posto.



Data: 30/11/2023 Ora: 11.26.50 Segue
Visura n.: T160160 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2023

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Sez. Urb.: SEC Foglio: 6 Particella: 125 Sub.: 24
INTESTATO	
1	CFRGTN66H17F839D* (1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

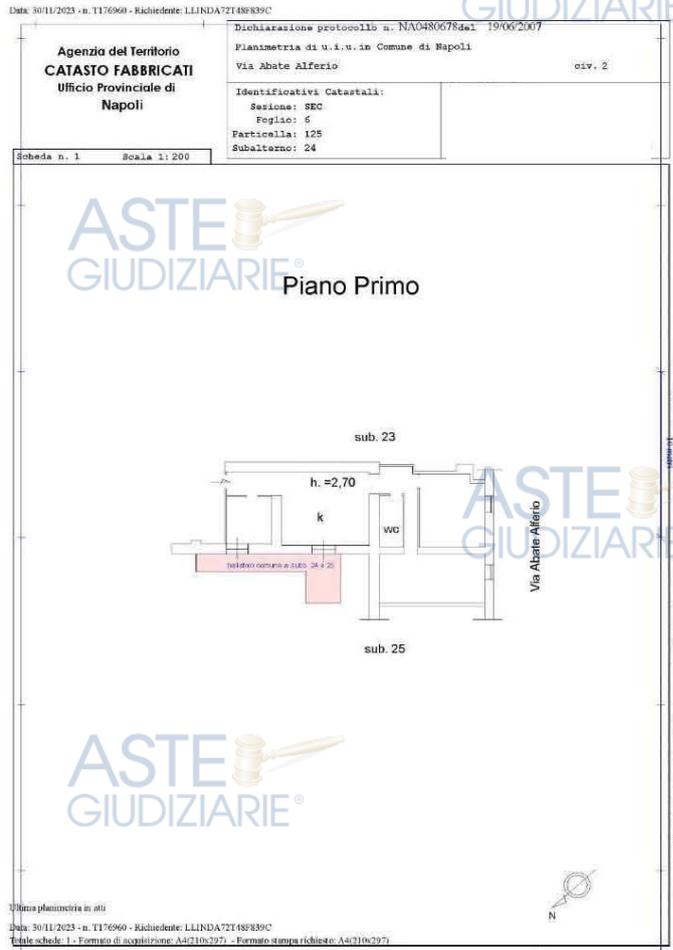
Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	SEC	6	125	24	4		A/4	4	4 vani	Totale: 103 m ² Totale: esuse aree scoperte ** : 99 m ²	Euro 185,92	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA ABATE ALFERIO n.2 Piano 1												
Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. NA0749989 del 03/09/2010 Partita: Mod.458 -												
Annotazioni: di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/03/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	SEC	6	125	24	4		A/4	4	4 vani		Euro 185,92	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/03/2008 Pratica n. NA0198842 in atti dal 03/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15523.1/2008)
Indirizzo: VIA ABATE ALFERIO n.2 Piano 1												
Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. NA0749989 del 03/09/2010 Partita: Mod.458 -												
Annotazioni: di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												

In fatti nell'anzidetto atto di acquisto e Nota di Trascrizione (cfr. ALLEGATO n.9 e 15), il Notaio Giuseppe Stella, sia nella descrizione della consistenza immobiliare, sia nei confini della stessa, indica **ballatoio comune con il sub. 25, che, rappresentato nella planimetria catastale con variazione n. 27155.1/2007 del 19/06/2007 - Pratica n. NA0480678 in atti dal 19/06/2007 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione, è stato erroneamente inteso come superficie accessoria con la variazione del 09/11/2015 in fase di inserimento in visura dei dati di superficie.**



Via G. Porzio n.4, Isola 712 - Centro Direzionale - 80143 Napoli
tel./fax 081 5625143 - mail: nadiaiollo@libero.it

33
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Identificazione Catastale nell'atto di pignoramento immobiliare Aprile 2024 e relativa Nota di Trascrizione reg.gen. 11079-reg.part. 8441 del 14.04.2023

Gli identificativi catastali dell'immobile esecutato, riportati nell'atto di pignoramento immobiliare e relativa Nota di Trascrizione (cfr ALLEGATO n. 16), sono: foglio 6, p.lla 125, sub. 24, cat. A/4, classe 4, vani 4, omettendo la Sezione Urbana SEC (come meglio indicato pag.13).

3.5. QUESITO LETTERA "e":

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

Di seguito, sulla base dei documenti presenti agli atti e di quelli acquisiti dal sottoscritto Esperto Estimatore, si ricostruiscono i passaggi di proprietà dell'immobile pignorato, intervenuti tra la data di trascrizione del pignoramento ed, andando a ritroso, il primo titolo di provenienza derivativo od originario precedente il ventennio con il relativo elenco delle variazioni catastali via via eseguite (cfr. Allegati da 8 a 16).

Passaggi di Proprietà

Il cespite oggetto di pignoramento, attualmente identificato al N.C.E.U. di Napoli - Catasto Fabbricati - con Sezione SEC, Foglio 6, Particella 125, Sub 24, è pervenuto al debitore esecutato sig. in virtù dei seguenti atti, reperiti dalla scrivente:

- **compravendita del 20.01.2010** per Notaio Giuseppe Stella – rep.6809/3590, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Napoli 1 in data 29/01/2010 ai nn.ri 2341/1579, con il quale il Sig. acquistava, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, dalla società
;
- **compravendita del 27.07.2007** per Notaio Paola De Dominicis rep. 6999/1635, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 31.07.2007 al n. di reg. generale 33776 e n. di reg. particolare 15928, con il quale la società acquistava, per i diritti di
1/1 di piena proprietà, dalla sig.ra ;

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

- denuncia di **successione** dell'Agenzia delle Entrate di Casoria del 30.01.2003 n. 64, volume 2, trascritta il 28.06.2003 ai nn. 15458/10013 e successiva denuncia, a modifica ed integrazione della precedente, registrata all' Agenzia delle Entrate di Casoria del 22.06.2007, rep. n. 512, volume 43 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 01.09.2008 al n. di reg. generale 32513 e n. di reg. particolare 22408, con la quale la sig.ra a seguito di decesso, in data , del sig. , quale pieno proprietario, riceveva in eredità per i diritti di 1/1 di piena proprietà, gli immobili riportati in NCEU, Sezione Urbana SEC, Foglio 6, Particella 125, subalterni 1,2,3,6,7,8,9,11 e 12. Tali consistenze, sopprese a seguito di interventi di ristrutturazione, hanno generato l'immobile di cui alla presente procedura (SEC6/125/24), oltre ad una retrostante area destinata a parcheggio (sulla quale il bene esecutato gode di un diritto all'uso esclusivo di un posto auto e moto avente accesso da via Abate Alferio n. 4) identificata catastalmente – Catasto Terreni – fol. 23, p.lla 105.
- Per tale successione si rileva l'atto di **Accettazione Tacita di Eredità** del Notaio Paola de Dominicis del 27.07.2007 rep. n. 6999/1635 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 31.07.2007 al n. di reg. generale 33774 e n. di reg. particolare 15926.

Ispezioni Ipotecarie:

- **Nota di Trascrizione:** Registro generale n. 33774 Registro particolare n. 15926 Presentazione n. 99 del 31/07/2007 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 27/07/2007 Numero di repertorio 6999/1635 Notaio DE DOMINICIS PAOLA Cod. fisc. in San Giorgio a Cremano (NA)

ATTO PER CAUSA DI MORTE - **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA**-Atto mortis causa
Data di morte 06/08/2002 Successione testamentaria

A favore

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 667/1000

Contro

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 667/1000 (cfr. Allegato 10);

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

- **Nota di trascrizione:** Registro generale n. 33776 Registro particolare n. 15928 Presentazione n. 101 del 31/07/2007 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 27/07/2007 Numero di repertorio 6999/1635 Notaio DE DOMINICIS PAOLA in San Giorgio a Cremano (NA)

ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA****A favore**

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 (*cf. Allegato 11*);

- **Nota di iscrizione:** Registro generale n. 33777, Registro particolare n. 11585 Presentazione n. 102 del 31/07/2007 atto notarile pubblico del 27/07/2007 Numero di repertorio 7000/1636 - Notaio DE DOMINICIS PAOLA in San Giorgio a Cremano (NA)

IPOTECA VOLONTARIA Derivante **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

A favore **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** Sede SIENA (SI) Cod. fisc. 00884060526 Domicilio ipotecario eletto SIENA – PIAZZA SALIMBENI 3 diritto di proprietà quota di 1/1

Contro - diritto di proprietà quota di1/1 (*cf. Allegato 12*);

- **Domanda di Annotazione:** Registro particolare n. 2584 Presentazione n. 269 del 23/04/2008 atto notarile pubblico del 20/03/2008 Numero di repertorio 7597/1993 - Notaio DE DOMINICIS PAOLA in San Giorgio a Cremano (NA)

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -**FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 11585 del 31/07/2007

A favore **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** Sede SIENA (SI) - Cod. fisc. 00884060526

Contro (*cf. Allegato 13*);

- **Nota di Trascrizione:** Registro generale n. 32513 Registro particolare n. 21408 Presentazione n. 48 del 01/09/2008 atto amministrativo del 22/06/2007 Numero di repertorio 512/43/7 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO CASORIA (NA)

ATTO PER CAUSA DI MORTE - **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Atto mortis causa data di morte 06/08/2002

Via G. Porzio n.4, Isola 112 - Centro Direzionale - 80145 Napoli
tel. / fax 081 5625143 - mail: nadaiollo@libero.it

36

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare**A favore**

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 500/1000
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 667/1000
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro I

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 500/1000
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 667/1000
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

eredità devoluta per testamento olografo dell'1/8/1995, verbale di pubblicazione dell'11/9/2002, dr.

Antonio Carannante, Notaio in Bacoli, rep.39439 racc.7357 reg. Napoli il 25/9/2002 (cfr. *Allegato 14*);

-Nota di trascrizione: Registro generale n. 2341 Registro particolare n. 1579 Presentazione n. 93 del 29/01/2010 atto notarile pubblico del 20/01/2010 Numero di repertorio 6809/3590, Notaio STELLA GIUSEPPE Codice fiscale in ARIENZO (CE)

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**A favore**

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni

Contro per il diritto di proprietà per

la quota di 1/1 (cfr. *Allegato 15*);

- **Nota di trascrizione:** Registro generale n. 11079 Registro particolare n. 8441 Presentazione n. 19 del 14/04/2023 atto giudiziario Data 13/04/2023 Numero di repertorio 5646/2023 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Cod. fisc. 800 211 40639 in NAPOLI (NA)

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiedente AVV GIANFRANCO CAGGIANO Cod. fisc C, via Cervantes

55/5

A favore AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in NAPOLI (NA) Cod. fisc.

05828330638 per il diritto di proprietà per la quota di 100/100

Contro I - Cod. fisc.

per il diritto di proprietà per la quota di 100/100 (cfr. *Allegato 16*);

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare3.6. **QUESITO LETTERA "P":**

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"

Lo strumento urbanistico vigente è la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli per il centro storico, zona Orientale, zona Nord-Occidentale, approvata con decreto del presidente della Giunta Regionale della Campania n.323 dell'11. 06. 2004.

Come da allegata Attestazione di Destinazione Urbanistica (cfr. Allegato 17), richiesta dalla scrivente al Comune di Napoli – Area Urbanistica – Servizio Pianificazione Urbanistica Generale Attuativa, il cespite oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato (C.T. fol. 23, p.lla 106) ricadente nella **"Zona Omogenea A"** – insediamenti di interesse storico - della Tavola 6 – Zonizzazione – Fol. 8, (cfr. Allegato n. 21) la cui classificazione tipologica viene disciplinata dalla - Tavola 7 - aree classificate come centro storico - Fol. 8.IV (cfr. Allegato n. 21A), nonché alla Parte II delle norme di attuazione del P.R.G. In tale cartografia, il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito in esame (C.T. fol. 23, p.lla 106), è classificato come "Unità edilizie di base otto/novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte", mentre la retrostante area a parcheggio (C.T. fol. 23, p.lla 105) rientra nella tipologia di "Unità di spazio scoperto con giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti ad unità edilizie di base".

Dalla consultazione della cartografia relativa ai – Vincoli Geomorfologici – Tav. 12, il fabbricato ricade in **area stabile** e **rientra nel perimetro del Piano di Rischio Aeroportuale** (cfr. Allegato n. 21B), approvato con delibera di C.C. n. 5 del 19.02.18 pubblicato sul BURC n. 22 del 12.03.18, come zona D.



COMUNE DI NAPOLI
Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2024/ 1930 26 del 28 FEB. 2024

All'Arch. Nadia Iollo
n.q. di CTU del Procedimento R.G. E.205/2023

oggetto: richiesta attestazione destinazione urbanistica per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al NCT fg 23 p.lle 105-106.

In riscontro all'istanza in oggetto pervenuta a mezzo mail ed acquisita con PG/190472 del 28.02.2024, relativa alla richiesta di attestazione destinazione urbanistica per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al **NCT fg 23 p.lle 105-106**, vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DP-GRC n.323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC n.64 del 10.10.2011); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018), si attesta che

Le Particelle 105-106 del Foglio 23:

- rientrano, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A – insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
 - sono classificate, come risulta dalla tavola 7 – **Classificazione Tipologica: la particella 105 Unità di spazio scoperto con giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti ad unità edilizie di base - art.114, la particella 106 Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte - art.86;**
 - sono classificate, come risulta dalla tavola 12 – **vincoli geomorfologici area stabile;**
 - non rientrano nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).
 - Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
 - rientrano nel **Piano di rischio aeroportuale** approvato con delibera di C.C. n.5 del 19.02.2018 pubblicato sul BURC n.22 del 12.03.2018, come zona D;
 - rientrano nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.
- E' fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.

il diffrante

Via G. Porzio n.4, Isola 42 - Centro Direzionale - 80143 Napoli
tel. / fax 081 5625143 - mail: nadaiollo@libero.it

38

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo ImmobiliareASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®3.7. QUESITO LETTERA "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"

In ordine al presente quesito "regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico", la sottoscritta ha provveduto in data 05.02.2024 all'invio di p.e.c. all'indirizzo urp@pec.comune.napoli.it, con cui richiede di prendere visione ed estrarre copia della D.I.A. prot. 315 del 23.05.2007, con i relativi grafici del fabbricato sito in Napoli alla via Abate Alferio n. 2. Gli estremi di tale pratica edilizia sono stati desunti dall'atto di DIVISIONE BILATERALE del 20.03.2008 e dalle COMPRAVENDITE a favore di . Nel medesimo giorno URP mi risponde: *"Gentile CTU, Se necessita di copie per l'autorità giudiziaria può rivolgersi direttamente al Servizio detentore degli atti, così come previsto dalla deliberazione di G.C. n. 282 dell'08/05/2014:*

<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/24304>

Così, come da iter, la scrivente C.T.U. provvede, il 12 Febbraio c.a., al pagamento dei € 15,00, quali diritti di segreteria, per l'accesso all'anzidetta pratica edilizia e protocolla, presso L'Ufficio Protocollo, la richiesta il 16 Febbraio con n. 2024.0153140. Da questo momento inizia, quanto segue (cfr. Allegato n. 18°-18B-18C-18D-18E):

- Comunicazione inviata con pec, PG/2024/18440 del 27.02.2024, dal Servizio Sportello Unico Edilizia con la quale invita il SAT della Municipalità 7^ a riscontrare l'esistenza della pratica DIA prot. 315 del 23.05.2007 e provvedere alla trasmissione della stessa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

tel 27-02-2024

al SAT della 7^ Municipalità
sede

p.e.

All' arch. c.t.u. Iollo Nadia
nadia.iollo@archivordpec.it

OGGETTO: Richiesta - PG/2024/153140 del 16.02.2024
richiesta pratica DIA n.315 del 23/05/2007
Strada Provinciale Caserta già via F. De Pinedo n.209 oggi via Abate
Alferio n.2.

In riferimento all'oggetto, a seguito della richiesta soprariportata, si invita il Servizio in
indirizzo a riscontrare in merito all'esistenza della Pratica DIA prot.315 del 23/05/2007,
provvedendo alla trasmissione della stessa con ns incaricato.

(Il rilascio di informazioni è consentito esclusivamente il mercoledì dalle 10,00 alle
13,00)

Il Dirigente

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

39

Via G. Porzio n.4, Isola 712 - Centro Direzionale - 80143 Napoli
tel. / fax 081 5625143 - mail: nadiaiollo@libero.itASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo ImmobiliareASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

• invio pec di sollecito, da parte della scrivente Professionista, allo portello.unico.edilizia@pec.comune.napoli.it in data 18 Marzo c.a.

Oggetto: Fwd: POSTA CERTIFICATA: Richiesta pratiche DIA Cil via A. Alferio, 2
Mittente: 'arch. Nadia Iollo' <nadia.iollo@archiworldpec.it>
Data: 18/03/2024, 11:38
A: sportello.unico.edilizia@pec.comune.napoli.it

buongiorno, in merito alla mia richiesta del 16 febbraio e successiva vs comunicazione del 27 (come da allegato), chiedo se è stata reperita la DIA n.315 del 23/5/2007 e quindi poterla venire a consultare presso l'Ufficio Tecnico di piazza Dante il mercoledì.
In attesa di vs riscontro, cordialmente saluto
arch Nadia IOLLO

• non avendo avuto alcun riscontro all'anzidetta pec, la sottoscritta CTU si reca personalmente, il 20 marzo 2024, presso l'U.T. di Piazza Dante (NA) per avere informazioni in merito. Sul posto si interfaccia con il Tecnico , che informa l'Esperto Estimatore di non aver ricevuto ancora nulla dalla Municipalità 7^, così la scrivente lo invita a sollecitare la Municipalità di competenza.



P.G.12024/262708 del 20.03.2024

All' arch. c.t.u. Iollo Nadia
nadia.iollo@archiworldpec.it

pc. al SAT della 7^ Municipalità
sede

OGGETTO: Richiesta - del 16.02.2024
richiesta pratica DIA n.315 del 23/05/2007
Strada Provinciale Caserta già via F. De Pinedo n.209 oggi via Abate
Alferio n.2.

In riferimento alla sua richiesta di sollecito prot. del 19/03/2024, in merito all'esistenza della Pratica DIA prot.315 del 23/05/2007, si comunica che a tutt'oggi non abbiamo avuto ancora nessuna risposta dalla Municipalità di appartenenza.

(Il rilascio di informazioni è consentito esclusivamente il mercoledì dalle 10,00 alle 13,00)

Il Dirigente

Piazza Dante, 79 80135 Napoli - Italia - tel. (+39) 081 7953395 - fax (+39) 081 7953381
sportello.unico.edilizia@comune.napoli.it - www.comune.napoli.it

Via G. Porzio n.4, Isola 12 - Centro Direzionale - 80143 Napoli
tel. / fax 081 5625143 - mail: nadaiollo@libero.it

40

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo ImmobiliareASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- nella medesima data, anche la scrivente C.T.U. esorta la 7^a Municipalità alla ricerca della pratica edilizia, allegando comunque alla pec anche il sollecito da parte del Servizio Sportello Unico Edilizia già recapitatogli

Richiesta pratiche DIA I via A. Alferio, 2

imap://nadia%2Eiollo%40archiworldpec%2Eit@imaps.pec.aruba...

Oggetto: Richiesta pratiche DIA I via A. Alferio, 2
Mittente: "arch. Nadia Iollo" <nadia.iollo@archiworldpec.it>
Data: 20/03/2024, 14:16
A: municipalita7.territorio.economia@pec.comune.napoli.it

Bonpomeriggio,
 in qualità di CTU della procedura RGE n. 205/2023, si richiede copia della D.I.A. PROT. 315 DEL 23.05.2007 CON I RELATIVI GRAFICI DEL FABBRICATO SITO IN NAPOLI ALLA VIA ABATE ALFERIO N. 2

In attesa di Vs riscontro, cordialmente saluto
 arch. Nadia IOLLO

--
 arch. Nadia Iollo
 Via G. Porzio n.4
 Isola A2 - Centro Direzionale
 80143 Napoli

— Allegati:

Risposta sollecito CTU Iollo Nadia.pdf	278 kB
Richiesta CTU Iollo 7 Municipalita.pdf	277 kB

- e consegue che il 21 Marzo c.a. la 7^a Municipalità che risponde all'Esperto Estimatore come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
COMUNE DI NAPOLI

Municipalità 7
 Miano
 Secondigliano
 S.Pietro a Patierno
 Direzione U.O.Tecnica

del 07/03/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
Al Comune di Napoli
Area Urbanistica
Servizio Sportello Unico Edilizia Privata
9-4-0-0-0

OGGETTO: Richiesta pratica DIA n. 315 del 16/02/2024
 Istanza PG/2024/184406 del 27/02/2024

In riferimento alla richiesta pervenuta al PG/2024/184406 del 27/02/2024 di accesso agli atti di cui all'oggetto, si ricorda si è già provveduto a comunicare con nota del 12/02/18, l'ubicazione e il nominativo del referente al quale sono state consegnate le chiavi ed i registri inerenti le suddette pratiche.
 La Scrivente Direzione si rende ulteriormente disponibile a coadiuvare un vostro collaboratore purché munito del numero di pratica, reperibile nei registri in vostro possesso.

Il tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE®

L.I.D.T.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via G. Porzio n.4, Isola A2 - Centro Direzionale - 80143 Napoli
 tel. / fax 081 5625143 - mail: nadiaiollo@libero.it

Piazzetta del Cavale 6/7-80144 Napoli- Italia-tel (+39 081 7932235-fax (+39) 081 7932267
 municipalita7.attivita.technica@comune.napoli.it www.comune.napoli.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

arch. Nadia IOLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo ImmobiliareASTE
GIUDIZIARIE®

- considerato che il C.T.U. ancora non riceve alcun riscontro dal Servizio Sportello Unico

Edilizia, inoltra a quest'ultimo una pec, in data 03 Aprile c.a., allegando quanto comunicato dalla 7^a Municipalità, e sollecitandoli ad un riscontro in merito, per consentire di espletare l'incarico conferitomi dal Giudice.

Da arch. Nadia Iollo <nadia.iollo@archiworldpec.it>
A sportello.unico.edilizia@pec.comune.napoli.it, municipalita7.territorio.economia@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Fwd: Richiesta pratiche DIA I via A. Alferio, 2

Buon pomeriggio,
con la presente Vi rammento che, come in allegato, la Municipalità 7 scrive "...si ricorda si è già provveduto a comunicare con nota PG/2018/144233 del 12/02/18, l'ubicazione e il nominativo del referente al quale sono state consegnate le chiavi ed i registri inerenti le suddette pratiche, la Scrivente Direzione si rende ulteriormente disponibile a coadiuvare un vostro collaboratore purché munito del numero di pratica, reperibile nei registri in vostro possesso..."

Pertanto, a seguito di ulteriore sollecito di un solerte Vs riscontro in merito ed al fine di espletare l'incarico conferitomi dal G.E., cordialmente saluto arch. Nadia IOLO - *ancora una volta lascio il mio cellulare al fine di accelerare le tempistiche ormai strette*

Messaggio inoltrato
Oggetto: Richiesta pratiche DIA I via A. Alferio, 2
Data: Tue, 26 Mar 2024 14:18:32 +0100
Mittente: arch. Nadia Iollo <nadia.iollo@archiworldpec.it>
A: sportello.unico.edilizia@pec.comune.napoli.it

Salve,
considerata la risposta della 7^a Municipalità, intendo che la richiesta pratica edilizia da visionare è esistente. Pertanto ho la necessità di consultarla quanto prima, al fine dell'espletamento dell'incarico conferitomi, dal Giudice del Tribunale di Napoli, entro i termini stabili.
In attesa di Vs celere riscontro ed indicazioni in merito, per visionarli, come da modello e bollettino inoltrato, cordialmente saluto
arch. Nadia IOLO

lascio il mio cellulare al fine di accelerare le tempistiche ormai strette

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3 allegati 942 kB

- nonostante tali esortazioni da parte della scrivente professionista e non avendo ricevuto alcuna risposta dal Servizio Sportello Unico Edilizia, il C.T.U., in data 24.04.2024, si reca presso tale ufficio con la speranza di risolvere positivamente la situazione, parlando personalmente, con il Dirigente e interfacciandosi sbrigativamente con il funzionario, lo invita a rispondere ai miei solleciti, come indicato nell'allegata pec.

Salva tutto

COMUNE DI NAPOLI
Area Urbanistica
Servizio Sportello Unico Edilizia

P.G./2024/380306 del 24-04-2024

All' arch. c.t.u. Iollo Nadia
nadia.iollo@archiworldpec.it

OGGETTO: Richiesta – PG/2024/153140 del 16.02.2024
richiesta pratica DIA n.315 del 23/05/2007
Strada Provinciale Caserta già via F. De Pinedo n.209 oggi via Abate Alferio n.2.

In riferimento all'oggetto, a seguito della comunicazione della Municipalità di appartenenza (Miano-Secondigliano-S.Pietro a Patierno 7^a), si precisa che a causa del trasferimento dell'Ufficio si sta provvedendo al posizionamento delle pratiche DIA in scatoli da poter ricollocare nella nuova struttura e quindi al momento non reperibili.

(Il rilascio di informazioni è consentito esclusivamente il mercoledì dalle 10,00 alle 13,00)

Il Dirigente

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Piazza Dante, 79 80133 Napoli - Italia - tel. (+39) 081 7953395 - fax (+39) 081 7953381
sportello.unico.edilizia@comune.napoli.it - www.comune.napoli.itVia G. Porzio n.4, Isola 12 - Centro Direzionale - 80143 Napoli
tel. / fax 081 5625143 - mail: nadiaiollo@libero.itASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

Ad oggi, comunque, all'Esperto Estimatore non è stato possibile effettuare l'accesso ai richiesti atti verificando la regolarità urbanistica ed il certificato di agibilità, presso gli uffici di competenza, ovvero né dalla Municipalità 7, né dal Servizio Sportello Unico Edilizia di piazza Dante pertanto, la scrivente C.T.U. può solo riportare quanto desunto dalla documentazione presente nel fascicolo e da i due titoli di provenienza del 2007 a del 2010 prodotti dalla stessa, ossia che "...l'originario fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1° Settembre 1967, anche relativamente al terrazzo di copertura con insistente locale sottotetto, così come si evince dalla perizia giurata dal geometra in data 21 marzo 2007 il Tribunale di Napoli; che per i lavori di sistemazione del fabbricato è stata presentata in data 23 maggio 2007, protocollo n. 315 una Denuncia di inizio Attività ai sensi della D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 art.7..." dichiarando che alla data del 27.07.07 tali lavori erano ancora in corso di esecuzione.

3.8. QUESITO LETTERA "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'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c."

La scrivente C.T.U. ha potuto riscontrare difformità in fase di sopralluoghi rispetto alla sola planimetria catastale, considerato quanto evidenziato al Quesito lettera "g" (impossibilità di accesso agli atti da parte degli Uffici di competenza), valutando le seguenti possibilità di sanare quanto rilevato ed i rispettivi costi, ovvero:

-difformità tra altezze rilevate e altezze catastali: rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, è stata rilevata un'altezza differente nell'ingresso, nella cucina e nel soggiorno che, da rilievo eseguito risulta pari a mt. 2,36, invece dei mt. 2,70 riportati sul grafico catastale;

-difformità distribuzione spazi interni: si è rilevato lo spostamento della cucina che, mentre catastalmente è indicata nell'attuale soggiorno (così come anche descritto dal Notaio Giuseppe Stella nell'anzidetta compravendita), allo stato attuale è posizionata nel vano, entrando nell'unità immobiliare, a dx dell'ingresso.

arch. Nadia IOLLO

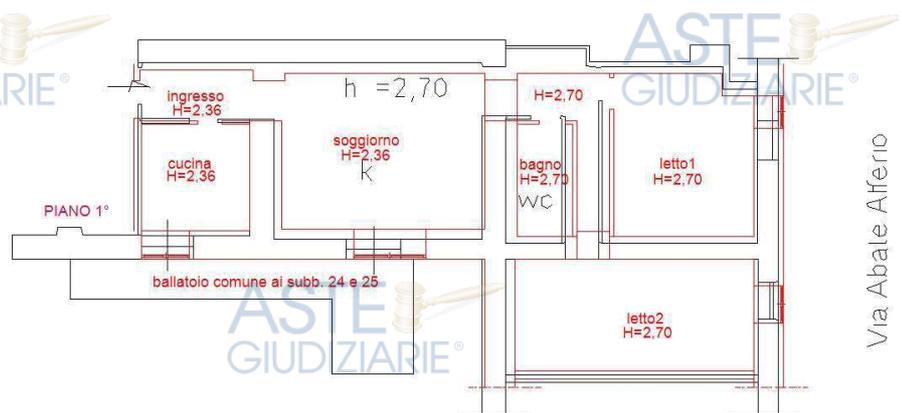
Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

Pertanto, la diversa distribuzione degli spazi interni riscontrata rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata agli atti in data 19.06.2007, risulta non regolarizzabile, in quanto l'immobile è comunque inagibile, a causa di altezze inferiori agli standard vigenti ai sensi del Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione).

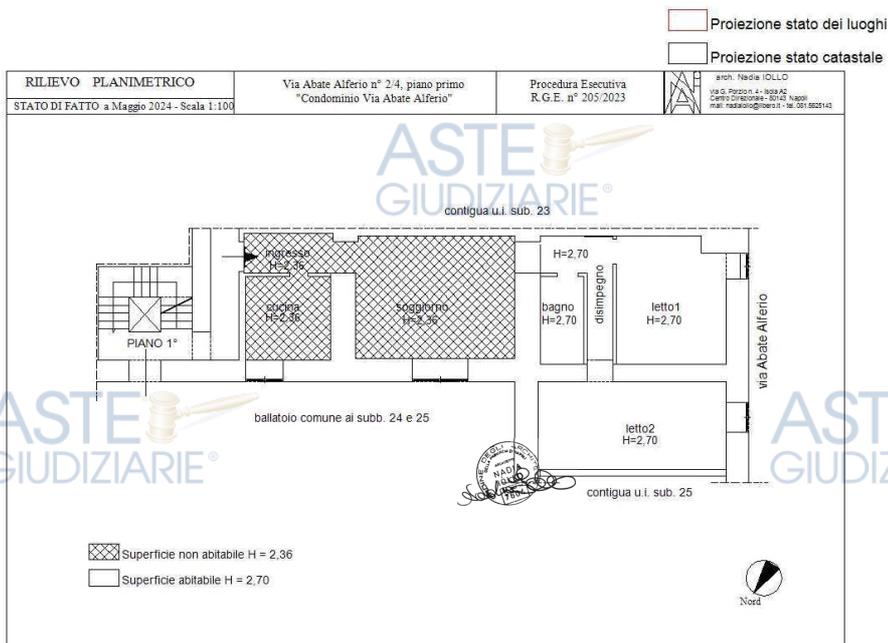
Comunque sulla scorta della vigente normativa e della sola documentazione catastale (considerato che la richiesta pratica edilizia D.I.A. prot.315 del 23.05.2007 non è mai stata fatta visionare dagli Uffici di competenza), la scrivente ritiene di poter affermare che se tali interventi, avessero rispettato i requisiti minimi delle altezze, in conformità alla disciplina vigente (ai sensi del Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), potevano essere sanati mediante la presentazione di un accertamento di conformità, come previsto dall'art. 36 del Testo Unico per l'Edilizia, DPR 380/01 e successive modificazioni e integrazioni.

sub 23



Via Abate Alferio

sub 25



Via G. Porzio n.4, Isola 12 - Centro Direzionale - 80143 Napoli
tel. / fax 081 5625143 - mail: nadiaiollo@libero.it

44

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

Esiste però, la possibile ipotesi che: con una futura variazione della destinazione d'uso della superficie inagibile dell'appartamento staggito, ovvero quella con altezza inferiore a 2,40 mt (H = 2,36 mt), destinandola a pertinenze indirette dello stesso (quali cantina, deposito, lavatoi...) e la realizzazione del vano cucina o angolo cottura nella restante area abitabile (altezza 2,70 mt), la consistenza immobiliare in esame risulterebbe agibile secondo la normativa vigente (SCIAPDC - Segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire Articolo 23, comma 1, lett. a) b) e c) del Dpr n.380/01 smi e articolo 2 della Lr n.19/01 smi), prevedendo una spesa di € 6.000,00 (da detrarre dal VM stimato dell'u.i.).

3.9. QUESITO LETTERA "i":

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

Si conferma quanto già riportato al Quesito lettera “g”, ovvero che **all'Esperto Stimatore non è stato consentito l'accesso agli atti presso gli uffici di competenza, (Municipalità 7 e Servizio Sportello Unico Edilizia di piazza Dante), per verificare la regolarità urbanistica e certificato di agibilità dell'immobile.**

Pertanto, la scrivente Professionista, esaminato il richiesto Certificato di Urbanistica rilasciato dal Comune di Napoli – Area Urbanistica – Servizio Pianificazione Urbanistica Generale Attuativa ed analizzato quanto rilevato durante i sopralluoghi e dalla documentazione prodotta oltre a quella presente agli atti, sostiene **l'inagibilità dell'immobile esecutato.**

Tale inagibilità interessa alcuni ambienti dell'immobile destinato ad uso abitativo, quali l'ingresso, la cucina ed il soggiorno (cfr. grafico Quesito lettera “g”), che di fatto risultano avere un'altezza pari a mt. 2,36, non rispecchiando i requisiti minimi dei vigenti standard in materia di sanità ai sensi del D.M. del 05 luglio 1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione, con l'art. 1 stabilisce “L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.”

Come relationato nella risposta al precedente Quesito lettera “h”: nell'ipotesi futura di variare la destinazione d'uso della superficie inagibile dell'appartamento staggito (quella con altezza inferiore a 2,40 mt ovvero H = 2,36 mt), destinandola a pertinenze indirette dello stesso (quali

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

cantina, deposito, lavatoi...) e la realizzazione del vano cucina o angolo cottura nella restante area abitabile, la consistenza immobiliare in esame risulterebbe agibile.

Inoltre con **richiesta di verifica esistenza A.P.E., per l'unità immobiliare pignorata sita Napoli, con dati catastali Sez. SEC, foglio 6, p.lla 125, sub. 24, a mezzo pec del 05 Febbraio 2024 alla dg02.ape@pec.regione.campania.it, il giorno successivo la Giunta Regionale della Campania Direzione Generale Sviluppo Economico e Attività Produttive U.O.D. Energia, Efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia, comunica con pec, alla scrivente C.T.U., che "In riferimento alla richiesta in oggetto, alla data di ricezione della PEC, da interrogazione effettuata sul sistema telematico in funzione dall'anno 2014 (anche con dati parziali 2013) ad oggi, non risulta certificato emesso per l'unità immobiliare in questione"** (cfr. ALLEGATO n.6).

Si evidenzia comunque che, nella **compravendita del 27.07.2007 rep. 6999/1635, per Notaio Paola De Dominicis, (cfr. ALLEGATO n.8) lo stesso riporta** "...le parti precisano che essendo detti lavori a tutt'oggi ancora in corso non si allega al presente atto attestato di certificazione energetica..."

Ne consegue, che per l'unità immobiliare in oggetto, non essendo dotata di Attestato Prestazione Energetica, così come previsto dal Decreto legge 63/2013, si è ipotizzato un costo di **€ 300,00 per la redazione ed invio alla Regione Campania dell'A.P.E.** (da detrarre dal VM stimato dell'u.i.).

3.10. **QUESITO LETTERA "j":**

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

L'immobile staggito in esame, di proprietà esclusiva (1000/1000) dell'esecutato sig. in separazione dei beni, **è libero** come riscontrato nel corso degli accessi e documentato nel dossier fotografico.

3.11. **QUESITO LETTERA "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."

Dall'esame delle richieste di ispezioni ipotecarie e dalla compravendita del 20.01.2010, per Notaio Giuseppe Stella – rep.6809/3590, con la quale il Sig. acquistava dalla società

'unità immobiliare oggi esecutata, si rileva che su tale consistenza in esame grava un mutuo della somma di € 172.000,00. Tale importo è la quota di mutuo afferente all'immobile sub. 24 per la

46

Via G. Porzio n.4, Isola 112 - Centro Direzionale - 80143 Napoli
tel. / fax 081 5625143 - mail: nadaiollo@libero.it

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

richiesta, da parte della , di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato, successivamente frazionato in 17 quote garantite da alcuni immobili, tra i quali rientra il cespite pignorato.

Il tutto come di seguito riportato:

- **MUTUO EDILIZIO contratto con Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. (BANCA MPS), in data 27/07/2007** a rogito della dr.ssa Paola De Dominicis, Notaio in San Giorgio a Cremano, Rep. n. 7000, Racc. n. 1636, registrato in data 30/07/2007 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Napoli 3 al n. 9420/1T, **concedeva a ., in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante, , la somma di € 2.400.000,00 da destinare all'ultimazione degli immobili di sua proprietà, siti in Napoli, con accesso sia dalla Strada Provinciale Caserta al Bravo (già via Francesco de Pinedo n. 209) e sia da via Abate Alferio n. 2, da restituirsi nel termine di anni 30 anni. A garanzia delle obbligazioni assunte, la società mutuataria concedeva ipoteca volontaria a favore di BANCA MPS per la complessiva somma di € 4.800.000,00, che veniva iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Napoli 1 in data 31/07/2007 ai n.ri 33777/11585, su un complesso di beni, tra cui l'immobile oggetto del presente pignoramento;**
 - Con successivo **ATTO DI EROGAZIONE PARZIALE del 17/08/2007**, a rogito del Notaio Paola De Dominicis, Rep. n. 7017, Racc. n. 1651, registrato in data 06/09/2007 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli 3, al n. 10277/1T, **la banca mutuante, con mandato emesso sulle proprie casse, autorizzava il versamento in favore della somma di € 1.800.000,00 per la parte mutuataria;**
 - con **ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE DI MUTUO FONDIARIO del 16/11/2007** a rogito del Notaio Paola De Dominicis Rep. n. 7234 Racc. n. 1778, registrato in data 22/11/2007 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli 3 al n. 14303/1T, **la banca mutuante emetteva mandato di pagamento della somma di € 600.000,00 a saldo del mutuo, di cui la società mutuataria rilasciava ampia quietanza per l'intero importo mutuato di € 2.400.000,00, riconsegnando la somma di € 304.500,00 a titolo di deposito cauzionale presso la banca stessa, a garanzia dell'ultimazione dell'immobile ipotecato;**
 - successivamente ai lavori eseguiti, che avevano apportato una variazione dei dati catastali, le parti contraenti, **CON ATTO DI DIVISIONE BILATERALE del 20/03/2008** per Notar Paola De Dominicis, Rep. n. 7597 Racc. n. 1993, , **frazionavano il mutuo in n. 17 quote ciascuna delle quali garantita da alcune unità immobiliari di cui alla sez. SEC, foglio 6, p.lla 125 tra cui il subalterno 24 in esame, attribuendogli la somma di € 172.000,00.**

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

➤ A seguito di riscontri telefonici ed a mezzo pec (cfr. ALLEGATO n.19-19A) con l'Amministratore del "Condominio Abate Alferio", avv. , lo stesso in carica dal 2021 mi comunica che, in merito all'unità immobiliare identificata con A13, di proprietà dell'esecutato sig.

- i millesimi dell'immobile A13 sito al piano 1° (accesso dalla prima porta a dx sul ripiano a sx uscendo dall'ascensore) sono i seguenti: Tabella "A" – Proprietà - 44,51; Tabella "B" – Scala - 49,09; Tabella "C" – Cortile – 57,60. Ad oggi non sono state emesse quote straordinarie a partire dal 2021, anno in cui l'avv. S ha preso incarico l'amministrazione del "Condominio Abate Alferio".

La quota mensile relativa agli Oneri Condominiali è di € 38,79 e fino a Dicembre 2023 il sig. ha un debito nei confronti del Condominio di € 6.210,15, oltre € 155,16 maturati fino ad Aprile 2024, per un totale di € 6.365,31.

3.12. QUESITO LETTERA "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."

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Dalle indagini ipocatastali effettuate, dalle risultanze di cui agli atti notarili acquisiti e consultati, (cfr. ALLEGATO n. 8 e 9), non sono emersi vincoli demaniali sul suolo su cui sorge il fabbricato di cui il cespite pignorato è parte. Ad ulteriore verifica, la sottoscritta professionista ha inoltrato a mezzo PEC, richiesta all'Agenzia del Demanio della Regione Campania, in cui si richiede di verificare l'esistenza di vincoli demaniali, nel qual caso tale richiesta va estesa anche all'eventuale emissione di un provvedimento di declassamento, oltre che all'esistenza di censo o livello o verifica di eventuale affrancazione di tali pesi (cfr. ALLEGATO n. 22). Nessun riscontro è pervenuto alla scrivente Esperto Stimatore.

3.13. QUESITO LETTERA "m":

" Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse digestione 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 livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione."

Via G. Porzio n.4, Isola 112 - Centro Direzionale - 80143 Napoli
tel. / fax 081 5625143 - mail: nadiaiollo@libero.it

48

In risposta al presente quesito, per quanto attiene alla verifica dell'eventuale esistenza di censo o livello gravante sui beni pignorati, la sottoscritta ha esplicitato quanto emerso dalle proprie indagini nel precedente paragrafo 3.11 in risposta al Quesito Lettera "k".

Per quanto attiene alla verifica dell'esistenza di usi civici gravanti sui cespiti oggetto di pignoramento, si evidenzia che dagli accertamenti condotti presso l'Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici della Regione Campania, con riferimento all'Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici della Campania e del Molise del 21/03/1928 relativa al Comune di Napoli, è emerso che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici.

3.14. QUESITO LETTERA "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."

Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente:**

La quota mensile relativa agli Oneri Condominiali è di € 38,79 e fino a Dicembre 2023 il sig. ha un debito nei confronti del Condominio di € 6.210,15, oltre € 155,16 maturati fino ad Aprile 2024, per un totale di € 6.365,31 (cfr. ALLEGATO n. 19A).

Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che **saranno cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato, successivamente frazionato in 17 quote garantite da immobili, ivi compreso il cespite pignorato, per una somma di € 172.000,00 (cfr. ALLEGATO n. 13).

Nota Trascrizione Pignoramento (cfr. ALLEGATO n. 16) per inadempimento dell'esecutato Sig. del mancato pagamento della somma di € 147.907,93, quale quota mutuo afferente all'unità immobiliare staggita.

3.15. QUESITO LETTERA "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."

A seguito di riscontri telefonici ed a mezzo pec (cfr. ALLEGATO n. 19-19A) con l'Amministratore del "Condominio Abate Alferio", avv. lo stesso in carica dal 2021

comunica che, in merito all'unità immobiliare identificata con A13, di proprietà dell'esecutato sig.

• i millesimi dell'immobile A13 sito al piano 1° (accesso dalla prima porta a dx sul ripiano a sx uscendo dall'ascensore) sono i seguenti:

Tabella "A" – Proprietà - 44,51;

Tabella "B" – Scala - 49,09;

Tabella "C" – Cortile – 57,60.

Ad oggi non sono state emesse quote straordinarie a partire dal 2021, anno in cui l'avv. ha preso incarico l'amministrazione del "Condominio Abate Alferio".

La quota mensile relativa agli Oneri Condominiali è di € 38,79.

Fino a Dicembre 2023, il sig. ha un debito nei confronti del Condominio di € 6.210,15, oltre € 155,16 maturati fino ad Aprile 2024, per un totale di € 6.365,31.

3.16. QUESITO LETTERA "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."

• Definizione del criterio e del procedimento di stima

Assunta quindi una conoscenza tecnica approfondita del bene da stimare, dopo attento esame, di seguito si riporta criterio e procedimento di stima utilizzato:

• il metodo "COMPARATIVO" (metodologia MCA - Market Comparison Approach)

che presuppone la comparazione del bene da stimare con altri immobili che siano stati oggetto di vendite o offerte sul mercato immobiliare, in tempi piuttosto recenti e con caratteristiche similari.

• Metodo "COMPARATIVO MCA" - Market Comparison Approach)

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto, e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento



arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Utilizzando il criterio denominato Superficie Convenzionale Vendibile (S.C.V. – Superficie Commerciale), deve intendersi una superficie basata sulla somma di tutte le “superfici ponderate” che compongono l'immobile. La norma UNI 15733, che ha sostituito la UNI 10750, non contiene più indicazioni circa la ponderazione delle superfici e gli stessi “coefficienti di ragguglio”, inquanto possono subire variazioni in base alle valutazioni del tecnico estimatore.

Ai fini della **determinazione della superficie commerciale di mq. 85,87 del cespite in esame**, ad uso residenziale, si esplicita che **la superficie ponderata, oggetto di stima, rappresenta la superficie virtuale commerciale dell'unità immobiliare, ottenuta come somma della superficie occupata dagli ambienti con funzione principale e dalla superficie accessoria, ovvero delle pertinenze accessorie e di ornamento, che vengono omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguglio a quella con funzione principale**. Per tanto ne consegue che, la superficie del cespite in esame viene determinata, – con riferimento all'Allegato C - DPR 23 marzo 1998, n.138- :

a) dall'area dei locali principali dell'alloggio pignorato, la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne oltre ai tramezzi interni, sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione (balconi, terrazzi, cantine, posti auto, box....) e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione, che nell'immobile in esame non sono presenti.

I coefficienti di omogeneizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario solitamente attribuito alla superficie principale dell'unità immobiliare anche ad una superficie accessoria, ovvero:

- c) l'area dei **vani principali dell'immobile staggito**, la cui misurazione comprende la superficie commerciale dell'immobile, **corrisponde al 100%**;
- d) mentre le **superfici accessorie**, quali balconi, posti auto, cantinole..., sono pesate con coefficienti di ponderazione, che in questo caso però non vengono applicati, inquanto il cespite risulta privo di consistenze accessorie.

Nel caso in esame, ai fini della **computazione della consistenza di tale immobile**, per la stima del Valore di Mercato, **avendo riscontrato la presenza di vani che non rispondono ai requisiti minimi di altezza (altezza = 2,36 mt), ai sensi del Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975** (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari

arch. Nadia IOLLO

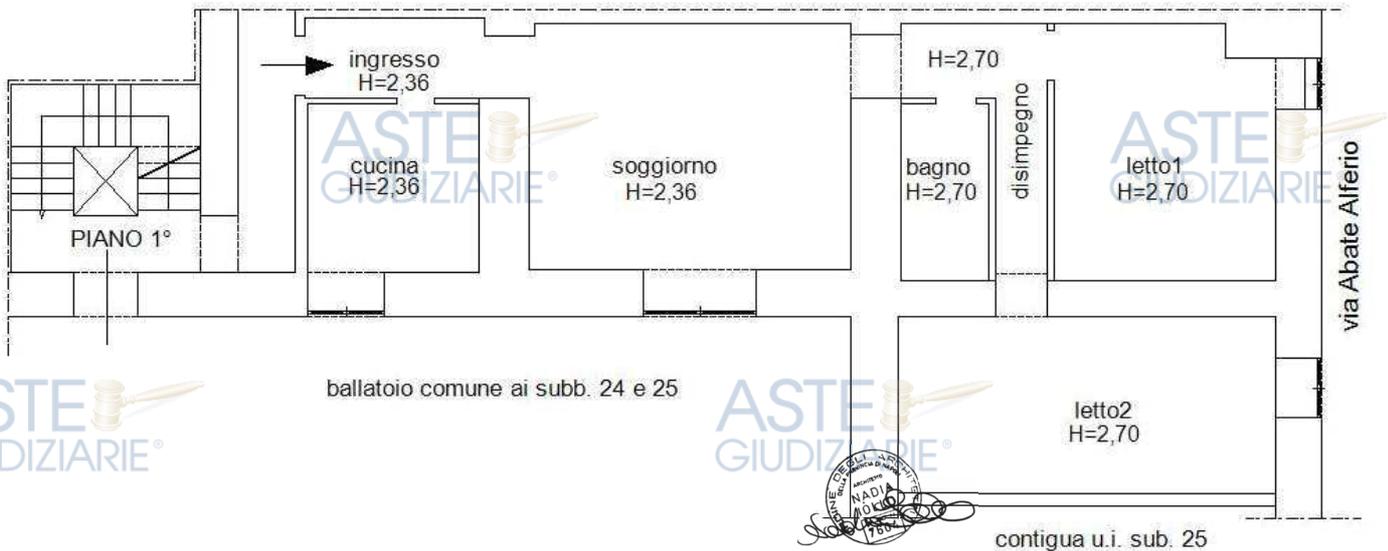
Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

principali dei locali di abitazione), si è pesata tale superficie con il coefficiente di ponderazione pari al 70%, tale che:

Superficie Commerciale	MQ	Coeff. Ponderazione	MQ Virtuali
Ingresso H= 2,36	4,30	70%	3,01
Cucina H= 2,36	10,80	70%	7,56
Soggiorno-Pranzo H= 2,36	28,50	70%	19,95
Disimpegno	6,85	100%	6,85
Bagno	6,80	100%	6,80
Letto1	21,25	100%	21,25
Letto2	20,45	100%	20,45
TOTALE			85,87

contigua u.i. sub. 23



Il metodo di stima che adopererò sarà quello comparativo formulato attraverso il procedimento diretto o sintetico di stima per “punti di merito”, denominato anche “per valori tipici”, sulla base dei prezzi o valori riscontrabili in operazioni analoghe ed espresso in un unico dato elementare (€/mq.).

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell’immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce, che il mercato fisserà il prezzo dell’immobile da stimare, allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere concesso in vendita alla data della valutazione, dal venditore ad un acquirente, essendo entrambi i soggetti non condizionati, con interessi opposti, alle condizioni di compravendita adeguate e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Come da International Valuation Standards Nota 53 – IVS2022 105 par. 30.3 "...*Se si sono verificate poche transazioni recenti, il valutatore può prendere in considerazione i prezzi di beni identici o simili che sono quotati o offerti in vendita, a condizione che la rilevanza di queste informazioni sia chiaramente stabilita, analizzata criticamente e documentata. Quando si considerano le inserzioni o le offerte di acquisto, vendita o di locazione, il peso attribuito alle inserzioni/ al prezzo dell'offerta dovrebbe considerare il livello di impegno insito nel prezzo e da quanto tempo l'inserzione/ l'offerta è sul mercato...*". Pertanto in via residuale, sono state prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price – cfr. ALLEGATO n. 20A-20B-20C), che la scrivente ha decurtato in via prudenziale del 10%.

A seguito delle indagini espletate presso le agenzie in loco, delle consultazioni degli stralci degli "Osservatori Immobiliari": "Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate", oltre allo studio di riviste e siti specializzati nel settore immobiliare, la scrivente ha fatto riferimento ad immobili omogenei a quello oggetto di stima, aventi analoghe caratteristiche produttive, tecnologiche, posizionali estrinseche (ubicazione, vicinanza alle infrastrutture, etc.) ed intrinseche (esposizione, luminosità, affaccio etc.), i cui valori unitari di mercato, determinati dal rapporto tra i valori reali medi e le superfici commerciali, oscillano tra €/mq 1.264,71 e €/mq 1.561,00.

Di conseguenza si addivene, **in virtù della seguente Tabella MCA** (cfr. ALLEGATO n. 20), ad un prezzo corretto medio ponderato di € 134.126,27 ovvero **un Valore di Mercato arrotondato di € 134.200,00** per la consistenza immobiliare in esame.

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

TABELLA - MCA -

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile			Subject
		Unità A	Unità B	Unità C	
Sup. principale	1,00	80,00	90,00	90,00	85,87
Sup. balcone	0,30	12,00	9,00	6,00	0,00
Sup. portico					
Sup. mezzanino	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. autorimessa/Box	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. terrazza	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna esclusiva	--	0,00	0,00	0,00	0,00

Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali					
Superficie commerciale	m ²	83,60	92,70	91,80	85,87

1. Tabella dati					
Prezzo e caratteristiche (unità di misura)	Unità A	Unità B	Unità C	Subject	
	fonte dato	fonte dato	fonte dato	S	
Prezzo totale	€ 130.500,00	€ 125.100,00	€ 116.100,00	incognita	
Data	0	0	0	0	
Sup. principale	80,00	90,00	90,00	85,87	
Sup. balcone	12,00	9,00	6,00	0,00	
Sup. portico	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sup. mezzanino	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sup. autorimessa/Box	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sup. terrazza	0,00	0,00	0,00	0,00	
Superficie esterna esclusiva	0,00	0,00	0,00	0,00	
Servizi igienici	1	1	1	1	
Impianti	0	2	1	2	
Livello del piano	4	3	4	1	
Stato manutenzione	2	1	1	2	
Altra caratteristica					

4. Analisi dei prezzi marginali			
Prezzo marginale	Unità A	Unità B	Unità C
Data	€ 217,50	€ 208,50	€ 193,50
Sup. principale	€ 1.264,71	€ 1.264,71	€ 1.264,71
Sup. balcone	€ 379,41	€ 379,41	€ 379,41
Sup. portico	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. mezzanino	€ 189,71	€ 189,71	€ 189,71
Sup. autorimessa/Box	€ 758,82	€ 758,82	€ 758,82
Sup. terrazza	€ 126,47	€ 126,47	€ 126,47
Superficie esterna esclusiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici	€ 4.800,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00
Impianti	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Livello del piano	€ 649,25	€ 622,39	€ 577,61
Stato manutenzione	€ 0,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

5. Tabella di valutazione			
Prezzo e caratteristica (euro)	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo totale	€ 130.500,00	€ 125.100,00	€ 116.100,00
Data	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. principale	€ 7.423,82	-€ 5.223,24	-€ 5.223,24
Sup. balcone	-€ 4.552,94	-€ 3.414,71	-€ 2.276,47
Sup. portico	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. mezzanino	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. autorimessa/Box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. terrazza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie esterna esclusiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impianti	€ 6.000,00	€ 0,00	€ 3.000,00
Livello del piano	-€ 1.947,76	-€ 1.244,78	-€ 1.732,84
Stato manutenzione	€ 0,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
PREZZI CORRETTI	€ 137.423,12	€ 135.217,28	€ 129.867,46

Analisi del mercato: tabella indici mercantili	
Saggio annuo di variazione dei prezzi	0,020
Saggio livello di piano	0,005
Rapporto compl. area edificata/edificabile	0,20
Prezzo medio area edificata	
Costo intervento stato di manutenzione	
Livello 1 Da Liv. 1 a Liv. 2	€ 20.000,00
Livello 2 Da Liv. 2 a Liv. 3	€ 10.000,00
Livello 3 Da Liv. 1 a Liv. 3	€ 10.000,00
Altri dati	

Tipologia immobile e dati di mercato noti	
F1 Senza area esterna	
F2 Con area esterna e rapporto complementare	
F3 Con area esterna e valore area edificata	
Scegli tipologia immobile e relativo teorema	F3

2.1 Calcolo costo deprezzato Servizio	
Costo a nuovo del servizio (euro)	€ 6.000,00
Vetustà del bene (n)	2
Durata del bene (t)	10
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 4.800,00

2.2 Calcolo costo deprezzato Impianto climatizzazione	
Costo a nuovo dell'impianto (euro)	€ 5.000,00
Vetustà del bene (n)	5
Durata del bene (t)	10
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 3.000,00

2.3 Altra caratteristica	
Costo a nuovo (euro)	
Vetustà del bene (n)	
Durata del bene (t)	
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 0,00

3.1 Calcolo pr. marginale sup. principale	
Prezzo medio comparabile A	€ 1.561,00
Prezzo medio comparabile B	€ 1.349,51
Prezzo medio comparabile C	€ 1.264,71
Prezzo marginale	€ 1.264,71

3.2 Calcolo pr. marginale sup. esterna	
SUE comparabile A	€ 0,00
SUE comparabile B	€ 0,00
SUE comparabile C	€ 0,00
Prezzo marginale	€ 0,00

6. Sintesi conclusiva			
Determinazione variazione % assoluta	5,82%		
Prezzo corretto medio €/m ²	€ 134.169,29		
Calcolo del valore atteso			
Ponderazione	Unità A	Unità B	Unità C
Attribuzione pesi %	33%	33%	34%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%	100%		
Prezzo corretto medio ponderato	€ 134.126,27		
Valore di mercato arrotondato	€ 134.200,00		

NADIA IOLLO

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

<https://www.immobiliare.it/annunci/111066033/?stampa=s>ASTE
GIUDIZIARIE®

Vendita Appartamento Napoli. Trilocale in via Cardinale.... Buono stat...

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARABILE "A"

TECNOIMMOBILIARE®

Tecnoimmobiliare

Appartamento in Vendita**Via Cardinale Capecelatro 80144, Napoli (NA)**

Zone: Scampia, Secondigliano, Capodichino

Quartiere: Secondigliano

€ 145.000**Riferimento: Via capecelatro**

Locali: 3

Riscaldamento: Autonomo

Piano: 4

Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica G

Bagni: 1

Cucina: Abitabile

Totale piani: 4

Arredamento: Non Arredato

Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² annoSuperficie: 80 m²

Balcone: Sì

Giardino: Nessuno

Spese condominiali: 36 € Mensili

Descrizione: Secondigliano Via Cardinale Capecelatro Adiacente il Parco Acacie Proponiamo in Vendita Appartamento Libero Posto al 4 ° Piano con una Doppia Esposizione . L'immobile è Composto da: Ingresso in Soggiorno, Cucina Abitabile, 1 Camera da Letto, 1 Cameretta, Bagno, Ripostiglio, Completano la Proprietà Due Balconi con esposizione esterna su Via Capecelatro . L'IMMOBILE È UBICATO IN UNA ZONA CENTRALE, BEN SERVITA da OGNI...



26/04/2024

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1 di 1

26/04/2024, 10:55

Via G. Porzio n.4, Isola 112 - Centro Direzionale - 80143 Napoli
tel. / fax 081 5625143 - mail: nadaiollo@libero.it

55

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo ImmobiliareASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Trilocale in vendita in via Abate Alferio, 31, Secondigliano, Napoli —...

<https://www.idealista.it/immobile/29663443/>

idealista

COMPARABILE "B"

Vedi qualche errore?

Faccelo sapere per poterlo correggere e aiutare altre persone.

Facci sapere quale errore hai visto

Informazioni e servizi di EXP ITAL

exp
REALTYeXp è la piattaforma in cloud di mediazione im-
livello internazionale negli Stati Uniti, Canada,
Africa, India, Portogallo, Brasile, Porto Rico, Ital
Panama, Germania, Grecia, Cile, Repubblica Doexp
REALTY

Trilocale in vendita in via Abate Alferio, 31

Secondigliano, Napoli

139.000 €

90 m2 | 3 locali | 3° piano senza ascensore

90 m² commerciali

3 locali

1 bagno

Balcone

Da ristrutturare

Orientamento sud

Riscaldamento autonomo

Classe energetica: Non Indicato

Costruzione

3° piano

Senza ascensore

Annuncio aggiornato più di 0 mesi
fa

Posizione

Via Abate Alferio, 31

Quartiere Secondigliano

Zona Secondigliano-Capodichino

Napoli

Napoli, Napoli

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

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo ImmobiliareASTE
GIUDIZIARIE®Trilocale in Vendita in Via Abate Alferio 60 a Napoli - 90mq - Casa.it https://www.casa.it/immobili/470359478?utm_medium=aggreg&utm...

casa.it

COMPARABILE "C"



VISITA GUIDATA DA CASA

1/38

Foto Planimetrie Video

Trilocale in Vendita in Via Abate Alferio 60 a Napoli
Secondigliano

€ 129.000 tua da € 391/mese

90 mq 3 locali 1 bagno 4° piano

Italiano English

APPARTAMENTO IN VENDITA A NAPOLI -VIA ABATE ALFERIO - Disponiamo di nuovo appartamento sito in Napoli (NA) quartiere di Secondigliano in Via Abate Alferio. L'immobile è ubicato al 4° piano, composto da: INGRESSO in disimpegno, CUCINA abitabile CON affaccio esterno al BALCONE, CAMERA MATRIMONIALE con medesimo affaccio, CAMERA con balcone, SOGGIORNO con Balcone, BAGNO con VASCA, L'immobile è ubicato nella piena prossimità del parco acacie di Casavatore e della zona mercatale del rione Berlingieri, vicinissimo alla fermata dell'autobus 184, scuole, negozi, supermercati, posta, chiesa e palestra. L'ubicazione dell'immobile usufruisce di un' ottima rete stradale e di un ottimo collegamento ai comuni limitrofi, da e per Napoli. VISITA VIRTUALMENTE L'APPARTAMENTO CLICCANDO NELLA SEZIONE VIDEO DI QUESTO ANNUNCIO! Per ulteriori informazioni o visite in luogo contattare Maria Teresa Ambrosino Domenico Chianese.

Caratteristiche immobile

Trilocale in Vendita in Via Abate Alferio 60 a Napoli - 90mq - Casa.it <https://www.casa.it/imm...>

Metri quadri: 90

Locali: 3

Bagni: 1

Piano: 4

Balcone: Sì

Condizioni: da ristrutturare

Anno di costruzione: 1970

Riscaldamento: autonomo

Spese condominiali: € 15/mese

Stato al rogito: libero

Classe energetica

G DL 192 del 19/08/05

1 di 4

26/04/2024, 11:36

Più info...

Vicino a:

Fermate dei mezzi pubblici

a 70m dalla Linea C90, 184 - Fermata Abate Desiderio

Scuole

2 di 4

26/04/2024, 11:36

57

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

Tale Valore di Mercato della consistenza in esame € 134.200,00 risulta compreso nell'intervallo, tra il valore min. € 129.000,00 e valore massimo € 145.000,00 delle attuali reali richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price, cfr. comparabili nn. A, B e C – ALLEGATI nn. 21,22,23) decurtati del 10%. Il relativo valore unitario medio di €/mq 1.562,82 rientra nell'intervallo tra il valore minimo € 1.350,00 ed il valore massimo € 2.050,00 al mq, degli immobili ricadenti nella FASCIA SUBURBANA/SECONDIGLIANO (Centro Storico) -zona E34-, della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. - II° Semestre Anno 2023 - abitazioni civili.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/SECONDIGLIANO (Centro Storico)

Codice zona: E34

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	2050	L	4,3	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	910	1400	L	2,9	4,4	L
Box	Normale	910	1400	L	3,8	5,8	L



Ne consegue che, come già relazionato, la consistenza immobiliare in esame, non presentando requisiti minimi adeguati alla vigente normativa igienico - sanitaria, presentando uno stato di manutenzione e conservazione discreto, oltre a tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando la destinazione e l'uso del bene, il contesto, la centralità della zona di afferenza, nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'unità immobiliare e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore medio unitario:

Unità Immobiliare	Superficie Convenzionale	Valore Unitario medio	Valore di Mercato
Unità ad uso abitativo, piano 1°, zona suburbana - Secondigliano, discreto stato di conservazione e manutenzione	Mq. 85,87	€/mq 1.562,82	€ 134.200,00

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

Il Valore di Mercato sopra determinato, € 134.200,00, deve però essere adeguato, corretto e pesato sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi, già evidenziati nei paragrafi precedenti (oneri, spese...):

<u>Elemento che influenza la valutazione</u>	<u>Esito della verifica</u>	<u>Entità della correzione</u>
Attestato Prestazione Energetica	Comporta detrazione	Si effettua una detrazione (1)
Regolarità edilizia	Comporta detrazione	Si effettua una detrazione (2)
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Spese condominiali insolute	Non comporta detrazione/correzione	Si effettua una detrazione (3)
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna (2)
Adeguamento impiantistico + ripristino soggiorno, camera e bagno	Comporta detrazione	Si effettua una detrazione (4)

- **(1)** Per quanto richiamato nel corpo del paragrafo relativo all'esistenza A.P.E., che si intende integralmente richiamato, si applica una detrazione per la redazione ed invio alla Regione Campania dell'Attestato di Prestazione Energetico, che si stima, complessivamente e forfettariamente, pari a **€ 300,00**;

- **(2)** Per quanto richiamato nel corpo del paragrafo 3.8 Quesito lettera "h" relativo alla regolarità edilizia, che si intende integralmente riportato, si opera una detrazione per la legittimazione delle difformità interne riscontrate oltre all'inagibilità, ossia per la piena regolarizzazione dello stato dei luoghi riscontrato ed inagibilità (*la possibile ipotesi di una variazione della destinazione d'uso della superficie inagibile dell'appartamento staggito, ovvero quella con altezza inferiore a 2,40 mt (H = 2,36 mt), destinandola a pertinenze indirette dello stesso, quali cantina, deposito, lavatoi... e la realizzazione del vano cucina o angolo cottura nella restante area abitabile (altezza 2,70 mt). Di conseguenza la consistenza immobiliare in esame risulterebbe agibile secondo la normativa vigente - SCIAPDC - Segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire Articolo 23, comma 1, lett. a) b) e c) del Dpr n.380/01 smi e articolo 2 della Lr n.19/01 smi*), che si stima complessivamente e forfettariamente, pari a **€ 6.000,00**, spese accessorie incluse, oltre all'importo degli aggiornamenti catastali (quale atto dovuto nell'ambito della fase di chiusura della pratica edilizia del caso),

- **(3)** Per quanto richiamato nel Quesito Lettera "c", che si intendono integralmente

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

richiamato, l'Amministratore del "Condominio Abate Alferio avv. comunica, alla scrivente C.T.U., che fino a Dicembre 2023 il sig. ha maturato un debito nei confronti del Condominio di € 6.210,15, oltre € 155,16 maturati fino ad Aprile 2024, per un totale di € 6.365,31.

• (4) Per quanto descritto nel corpo del paragrafo 3.3 Quesito Lettera "c", che si intendono integralmente richiamati, relativi alla conformità degli impianti per l'adeguamento degli stessi alle norme vigenti, oltre a quanto descritto in merito al ripristino delle pareti e soffitti con relativa attintatura degli stessi, si opera una detrazione che si stima complessivamente in € 7.000,00;

Per tanto dal Valore di Mercato stimato di € 134.200,00 dell'immobile staggito, vanno sottratti gli oneri e le spese di regolarizzazione del cespite, pari ad un totale di 19.665,31, ne consegue:

Valore di Mercato	Oneri/Spese	VM = Prezzo Base Asta
€ 134.200,00	- € 19.665,31	€ 114.534,69

3.17. QUESITO LETTERA "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."

L'immobile staggito in esame è di proprietà esclusiva (1000/1000) dell'esecutato sig.

3.18. QUESITO LETTERA "r":

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

A seguito di richiesta, da parte della scrivente C.T.U., del rilascio dell'estratto di matrimonio (cf. ALLEGATO n. 23), si rileva che l'esecutato sig. ha contratto matrimonio con la sig.ra a scegliendo il regime di separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali, ai sensi dell'art. 162, secondo comma del C.C.

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo ImmobiliareASTE
GIUDIZIARIE®**3.19. QUESITO LETTERA "s":***"Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse."*

Allo stato attuale dalle ispezioni ipocatastali condotte dalla sottoscritta Esperto stimatore, non si rileva la presenza di ulteriori procedure esecutive relative al bene immobiliare staggito.

La sottoscritta professionista, in qualità di Esperto Stimatore, rimette la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto al mandato conferitole con oggettività e cognizione.

La sottoscritta ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Il presente elaborato peritale è composto dalla relazione di consulenza tecnica di ufficio di n. 61 pagine e degli allegati alla stessa.

Con osservanza.

Napoli, 08 Maggio 2024

L'ESPERTO STIMATORE

arch. Nadia IOLLO
7804

Si allegano:

- **Documentazione fotografica**
- **Documentazione catastale:**
 - planimetria e planimetrie subb. soppressi;
 - visure catastali storiche;
 - vax e visura C.T.;
 - elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- **Rilievo planimetrico ed elaborati grafici**
- **Nota Regione Campania richiesta copia Attestato Prestazione Energetica (APE)**
- **Documentazione "Condominio Abate Alferio 2"**
- **Tavola 6 – Zonizzazione - Fol. 8 variante al P.R.G.**
- **Tavola 7 – Centro storico – classificazione tipologica, Fol. 8IV variante al P.R.G.**
- **Piano di Rischio Aeroportuale PRA**
- **Certificato Destinazione Urbanistica**
- **Tabella MCA e Comparabile n. 1 - Comparabile n. 2 e Comparabile n. 3**
- **Ispezioni ipotecarie**
 - Nota di trascrizione:** Registro generale n. 33776 Registro particolare n. 15928
Presentazione n. 101 del 31/07/2007 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del

Via G. Porzio n.4, Isola 112 - Centro Direzionale - 80143 Napoli
tel. / fax 081 5625143 - mail: nadiaiollo@libero.it

61

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®27/07/2007 Numero di repertorio 6999/1635 Notaio DE DOMINICIS PAOLA in San
Giorgio a Cremano (NA)

COMPRAVENDITA: SO.GE.PA. S.R.L. - PACE LIDIA;

-**Nota di iscrizione:** Registro generale n. 33777, Registro particolare n. 11585
Presentazione n. 102 del 31/07/2007 atto notarile pubblico del 27/07/2007 Numero di
repertorio 7000/1636 - Notaio DE DOMINICIS PAOLA in San Giorgio a Cremano
(NA)

IPOTECA VOLONTARIA Derivante CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. -

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Domanda di Annotazione:** Registro particolare n. 2584 Presentazione n. 269 del
23/04/2008 atto notarile pubblico del 20/03/2008 Numero di repertorio 7597/1993 -
Notaio DE DOMINICIS PAOLA in San Giorgio a Cremano (NA)

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -FRAZIONAMENTO IN QUOTA: BANCA
MONTE DEI PASCHI DI SIENA - L.;

- **Nota di Trascrizione:** Registro generale n. 32513 Registro particolare n. 21408
Presentazione n. 48 del 01/09/2008 atto amministrativo del 22/06/2007 Numero di
repertorio 512/43/7 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO CASORIA (NA)
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESIONE -Atto mortis causa data di morte 06/08/2002- a favore
contro ;

-**Nota di trascrizione:** Registro generale n. 2341 Registro particolare n. 1579
Presentazione n. 93 del 29/01/2010 atto notarile pubblico del 20/01/2010 Numero di
repertorio 6809/3590, Notaio STELLA GIUSEPPE Codice fiscale
in ARIENZO (CE)
COMPRAVENDITA:

- **Nota di Trascrizione:** Registro generale n. 33774 Registro particolare n. 15926
Presentazione n. 99 del 31/07/2007 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del
27/07/2007 Numero di repertorio 6999/1635 Notaio DE DOMINICIS PAOLA Cod.
fisc. in San Giorgio a Cremano (NA)

arch. Nadia IOLLO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile – R.G.E. 205/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Procedimento Esecutivo Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA-Atto

mortis causa Data di morte 06/08/2002 Successione testamentaria - a favore san giro

;

- **Nota di trascrizione:** Registro generale n. 11079 Registro particolare n. 8441

Presentazione n. 19 del 14/04/2023 atto giudiziario Data 13/04/2023 Numero di

repertorio 5646/2023 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI
NAPOLI Cod. fisc. 800 211 40639 in NAPOLI (NA)

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI Richiedente AVV GIANFRANCO CAGGIANO - a favore AMCO ASSET

MANAGEMENT COMPANY SPA contro .

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio

- Atti di compravendita:

-compravendita del 20.01.2010 per Notaio Giuseppe Stella – rep.6809/3590;

-compravendita del 27.07.2007 per Notaio Paola De Dominicis rep. 6999/1635.

- Attestazione invio alle parti della Consulenza Tecnica Ufficio – **ALLEGATO n. 25**

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