



---

## TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

**XIV SEZIONE CIVILE -**



Procedura Esecutiva R.G.E.- **21/2022 omissis per essa la mandataria omissis riunita RGE 229/2022 c/ omissis**



Giudice dell'Esecuzione: **Ill.ma Dott.ssa Laura Martano**



Custode giudiziario: **Avv. Luca Vitale**

Esperto stimatore: **Arch. Paola Di Giacomo**



---

**PERIZIA IMMOBILIARE**



Con decreto dell'Ill.mo Giudice dott.ssa Laura Martano della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli la sottoscritta dott.ssa Paola Di Giacomo, Architetto in Napoli, matricola 8632, con studio in Napoli alla Via Cervantes 55/16, veniva nominata quale esperta per la stima dei beni pignorati nella procedura di espropriazione immobiliare RG.E. N° 21/2022 e in data 30.05.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta dopo aver verificato la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., fissava, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Luca Vitale, inizio delle operazioni peritali per il giorno 21 giugno 2023 ore 10,10 presso le unità immobiliari site una (villa) in Napoli via Vicinale detta dell'Infermeria n. 71 (cfr. all.to 1) e una altra (terreno) al foglio catasto terreni n.123, p.lla 158 del Comune di Napoli.

L'accesso agli immobili era consentito dal debitore omissis. In tale occasione la sottoscritta effettuava il rilievo planimetrico e fotografico del-lo stato attuale dei luoghi che veniva completato nei successivi accessi del 3 luglio 2023 ed 11 luglio 2023,(cfr. all.to 2), (cfr.all.to 3).

**TANTO PREMESSO DI SEGUITO SI DA RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'II.MO GE**

### QUESITO 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 del 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.

La sottoscritta precisa che alla presente procedura è stata riunita quella recante il n. RGE 229/2022; dichiara che agli atti risultano depositate certificazione notarile, della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, (cfr.all.to n. 4 ),nonché certificazione notarile del dott. Luca Dell'Aquila (per AQUA SPV) attestanti le risultanze dei titoli di provenienza per i beni oggetto di pignoramento, nonché i dati contenuti nei registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari, sempre in riferimento alle consistenze immobiliari già richiamate. In relazione alla certificazione della Dott.ssa Messina Vitrano si rileva che il notaio individua nella donazione notaio Pasolini del 02.10.1995 rep.250268 trascritto il 26.10.1995 ai nn. 178959/11955 uno degli atti di provenienza (cfr. all.to 22). Dall'esame dello stesso sembra che tale atto non riguardi la procedura in oggetto.

I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e le certificazioni delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalgono all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Per completezza si è depositata visura ipotecaria aggiornata con le relative note di trascrizione e/o iscrizione (cfr. all.to 5-Visura Ipotecaria Aggiornata).

---

---

## QUESITO B

**Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di**

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

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI

---

I pignoramenti hanno ad oggetto:

- 1) **Una villa, categoria A/7**, situata in Napoli, alla via Vicinale detta dell'Infermeria n. 71 composta da due piani fuori terra, circondata per tre lati da un ampio giardino dotato sulla parte retrostante del fabbricato di cortile, patio e un piccolo corpo di fabbrica adibito a tavernetta. Il piano terra seminterrato è composto all'esterno da portico verandato e locale tecnico, all'interno da salone, disimpegno, dispensa, cucina, ripostiglio, wc, garage con wc e due locali deposito. Il primo piano, al quale si accede da una scala nel salone, è composta da cinque camere, un disimpegno, un corridoio, tre bagni, un balcone perimetrale ed una veranda.

- 2) **Terreno** adibito a vigneto.

Si specifica che omissis non ha pignorato il terreno di cui al punto 2.

## CONFINI

---

Gli immobili oggetto di esecuzione confinano:

- 1) **Villa cat A/7** a Nord e a Est con via Vicinale detta dell'Infermeria, a Sud con la p.lla 306 e in piccola parte con la p.lla 301 entrambe di proprietà aliena, e

a Ovest in parte con la p.Illa 19 di proprietà aliena e in parte con la p.Illa 158 stessa proprietà.

- 2) **Terreno** adibito a Vigneto a Nord con via Vicinale detta dell'Infermeria, a Est e a Sud con la p.Illa 20 stessa proprietà, a Ovest con p.Illa 19 proprietà aliena.

## DATI CATASTALI

1) **La villa** è distinta al NCEU del Comune di Napoli: Catasto Fabbricati alla **sez. CHI, foglio 4, p.Illa 20, sub 6**, rendita: 4.493,18 €, Z.C. 10 A, categoria A/7, classe 3, Consistenza 15 vani, dati di superficie 441 mq., Totale escluse aree scoperte 397 mq, via Cupa Vicinale Terracina n.71 Piano T-1  
Catasto Terreni al foglio 123, p.Illa 20 (cfr.all.to 6A )

2) **L'unità immobiliare terreno** è distinta al C.T. del Comune di Napoli: **Foglio 123, p.Illa 158**, reddito dominicale euro 2,28, agrario euro 0,67, qualità vigneto arb. di classe 2 (cfr.all.to 6B), sup. 90 mq.

## FORMAZIONE DEI LOTTI

Per assicurare una maggiore appetibilità della futura vendita la sottoscritta ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da:

- Quota pari a 1/1 di **unità abitativa Villa** cat. A/7 sita in Napoli alla via Vicinale detta dell'Infermeria n. 71
- Quota pari a 1/1 di unità Immobiliare **Terreno qualità vigneto**, Comune di Napoli foglio 123, p.Illa 158.

## QUESITO 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 \_\_ ( ex p.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 abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ( o non può ) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ ( per il fabbricato ) ; risulta ( oppure non risulta ) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_ ( per il terreno ) .

**PREZZO BASE** euro \_\_\_\_\_ ;

**LOTTO UNICO****UNITA' IMMOBILIARE VILLA**

- Quota pari a 1/1 di villa cat. A/7 sita in Napoli alla via Vicinale detta dell'Infermeria n. 71.

**TITOLARITA' E DIRITTI REALI**

---

L'unità di cui sopra risulta di proprietà dei signori omissis e omissis per i seguenti diritti e le seguenti quote:

-1/1 della piena proprietà di **omissis in regime di comunione** con il coniuge sig.ra omissis dell'immobile oggetto di pignoramento

-1/1 della piena proprietà di **omissis in regime di comunione** con il coniuge sig. omissis dell'immobile oggetto di pignoramento ( cfr. all.to 7), (cfr. all.to 9).

**Il Diritto reale** indicato negli atti di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto per Notaio Monda del 21.12.1987 rep./racc n. 38299/10032 trascritto in data 12.01.1988 al nn.702/882 (cfr. all.to n.13).

Tale unità immobiliare è pervenuta ai signori omissis per acquisto dai signori omissis

**UNITA' ABITATIVA VILLA - DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è sito nel Comune di Napoli alla via Vicinale detta dell'Infermeria n. 71, quartiere Fuorigrotta, e consiste in una villa su due piani circondata su tre lati da un giardino.



Vista aerea del fabbricato di via Vicinale detta dell'Infermeria n. 71

**CONFINI**

L'immobile oggetto di esecuzione confina a Nord e a Est con via Vicinale detta dell'Infermeria, a Sud con la p.lla 306 e in piccola parte con la p.lla 301 entrambe di proprietà aliena, a Ovest in parte con la p.lla 19 di proprietà aliena e in parte con la p.lla 158 stessa proprietà.

L'unità abitativa è individuata al NCEU. del Comune di Napoli con i seguenti dati:

**sez. CHI, foglio 4, p.lla 20, sub 6**, rendita: 4.493,18 €, Z.C. 10 A, categoria A/7, classe 3, Consistenza 15 vani, dati di superficie 441 mq., Totale escluse aree scoperte 397 mq, via Cupa Vicinale Terracina n.71 Piano T-1

Catasto Terreni al foglio 123, p.lla 20 (cfr.all.to 6A)

Come si evince dal rilievo fotografico (cfr.all.to 3) e dalla certificazione dell'ufficio Toponomastica (cfr.all.to 9), all'immobile si accede dal numero civico 71 di via Vicinale detta dell'Infermeria. L'accesso all'immobile avviene attraverso un cancello in ferro con annesso ingresso carrabile al garage e da un cancello posto a breve distanza.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Ingresso alla villa di Via Vicinale detta dell'Infermeria n.71**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'**unità immobiliare** è composta da due piani fuori terra, circondata per tre lati da un ampio giardino dotato sulla parte retrostante del fabbricato di cortile, patio e un piccolo corpo di fabbrica adibito a tavernetta. Il piano terra seminterrato è composto all'esterno da portico verandato e locale tecnico, all'interno da salone, disimpegno, dispensa, cucina, ripostiglio, wc, garage con wc e due locali deposito. Il primo piano, al quale si accede da una scala nel salone, è composto da cinque camere, un disimpegno, un corridoio, tre bagni, una balconata perimetrale ed una veranda.

Per rendere visibile la sua consistenza è stata realizzata una planimetria in scala 1: 100 (cfr.all.to 2), riportando le denominazioni degli ambienti così come di seguito descritti:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

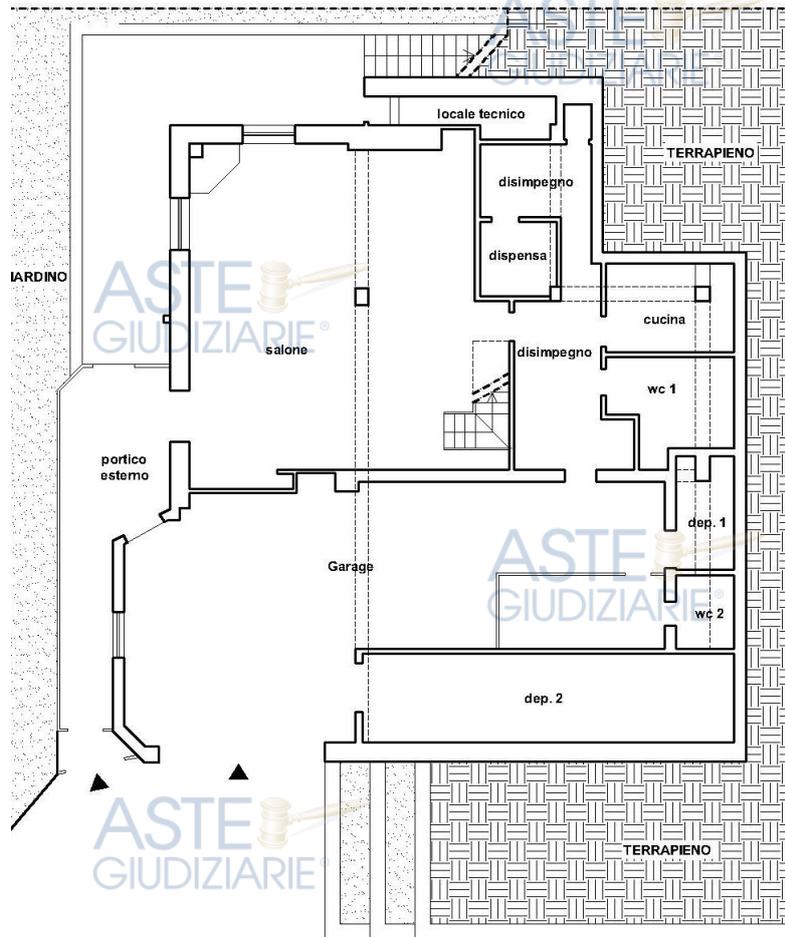


FIG 1 -Rilievo Stato dei luoghi Piano Terra

## PIANO TERRA

**Portico esterno:** Ha una superficie utile pari a circa 22,00 mq. Ad esso si accede direttamente dal cancello di ingresso, dal salone, dal giardino, dal garage e dal locale tecnico. Risulta in parte verandato con una struttura in alluminio e vetrate e in parte coperto da un pergolato in legno. La pavimentazione è in mattonelle di gres tipo cotto con finitura opaca (cfr.all.to 3).

**Salone:** Ad esso si accede dal portico, dal disimpegno, e dalla scala che conduce al primo piano, ha una superficie utile pari a circa 68,50 mq. La pavimentazione è in gres chiaro nuvolato con finitura lucida, le pareti sono tinteggiate con pittura bianca. L'ambiente è dotato di una porta che da sul portico, due finestre, un camino e una scala di accesso al piano superiore (cfr.all.to 3).



Cancello Ingresso



Portico esterno

**Disimpegno:** Vi si accede dal salone, dalla cucina, dal ripostiglio, dalla dispensa, dal wc1, e dal garage ha una superficie utile pari a circa 19,00 mq.



Cucina



Salone

**Particolari unità abitativa via Vicinale detta dell'Infermeria n.71**



La pavimentazione è in gres chiaro nuvolato con finitura lucida, le pareti sono tinteggiate con pittura, parte dell'ambiente è dotato di lucernaio con vetrate nella parte prospiciente il cortile (cfr.all.to 3).

**Cucina:** Vi si accede direttamente dal disimpegno attraverso un varco privo di porta, ha una superficie utile pari a circa 7,70 mq. La pavimentazione è in gres di colore grigio chiaro con finitura opaca, le pareti sono in parte tinteggiate con pittura e in parte rivestite di mattonelle di ceramica chiara, al soffitto in corrispondenza del cortile superiore presenta un lucernaio con vetrate (cfr.all.to 3).

**Ripostiglio:** Ad esso si accede dal disimpegno, ha una superficie utile pari a circa 0,70 mq (cfr.all.to 3).

**Dispensa:** Vi si accede direttamente dal disimpegno ha una superficie utile pari a circa 3,90 mq. L'ambiente, privo di aperture, presenta la pavimentazione in gres chiaro con finitura opaca, le pareti sono tinteggiate con pittura (cfr.all.to 3).

**Wc 1:** Ad esso si accede dal disimpegno, ha una superficie utile pari a circa 7,80 mq., risulta dotato al soffitto di un lucernaio con vetrate in corrispondenza del cortile. La pavimentazione è in mattonelle di colore bianco e nero, le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica bianca, risulta dotato di lavandino (cfr.all.to 3).



**Portico**



**Wc 1**



**Garage:** garage con wc e due locali deposito di mq 76,85. Vi si accede dal portico, dal disimpegno e dalla strada attraverso un cancello carrabile ed è dotato di porta finestra e di una finestra verso il portico, la pavimentazione è in gres effetto cotto. L'ambiente garage oltre all'area destinata alla sosta delle auto è dotato di:

- a) Un'area delimitata da pannelli in vetro e alluminio dalla quale si accede in un wc2 di circa 3,00 mq dotato di lucernaio e un finestrino che apre sul cortile posteriore. La pavimentazione è in gres di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate con pittura, risulta dotato di lavandino, vaso e doccia e versa in condizioni scadenti.
- b) locale deposito 1 di mq 4,70 attiguo al wc. La pavimentazione è in gres tipo cotto, le pareti sono tinteggiate con pittura di colore bianco, a al soffitto presenta un lucernaio con vetrate fisse.
- c) Locale deposito 2 con accesso vicino al cancello carrabile. Ad esso si accede direttamente dal garage, ha una superficie utile pari a circa 22,90 mq. La pavimentazione è in battuto, le pareti ed il soffitto sono parzialmente prive d'intonaco (cfr.all.to 3).

**Locale Tecnico:** Ad esso si accede dal portico, ha una superficie utile pari a circa 8,40 mq. Si compone di un unico ambiente che si presenta al grezzo (cfr.all.to 3).

## PIANO PRIMO

Al primo piano, al quale si accede sia da una scala interna che si sviluppa nel salone che da una scala esterna laterale, è composta da cinque camere, un disimpegno, un corridoio, tre bagni, un balcone ed una veranda.

**Disimpegno:** Ad esso si accede dalla scala interna che collega il salone al primo piano, dalle stanze da 1 a 4, dal corridoio, dal wc 3 e dal balcone, ha una superficie utile pari a circa 24,15 mq. La pavimentazione è in marmo chiaro, le pareti sono tinteggiate (cfr.all.to 3).

**Corridoio:** Ad esso si accede dal disimpegno, dalla veranda e dalla stanza 1, ha una superficie utile pari a circa 12,75 mq. La pavimentazione è in marmo chiaro, le pareti sono tinteggiate (cfr.all.to 3)





FIG 2 -Rilievo Stato dei luoghi Piano Primo

**Stanza 1:** Vi si accede dal corridoio. L'ambiente ha una superficie utile pari a circa 42,11 mq, , risulta dotato di camino e di porta finestra con accesso sul balcone. La pavimentazione è in parquet, le pareti sono tinteggiate (cfr.all.to 3).

**Stanza 2:** Vi si accede dal disimpegno e dal balcone. L'ambiente ha una superficie utile pari a circa 17,95 mq, risulta dotato di porta finestra con accesso sul balcone. La pavimentazione è in marmo chiaro, le pareti sono tinteggiate (cfr.all.to 3).

**Stanza 3:** Vi si accede dal disimpegno e dal balcone. L'ambiente ha una superficie utile pari a circa 21,22 mq, risulta dotato di porta finestra con accesso sul balcone. La pavimentazione è in marmo chiaro, le pareti sono tinteggiate (cfr.all.to 3).

**Wc3:** Ad esso si accede direttamente dal disimpegno ha una superficie utile pari a circa 11,60 mq. La pavimentazione è in gres di colore azzurro, le pareti sono rivestite a tutta altezza da mattonelle di colore bianco con disegni floreali azzurri. Il bagno risulta dotato di servizi igienici, lavandino, vasca e finestra (cfr.all.to 3).



**Stanza 4 con Wc4** : Vi si accede dal disimpegno. L'ambiente con una superficie utile pari a circa 15,51 mq, risulta dotato di wc 4 e di una finestra. La pavimentazione è in marmo chiaro, le pareti sono tinteggiate. Il wc 4, che si sviluppa su uno scalino, ha una superficie utile pari a circa 6,25 mq. La pavimentazione è in gres di colore bianco e nero, le pareti sono rivestite da mattonelle di colore bianco. Il bagno risulta dotato di servizi igienici, lavandino, doccia e finestra (cfr.all.to 3).

**Stanza 5 con wc 5:** Vi si accede dal disimpegno e dalla veranda. L'ambiente ha una superficie utile pari a circa 16,91 mq, risulta dotato di una cabina armadio di 3,54 mq., di un wc 5 e di una porta finestra con accesso sulla veranda. La pavimentazione è in parquet, le pareti sono tinteggiate. Il wc 5 ha una superficie utile pari a circa 5,54 mq. La pavimentazione è in gres di colore bianco e nero, le pareti sono rivestite da mattonelle di colore bianco. Il bagno risulta dotato di servizi igienici, due lavandini, una doccia e una finestra (cfr.all.to 3).

**Balcone:** Ad esso si accede dalla veranda, dal disimpegno, dalla stanza 1, dalla stanza 2 e dalla stanza 3, ha una superficie utile pari a 56,62 mq e affaccia in parte sul giardino e in parte su via Vicinale detta dell'Infermeria (cfr.all.to 3).

**Veranda** : Ad essa si accede dal patio, dal balcone, dal corridoio e dalla stanza 5, ha una superficie utile pari a 22,55 mq e affaccia su un'aiuola prospiciente via vicinale detta dell'Infermeria. Tale struttura è realizzata in alluminio e vetro (cfr.all.to 3).

## **GIARDINO ED AREE ESTERNE**

**Giardino:** Esso circonda il fabbricato su tre lati, ha una superficie di circa 2012,60 mq, si presenta digradante verso via Vicinale detta dell'Infermeria e presenta piante ornamentali e da frutta, esso include un cortile ed un patio (cfr.all.to 3).

**Cortile:** Attraverso una scala esterna in muratura posta sul fronte sud del fabbricato si sale dal giardino al cortile posteriore, risulta delimitato verso il fabbricato da un lucernaio longitudinale mentre dal lato opposto è delimitato da muretto rivestito con mattonelle con giardino retrostante (cfr.all.to 3).

**Patio** : Ad esso si accede dalla tavernetta, dal cortile posteriore , dalle scale che conducono alla veranda del primo piano e dal cancello che insiste su via vicinale

detta dell'Infermeria. Risulta coperto da un tetto in legno a doppia falda e pavimentato con mattonelle di cotto (cfr.all.to 3).



**Ingresso Tavernetta**



**Interno Tavernetta**

**Tavernetta:** Ad essa si accede dal patio, ha una superficie utile pari a circa 28,00 mq., una h. min 2.33 ml ed una h. max di 3.30 ml. Si compone di un unico ambiente in muratura con angolo cottura ed un wc. La pavimentazione è in gres di colore grigio chiaro con finitura opaca, le pareti sono in parte tinteggiate con pittura e in parte rivestite di mattonelle di ceramica chiara, presenta il soffitto a spiovente ed un wc di circa 3,30 mq dotato di doccia, servizi igienici ed un finestrino. Tale bagno presenta notevoli segni di infiltrazioni al soffitto (cfr.all.to 3).

**Altezza interna villa:** Al piano terra l'altezza è di circa ml 2.72; al piano primo l'altezza è di circa 2.90.

**Infissi:** Le porte interne sono in legno e/o legno e vetro in condizioni discrete. Gli infissi esterni sono al piano terra in legno con scuri, al primo piano sono in alluminio con napoletane e versano in condizioni discrete.

**Pitture:** Le pareti degli ambienti sono tinteggiate e si presentano in discrete condizioni;

**Impianti:** L'immobile ha l'impianto idrico, elettrico e del gas, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e di impianto di climatizzazione in alcune stanze. L'immobile risulta sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica così come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania (cfr.all.to 11); si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità del bene, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a circa 250,00 euro;

**Esposizione:** Nord-Sud-Est-Ovest;

**Stato Manutentivo:** Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo della villa si può considerare sufficiente.

**Servitù di passaggio:** Si segnala che dall'atto di compravendita emerge : *“ la vendita è fatta con la servitù passiva che incide su una striscia di terreno che, dipartendosi dalla estrema punta nord della proprietà di omissis, corre lungo i confini con le particelle 22 e 23 del foglio 4, adducendo alla Cupa Vicinale Infermeria, servitù a favore della limitrofa proprietà di omissis (particelle 22 e 26 del foglio4); nonché con la servitù attiva contro dette particelle 22 e 26 che si esercita lungo una striscia di terreno che, dipartendosi dall'estrema punta nord della proprietà di omissis corre lungo la linea di confini con il cespite in oggetto, servitù attive e passive nascenti costituite giusta atto per notar Antonino De Rosa dell'11.12.1970 rep n.48014 racc.847 trascritto a Napoli il 31.12.1970 ai nn. 55150/41231 ”* (cfr.all.to 10). Si segnala che nell'atto di costituzione di servitù per Notar Antonino De Rosa la predetta servitù viene costituita anche a favore dell'appezzamento di terreno di proprietà del sig. omissis riportato in catasto terreni del Comune di Napoli al foglio 4 sez CHI ,p.IIa 19.

### Localizzazione del bene:

La villa oggetto di stima è sita nel Comune di Napoli al quartiere Fuorigrotta (X Municipalità) alla via Vicinale detta dell'Infermeria n.71 alle spalle della sede dell'Università degli Studi di Napoli Federico II di Monte Sant'Angelo raggiungibile da una traversa di via Terracina una delle strade principali di Fuorigrotta. Il quartiere confina, oltre che a sud con Posillipo, a ovest con Bagnoli; a nord con

Pianura e Soccavo, Nord Ovest con il Vomero e a est con Chiaia. La villa oggetto di pignoramento è sita in una zona suburbana che dista circa 1,5 km dalla via Terracina dove sono ubicati negozi, servizi e l'ingresso alla Tangenziale di Napoli. Per completezza di inquadramento del bene pignorato, si rappresenta inoltre che l'unità immobiliare pignorata:

- ricade nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli, nella **zona " E40"- "Suburbana/Agnano, Università Monte Sant' Angelo, Astroni"**.

- **Il PRG del Comune di Napoli** individua l'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'immobile per cui è causa, , come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale**: le particelle 20 (parte) -158 sottozona Fa - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - Fa1 aree agricole disciplinata dagli artt. 45 e 46 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, **la particella 20 (maggiore estensione) - sottozona Fb - abitati nel parco** disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della citata variante; rientrano nell'ambito "32 - Camaldoli" disciplinato dall'art.162 (cfr.all.to 12);

- è riportato nel **N.C.T. al foglio 123 particella 20** (cfr.all.to 6A).

## CONSISTENZA

### Superficie commerciale

Per il calcolo della superficie Commerciale si fa riferimento alle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"( D.M. 138/98 All.C), le quali prevedono che la Superficie Commerciale Convenzionale è data dalla somma della superficie interna lorda, comprensiva cioè della superficie calpestabile sommata alla intera superficie dei muri interni e perimetrali, fino a uno spessore di 50 cm., ed al 50% dei muri in comunione fino allo spessore massimo di 25 cm., del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali ed al 30% della superficie dei balconi fino a 25 mq.

La superficie commerciale è stata computata sottraendo la superficie della tavernetta per la quale è prevista la demolizione.

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				
	Livello/pertinenza	Superficie mq.	Percentuale di Omogenizzaz.	Superficie mq. omogeneizzata
Superficie Residenziale (Sr)	Piano terra	247,00	100%	247,00
	Piano primo	206,00	100%	206,00
	<b>totale</b>			<b>453,00</b>
Superficie non Residenziale (Snr)	Balconi, terrazzi e simili	57,00	Il 30% fino a 25 mq., il 10% per l'eccedente	10,70
	Giardino, cortile e patio	2012,60	10%	201,26
	Veranda, e Portico esterno	45,37	60%	27,18
	Locale tecnico	8,40	50%	4,20
	<b>totale</b>			<b>243,34</b>
<b>Superficie commerciale</b>	<b>Sr + Snr = 453,00 mq. + 243,34 mq.</b>			<b>696,34mq.</b>
<b>Superficie commerciale ragguagliata a cifra tonda</b>				<b>696,00 mq</b>

<b>SUPERFICIE UTILE</b>				
	Livello/pertinenza	Superficie mq.	Percentuale di Omogenizzaz.	Superficie mq. omogeneizzata
Superficie Residenziale (Sr)	Piano terra	216,45	100%	216,45
	Piano primo	178,00	100%	178,00
	Tavernetta	31,00	100%	31,00
	<b>totale</b>			<b>425,45</b>
Superficie non Residenziale (Snr)	Balconi, terrazzi e simili	57,00	Il 30% fino a 25 mq., il 10% per l'eccedente	10,70
	Giardino, cortile e patio	2012,60	10%	201,26
	Veranda, e Portico esterno	45,37	60%	27,18
	Locale tecnico	4,46	50%	2,23
	<b>totale</b>			<b>241,37</b>
<b>Superficie commerciale</b>	<b>Sr + Snr = 425,45 mq. + 241,37 mq.</b>			<b>666,82 mq.</b>

Superficie commerciale ragguagliata a cifra tonda	667,00 mq
---	-----------

## SCHEMA PROSPETTO SINTETICO DEI BENI

### LOTTO UNICO: VILLA E TERRENO

#### 1) Tipologia: Villa

**Quota di proprietà :** 1/1 Piena ed intera proprietà di villa in regime di comunione

**Ubicazione:** Napoli, Via Vicinale detta dell'Infermeria n. 71, piano T-1,

**Composizione:** Composta da due piani fuori terra, circondata per tre lati da un ampio giardino dotato sulla parte retrostante del fabbricato di cortile, patio e un piccolo corpo di fabbrica adibito a tavernetta. Il piano terra seminterrato è composto all'esterno da portico verandato e locale tecnico, all'interno da salone, disimpegno, dispensa, cucina, ripostiglio, wc, garage con wc e due locali deposito. Il primo piano, al quale si accede da una scala nel salone, è composta da cinque camere, un disimpegno, un corridoio, tre bagni, un balcone perimetrale ed una veranda.

**Superficie Commerciale di circa 667,00 mq ;**

**Esposizione :** Nord -Sud-Est -Ovest;

**Confini:** L'immobile oggetto di esecuzione confina a Nord e a Est con via Vicinale detta dell'Infermeria, a Sud con la p.lla 306 e in piccola parte con la p.lla 301 entrambe di proprietà aliena, e a Ovest in parte con la p.lla 19 di proprietà aliena e in parte con la p.lla 158 stessa proprietà.

**Dati Catastali:** L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta attualmente identificata nel NCEU. del Comune di Napoli con i seguenti dati: **sez. CHI, foglio 4, p.lla 20, sub 6** , rendita: 4.493,18 €, Z.C. 10 A, categoria A/7, classe 3, Consistenza 15 vani, dati di superficie 441 mq., Totale escluse aree scoperte 397 mq , via Cupa Vicinale Terracina n.71 Piano T-1

Corrispondenza Catasto Terreni al foglio 123, p.lla 20 (cfr.all.to 6A )

**Corrispondenza catastale:** Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine 1) Al piano terra: è stata realizzata una porta finestra sul patio di accesso al garage, risulta una diversa distribuzione degli spazi interni con piccole modifiche della tramezzatura e trasformazione di un ambiente in cucina; 2) Al piano primo risulta diversa distribuzione degli spazi interni mediante trasformazione della cucina in una stanza da letto con annessa cabina armadio e wc, 3) Giardino e aree esterne apertura di un finestrino nel wc della tavernetta.

Si rilevano inoltre alcune anomalie nella rappresentazione grafica quali, per esempio, la mancata rappresentazione della porta d'ingresso al locale tecnico al piano terra e dell'intercapedine con lucernaio lungo il lato prospiciente il cortile posteriore.

**Licenza Edilizia :** Assente

**Licenza di Agibilità:** Non è stata rinvenuta documentazione;

**Condoni:** E' stata rinvenuta l'**Istanza di Condono Edilizio prat. 5184/1/86** intestata alla signora omissis presentata in data 26.03.1986 ai sensi della L. 47/85. Dal confronto tra la planimetria integrativa (1988) allegata all'Istanza di Sanatoria Edilizia **prat. 5184/1/86** e lo stato dei luoghi rilevato, si evincono le seguenti difformità: 1) Al piano terra: a) realizzazione di un portico in parte verandato, prospiciente il giardino; b) cambio di destinazione d'uso con opere (diversa distribuzione degli spazi interni) di una porzione del piano terra da garage/deposito ad abitazione, c) realizzazione di una scala di collegamento interno tra la nuova zona abitazione al piano terra e il primo piano; d) realizzazione di una scala di collegamento esterna, adiacente al locale caldaia, e demolizione della scala esterna di accesso al primo piano dalla strada. 2) Al piano primo: a) diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di una scala di collegamento interno tra il primo piano e la sottostante nuova zona adibita ad abitazione al piano terra b) Trasformazione dell'originario portico d'ingresso in veranda. 3) Giardino e aree esterne, a) realizzazione di un piccolo corpo di fabbrica ad un piano destinato a tavernetta. La tavernetta, realizzata nel 1997, non può accedere al condono ai sensi della L. 326/03 in quanto sorge in un'area soggetta a vincolo paesaggistico. Nello specifico si rileva che l'area ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Agnano Camaldoli (Dm 06/11/1995) in zona PI-protezione integrale

dove ai sensi dell'art.10 è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti. Per tali motivi va ripristinato lo stato dei luoghi il cui costo si stima in circa €10.000,00 comprensivi di spese tecniche per la redazione della pratica presso il servizio antiabusivismo edilizio.

Immobile sprovvisto di APE.

**Servitu' di passaggio:** si segnala che dall'atto di compravendita emerge: *"La vendita è fatta con la servitù passiva che incide su una striscia di terreno che, dipartendosi dalla estrema punta nord della proprietà di omissis corre lungo i confini con le particelle 22 e 23 del foglio 4, adducendo alla Cupa Vicinale Infermeria, servitù a favore della limitrofa proprietà di omissis (particelle 22 e 26 del foglio4); nonché con la servitù attiva contro dette particelle 22 e 26 che si esercita lungo una striscia di terreno che, dipartendosi dall'estrema punta nord della proprietà di omissis corre lungo la linea di confini con il cespite in oggetto, servitù attive e passive nascenti costituite giusta atto per notar Antonino De Rosa dell'11.12.1970 rep n.48014 racc.847 trascritto a Napoli il 31.12.1970 ai nn. 55150/41231 ")*(cfr.all.to 10). Si segnala che nell'atto di costituzione di servitù la predetta servitù viene costituita anche a favore dell'appezzamento di terreno di proprietà del sig. omissis riportato in catasto terreni del Comune di Napoli al foglio 4 sez CHI p.IIa 19.

**2)Tipologia:** Terreno adibito a vigneto;

**Quota di proprietà :**1/1 Piena proprietà in regime di comunione

**Ubicazione:** Individuato al Catasto terreni del Comune di Napoli Foglio 123, p.IIa 158

**Superficie Commerciale di circa 90,00 mq ;**

**Confini:** Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con via Vicinale detta dell'Infermeria, a Est e a Sud con la p.IIa 20 stessa proprietà, a Ovest con p.IIa 19 proprietà aliena .

**Dati Catastali:** L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta attualmente identificata nel Catasto Terreni del Comune di Napoli con i seguenti dati: **Foglio 123, p.IIa 158**, reddito dominicale euro 2,28, agrario euro 0,67, qualità classe vigneto arb. 2, RD € 2,28-RA € 0,67 (cfr.all.to 6B), sup. 90 mq.

**Corrispondenza catastale:** Lo stato dei luoghi corrisponde al Foglio 123 p.IIa 158

Ricade in -Zona F- parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale: le particelle 20 (parte) [...] sottozona Fa-componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - **Fa1 aree agricole** disciplinata dagli artt. 45 e 46 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord occidentale

**Servitù di passaggio:** a favore del terreno sussiste servitù di passaggio pedonale e carrabile attiva come già relazionato in precedenza essendo la particella 158 generata dal frazionamento della p.IIa 19.

**LOTTO UNICO PREZZO BASE D'ASTA** **€1.055.000,00**  
(unmilione cinquantacinquemila/00)

### QUESITO 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.IIa, sub) con le risultanze catastali attuali.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Trattasi di villa sita in Napoli identificata nel NCEU. del Comune di Napoli con i seguenti dati: sez. CHI, foglio 4, p.lla 20, sub 6 , rendita: 4.493,18 €, Z.C. 10 A, categoria A/7, classe 3, Consistenza 15 vani, dati di superficie 441 mq., Totale escluse aree scoperte 397 mq , via Cupa Vicinale Terracina n.71 Piano T-1 (cfr.all.to 6A).

Al Catasto Terreni è correlato al f. 123, p.lla 20.

Allo stato l'intestazione risulta la seguente:

Omissis nata a Napoli il omissis	omissis	Proprieta` per 500/1000
omissis nato a Santa Maria Capua Vetere ( Ce) il omissis	omissis	Proprietà per 500/1000

**OSSERVAZIONI GENERALI**

I dati catastali (comune censuario, sezione, foglio, p.lla e sub.) risultanti dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate identificano correttamente l'immobile a meno dell'indirizzo che, come certificato dall'Ufficio Toponomastica è via Vicinale detta dell'Infermeria n. 71 ( cfr all.to 9). I dati catastali corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione. Si segnala che nell'atto di pignoramento ( per omissis) nei dati catastali non è indicata la sezione CHI. In merito alla corrispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di provenienza, si segnala che nell'atto di compravendita per notaio Monda del 1987 ( cfr All.to 13) il bene era identificato con i dati catastali all'epoca vigenti: sez. CHI, Foglio 4 . p.lla 20: sub 1 cat A/7, sub 2 cat C/2, sub 3 cat. A/4, sub 4, cat C/2 ed il garage che non era ancora censito in catasto era denunciato all'UTE con scheda di variazione n. 1527/85 del 18 giugno 1985 individuato con i dati foglio 4,p.lla 20 , cat

C/2 via cupa Terracina – viale Infermeria 71 piano S1, mentre l'area di pertinenza ivi compresa la superficie occupata dal fabbricato era riportata alle p.lle 20, 21 erroneamente riportate al foglio 4, in luogo del foglio 123. Detto errore non pregiudica tuttavia l'individuazione del bene perché, come si desume dalla documentazione reperita al catasto terreni, nel corso degli anni a seguito di revisione il foglio 4 è diventato foglio 123 senza però alterare l'individuazione del bene staggito (all.to n. 21).

## QUESITO 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 precedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.**

## PROVENIENZE VENTENNALI



Dall'esame della documentazione depositata e dagli atti di compravendita acquisiti dalla sottoscritta, risultano le seguenti vicende traslative:

- In data **21.12.1987** con atto di compravendita del notaio Alfonso Monda sede di Napoli rep. 38299 racc. 10032, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 in data 12.01.1988 ai nn. 702/882 i signori omissis, coniugati in regime di comunione dei beni, acquistavano in parti uguali dai signori omissis, la piena proprietà del cespite sito in Napoli alla località Cupa Terracina, località Infermeria, civico 71 e precisamente : *"Fabbricato composto da quartino al primo piano, di vani cinque e doppi accessori, con sottostante piano seminterrato, della superficie complessiva di mq centosessantaquattro ( mq 164), composto da locale garage di metri quadrati centododici ( mq. 112) , da piccolo locale ripostiglio con w.c. da locale caldaia e locale autoclave , da locale di sgombero nonchè quale accessorio e pertinenza esclusiva zona di terreno circostante il fabbricato della superficie di mq 2.380 ( duemilatrecentottanta) circa, ivi compresa l'area occupata dal fabbricato; il tutto confinante con Cupa Vicinale, con beni eredi omissis, con proprietà omissis e con proprietà omissis; il fabbricato è riportato al NCEU di Napoli alla partita 207.722 in ditta dei venditori , sez. CHI, foglio 4, p.lla 20, via Cupa Terracina loc. Infermeria :*

– Sub 1, P. 1, ctg. A/7, cl.3, v. 7,5, RCL 10.800;

– Sub 2, S 1, ctg. C/2, cl.5, mq.21, RCL 302;

– Sub 3, S 1, ctg. A/4, cl.7, v.0,5, RCL 292;

– Sub 4 P S1, ctg. C/2 cl.5, mq.11, RCL 158

*Il locale garage non risulta ancora censito in catasto ma è stato denunciato all'UTE di Napoli con scheda di variazione numero 1527/85 del 18 giugno 1985, ove si individua con i seguenti dati : foglio 4 particella 20, via Cupa Terracina – Viale Infermeria 71 Piano S1, con categoria e rendita similare*



C/2 RCL, 1.744 mentre l'area di pertinenza ivi compresa la superficie occupata dal fabbricato è riportata in catasto al foglio 4 , particelle 20, 21 e 158." (cfr.all.to 6A).

## CRONISTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

L'immobile oggetto di pignoramento ha la seguente storia catastale :

- in data 13.02.1975 è stato costituito l'immobile con "COSTITUZIONE del 13/02/1975 in atti dal 21/06/1989 (n. 409.1/1975)" con i seguenti dati: Sez. CHI, foglio 4, p.lla 20, sub. 1, 2, 3, 4 (cfr.all.to 6A);
- in data 18.06.1985 è stato costituito il sub.5 con "COSTITUZIONE del 18/06/1985 in atti dal 18/02/1999 PF98 (n. 1527.1/1985) e successive VARIAZIONE del 18/06/1985 Pratica n. NA0363409 in atti dal 23/05/2005 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO provvisorio (n. 1527.1/1985), VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 24/07/2008 Pratica n. NA0657636 in atti dal 24/07/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.48391.1/2008) (cfr.all.to 6A);
- in data 31.03.2014 con VARIAZIONE del 31/03/2014 Pratica n. NA0130030 in atti dal 31/03/2014 AMPL.FUS.CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 22330.1/2014), in seguito a detta variazione i sub. 1, 2, 3, 4, 5 vengono soppressi e generano l'attuale sub. 6 (cfr.all.to 6A).

Si allegano la visura storica, i Mod 5, variazioni docfa e l'estratto di mappa dell'area di interesse acquisiti dalla sottoscritta ed allegati alla presente relazione (cfr.all.to 14), (cfr.all.to 6A).

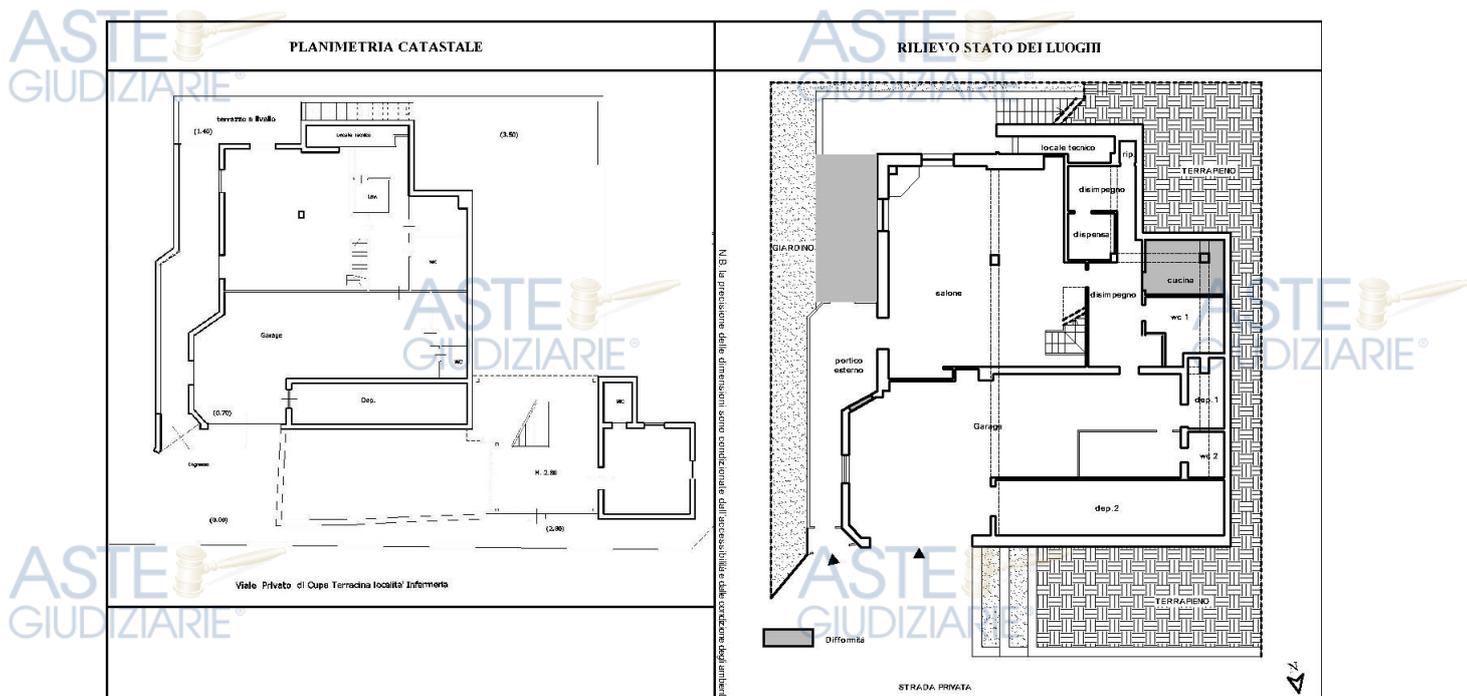


FIG 3 -Confronto tra lo stato dei luoghi Piano Terra e la planimetria catastale attuale

Dal confronto tra la planimetria catastale attuale (data 2014) e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità consistenti:

1) Al piano terra:

a) è stata realizzata una porta finestra sul patio di accesso al garage.

b) diversa distribuzione degli spazi interni con piccole modifiche della tramezzatura e trasformazione di un ambiente in cucina;

2) Al piano primo:

diversa distribuzione degli spazi interni mediante trasformazione della cucina in una stanza da letto con annessa cabina armadio e wc

3) Giardino e aree esterne:

apertura di un finestrino nel wc della tavernetta.

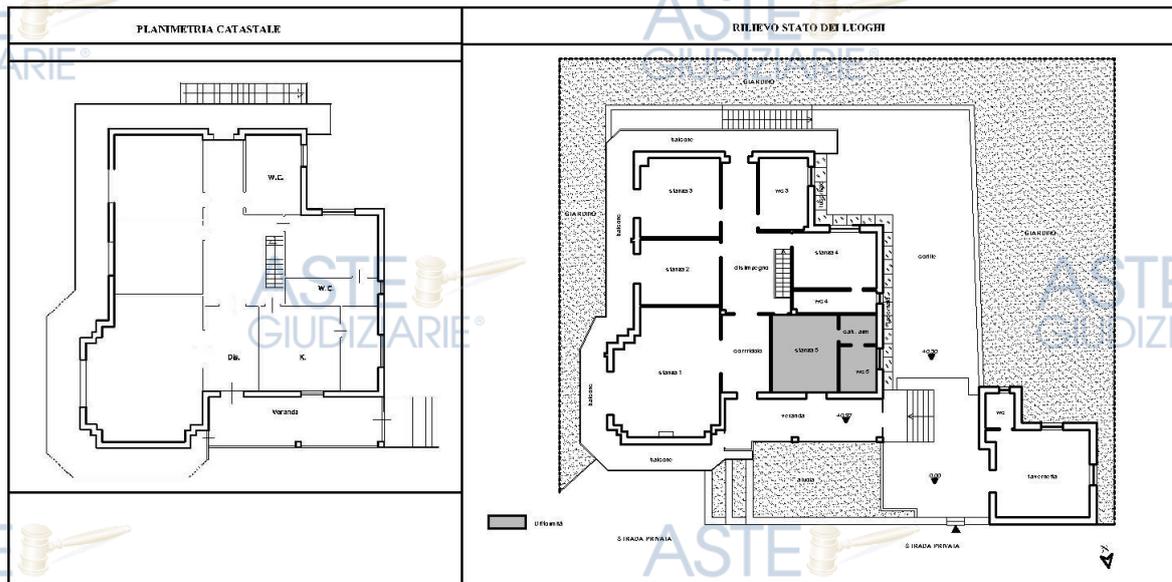
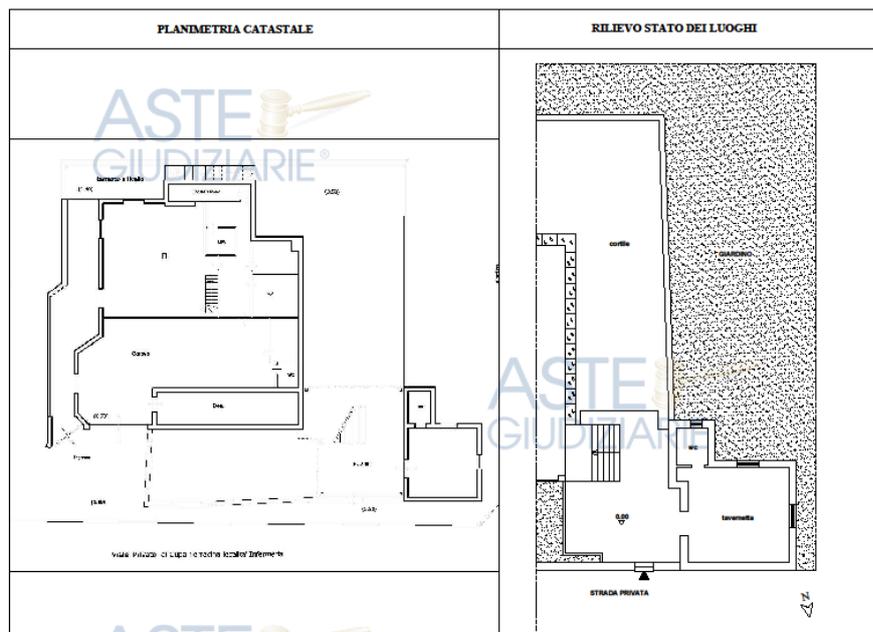


FIG 4 -Confronto tra lo stato dei luoghi Primo Piano e la planimetria catastale attuale



. FIG 5 -Confronto tra lo stato dei luoghi Giardino e aree esterne e la planimetria catastale attuale

Si rilevano inoltre alcune anomalie nella rappresentazione grafica quali, per esempio, la mancata rappresentazione della porta d'ingresso al locale tecnico al piano terra e dell'intercapedine con lucernaio lungo il lato prospiciente il cortile posteriore.

Pertanto successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia sarà necessario il deposito di una planimetria catastale aggiornata e rettificare l'indirizzo.

come da certificazione Ufficio Toponomastica (cfr.all.o.9). Il costo di detta attività è di circa 500,00 €.

## QUESITO F-G-H-I

### REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

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

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

**H. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'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..

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.

Di seguito si procederà alla risposta ai quesiti F-G-H-I

#### NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

Nel comune di Napoli vige la Variante Generale al PRG, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004.

Tanto premesso la particella 20 in cui ricade l'immobile di via Vicinale detta dell'Infermeria n. 71, per cui è causa:

a) come attestato nel Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Napoli (cfr.all.to 12):

- ✓ ricade in **-Zona F– parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale: le particelle 20 (parte) [...] sottozona Fa-**componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - **Fa1 aree agricole** disciplinata dagli artt. 45 e 46 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord occidentale , la particella **20 (maggior estensione)- sottozona Fb- abitati nel parco** disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della citata variante;
- ✓ rientra **nell'ambito 32- Camaldoli** disciplinato dall'art. 162;
- ✓ rientra in parte, come risulta dalla tav. 14, nel perimetro delle **aree di interesse archeologico;**

- ✓ è classificata come risulta dalla tavola 12- vincoli geomorfologici **area a bassa instabilità** ;
- ✓ risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art. 157 in quanto ricadenti nel perimetro delle zone vincolate **dal Dm 11 gennaio 1955**, emesso ai sensi della legge n. 1497/1939;
- ✓ ricade nel perimetro del **Piano Territoriale Paesistico Agnano Camaldoli (Dm 06/11/1995)** in zona PI-protezione integrale ;
- ✓ ricade nell'area del **Parco-Metropolitano delle Colline di Napoli** “ approvato con DPGRC n. 392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n. 37 del 02.08.2004) in **zona B-** riserva generale ;
- ✓ rientra nell'area della **Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei-Zona Rossa** di cui al DPCM dell 24.06.2016;
- ✓ ricade per la maggiore estensione nel **Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche**, approvato con delibera di Giunta Regione Campania n. 488 del 21.09.2012, ed è indicata ‘ **classe Molto bassa**’;
- ✓ non rientra nel perimetro del **centro edificato individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71**;

b) come attestato nel certificato vincolistico rilasciato dalla competente Soprintendenza (cfr.all.to 15):

- ✓ non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004;
- ✓ rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Terza con D.M. dell'11/01/1955 (Campi Flegrei conca di Agnano) pubblicato sulla G.U. n. 20 del 26/01/1955, emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valida ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.L.gs 42/2004.
- ✓ Rientra inoltre nel perimetro del Piano paesistico Agnano - Camaldoli D.M. 06/11/1995 pubblicato sulla G.U. n. 9 del 12/01/1996. Zona B -riserva generale.

### **Legittimità Urbanistica del Bene pignorato**

L'immobile di cui alla presente perizia è una villa con annesso giardino sita nel Comune di Napoli, nel quartiere Fuorigrotta, Municipalità X, contraddistinto dal civico 71 di Via Vicinale detta dell'Infermeria realizzato nella prima metà degli anni '70 in assenza di titolo edilizio come si desume dagli accertamenti esperiti presso il Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli (all.to n.16A). Dagli accertamenti esperiti presso il Servizio di Edilizia Privata del Comune di Napoli, **non risulta nessuna documentazione edilizia e tanto sia con riferimento alla costruzione dell'immobile, sia con riferimento a tutte le successive variazioni intervenute**, (cfr all.to 17). Inoltre non risulta alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.

Presso il Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli è stata rinvenuta **l'Istanza di Condono Edilizio prat. 5184/1/86** intestata alla signora omissis presentata in data 26.03.1986 ai sensi della L. 47/85. (all.to 18). **L'istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria.**

La destinazione d'uso del bene pignorato è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico e la stessa risulta compatibile con quella censita in catasto (categoria A/7 – Abitazioni in villini).

### **PRATICHE EDILIZIE**

Dagli accertamenti esperiti presso gli Uffici competenti, come si evince dalla documentazione allegata, relativamente al bene oggetto di pignoramento risulta la seguente documentazione:

a) è stata rinvenuta presso L'Ufficio Condono Edilizio di Napoli **l'Istanza di Condono Edilizio prat. 5184/1/86** (cfr. all.to 18) intestata alla signora omissis presentata in data 26.03.1986. ai sensi della L. 47/85, avente ad oggetto la realizzazione in assenza di alcun titolo edilizio dell'immobile oggetto della presente esecuzione. **L'istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria.**



b) sono stati rinvenuti presso l'Ufficio Antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli n.2 fascicolo di contenzioso Amministrativo -C.A. 125/1976 e C.A. 1115/1997 (cfr. all.to n.16A-16B):

- **Il fascicolo di Contenzioso Amministrativo -C.A. 125/1976**, intestato a omissis, è relativo alla costruzione, in assenza di alcun titolo edilizio del fabbricato staggiato. Nel fascicolo oltre ai verbali dei numerosi sopralluoghi delle autorità competenti etc. vi è Ordinanza Sindacale di Demolizione n. 04383 del 28.02.1976 relativa al fabbricato, ordinanza mai eseguita.

- **Il fascicolo di Contenzioso Amministrativo C.A. 1115/1997**, intestato a omissis si riferisce alla costruzione di un manufatto di circa 30 mq realizzato senza alcun titolo edilizio in un lato della preesistente villa. Nel fascicolo si rinviene oltre ai verbali di sopralluoghi delle autorità competenti anche un Ordinanza sindacale di Demolizione n. 1172 del 08.07.1997, ordinanza mai eseguita.

c) Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli (cfr. all.to 17):

- *“dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati **non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2023**”;*

- **non sono state rinvenute** presso gli archivi informatici **pratiche di agibilità** dal 1975 a data odierna e pratiche edilizie dal 1995 a data odierna. Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati.

Legittimità del bene pignorato.

**Istanza di Condono Edilizio prat. 5184/1/86** intestata alla signora omissis presentata in data 26.03.1986. ai sensi della L. 47/85, num. protocollo 100564 (cfr. all.to 18).

Dall'analisi della copia del fascicolo dell'istanza di condono rilasciata dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli risulta che alla pratica sono allegate:

- Domanda di sanatoria Mod 47/85-R e Mod 47/85 -A,

- ricevute dei versamenti della oblazione: rata n. 1 £ 2.509.000 (del 24.03.1986);  
rata n.2 £ 2.572.000 (del 30.07.1986); rata n. 3 £ 2.656.000 (del 29.09.1986).

- certificato di idoneità statica;
- una dichiarazione dello stato dei lavori, relativi all'opera per la quale si chiede il condono edilizio con allegare fotografie;
- una perizia giurata sulla dimensioni e lo stato delle opere;
- n. 5 planimetrie catastali;
- grafici delle opere per le quali si richiede il condono;
- grafici datati 5 luglio 1988 integrativi alla domanda di condono edilizio.

Inoltre è stata presentata dal nuovo proprietario dell'immobile, sig. omissis, Modello di Autocertificazione (n.1 parte prima e n. 2 schede abusi) in data 12.06.2008 prot. 016854 relativamente alla suddetta pratica di condono edilizio. **In essa si dichiara che è stata versata l'oblazione di € 3.995,83 e che gli oneri concessori complessivi dovuti ammontano a 2.520,00 € e di aver versato i diritti di segreteria come da bollettino di 660,00 € del 10.06.2008 allegato.**

La congruità delle somme da pagare a titolo di diritti di segreteria, oneri concessori, interessi e oblazioni, nonché la necessità di ulteriore documentazione integrativa saranno valutati dal competente ufficio nel corso dell'istruttoria della pratica.

L'immobile ricade in area sottoposta a tutela paesaggistica con vincoli elencati in precedenza (all.to 12-15 ), pertanto:

- il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso ai sensi del D.M. 26.09.1997 del Ministero dei BB.AA.CC.;
- è dovuta l'indennità risarcitoria per danno paesaggistico nella misura fissata dal D.M. stesso ed in conformità all'art. 167 del. Dlgs 42/2004 e dell'eventuale Regolamento dell'Ente, nei limiti di cui alla L. 308/04;

#### Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata all'Istanza di Condono

Dal confronto tra la planimetria integrativa (1988) allegata all'Istanza di Sanatoria Edilizia **prat. 5184/1/86** (all.to n.18) e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente CTU (all.to n.2), si evincono le seguenti difformità:

## 1) Al piano terra:

- a) realizzazione di un portico in parte verandato, prospiciente il giardino;
- b) cambio di destinazione d'uso con opere (diversa distribuzione degli spazi interni) di una porzione del piano terra da garage/deposito ad abitazione.
- c) realizzazione di una scala di collegamento interno tra la nuova zona abitazione al piano terra e il primo piano;
- d) realizzazione di una scala di collegamento esterna, adiacente al locale caldaia, e demolizione della scala esterna di accesso al primo piano dalla strada

## 2) Al piano primo:

- a) diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di una scala di collegamento interno tra il primo piano e la sottostante nuova zona adibita ad abitazione al piano terra
- b) Trasformazione dell' originario portico d'ingresso in veranda.

## 3) Giardino e aree esterne

- a) realizzazione di un piccolo corpo di fabbrica ad un piano destinato a tavernetta;

Regolarizzazione edilizia e urbanistica

L'U.I. oggetto di pignoramento è parte di un edificio realizzato in assenza di titolo edilizio pertanto **la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del cespite in oggetto dipenderà esclusivamente dall'esito dell'istruttoria dell'Istanza di Sanatoria Edilizia prat. 5184/1/86** (all.to n. 18).

Le trasformazioni effettuate successivamente alla presentazione della suddetta istanza di condono consistono in:

## 1) Al piano terra:

- a) realizzazione di un patio in parte verandato, prospiciente il giardino;
- b) cambio di destinazione d'uso con opere (diversa distribuzione degli spazi interni) di una porzione del piano terra da garage/deposito ad abitazione.
- c) realizzazione di una scala di collegamento interno tra la nuova zona abitazione al piano terra e il primo piano;

d) realizzazione di una scala di collegamento esterna, adiacente al locale caldaia, e demolizione della scala esterna di accesso al primo piano dalla strada

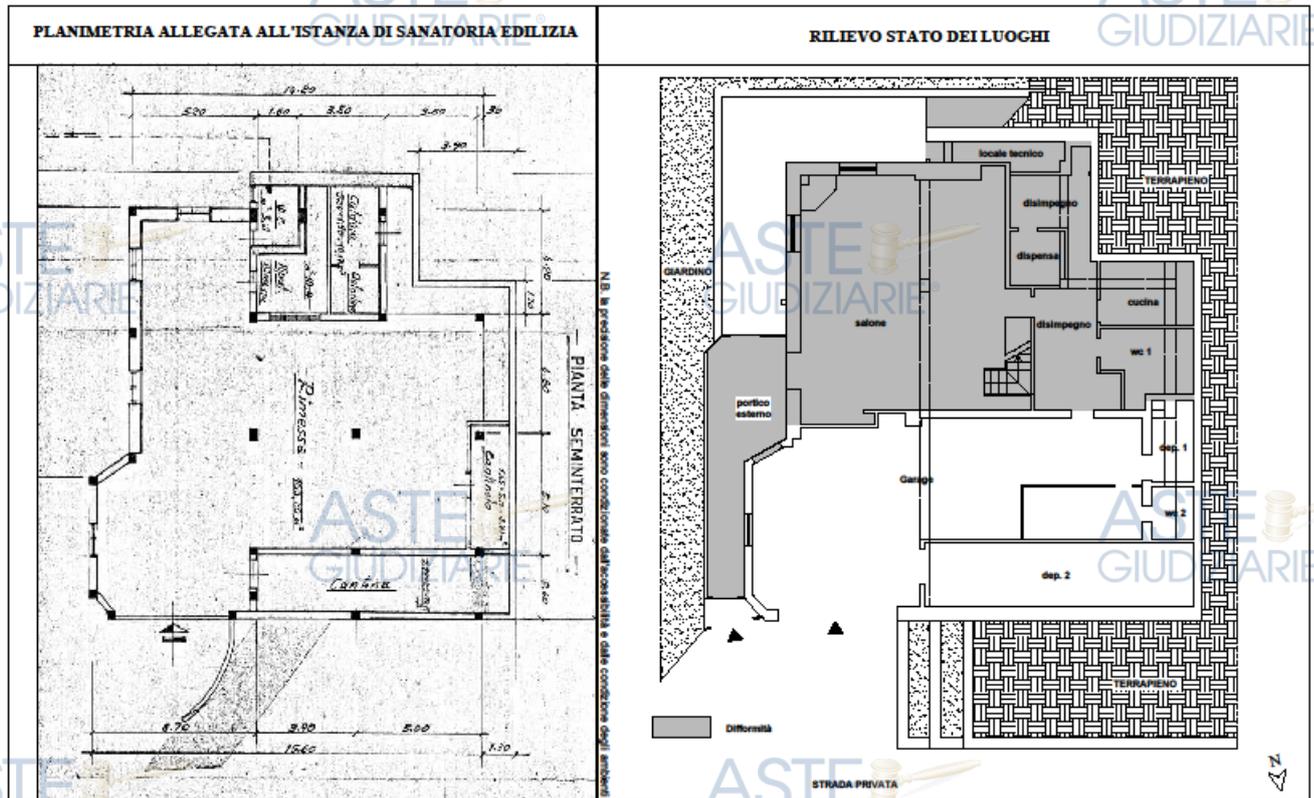


FIG 4 -Confronto tra lo stato dei luoghi Piano Terra e planimetria allegata all'istanza di sanatoria edilizia

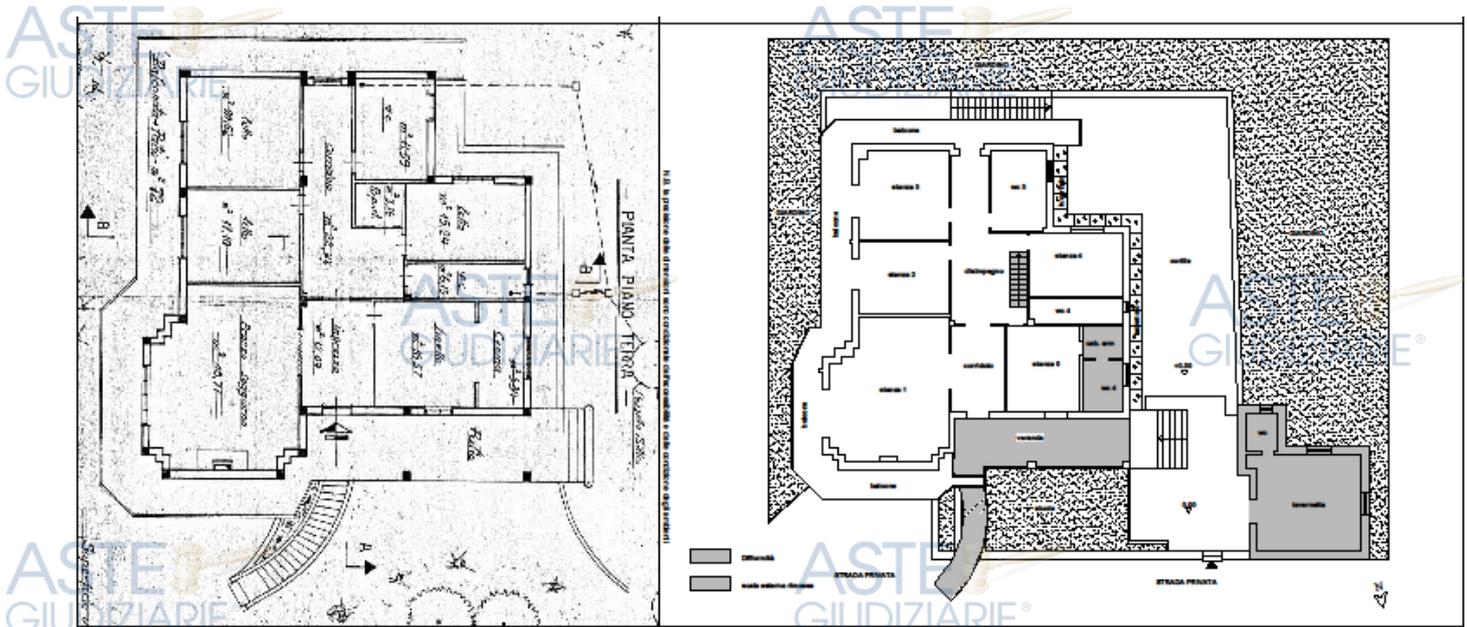


FIG 5 -Confronto tra lo stato dei luoghi Piano Terra e planimetria allegata all'istanza di sanatoria edilizia

## 2) Al piano primo:

- a) diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di una scala di collegamento interno tra il primo piano e la sottostante nuova zona adibita ad abitazione al piano terra
- b) Trasformazione dell'originario portico d'ingresso in veranda.

Poiché l'immobile pignorato si trova 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, per le opere abusive su elencate l'eventuale aggiudicatario potrà procedere alla sanatoria degli abusi realizzati essendo le ragioni del credito precedenti il 2003.

Tuttavia poiché il sottoscritto esperto stimatore non può datare con sicurezza le trasformazioni avvenute successivamente all'istanza di condono presentata ai sensi della 47/85, conseguentemente non può stabilire a quale legge di condono 724/94 o 326/03 riferire i suddetti abusi elencati ai punti 1 e 2, quindi:

- stabilire quali abusi siano effettivamente condonabili in conformità alla legge soprattutto alla luce dei vincoli paesaggistici che ricadono sull'area nella quale sorge l'immobile;

- i costi per il rilascio del condono (ablazione, interessi, diritti di segreteria etc.).

La tavernetta, come si legge nella relazione contenuta nel fascicolo di C.A. 1115/97 del 30/06/1997 (pag. 94), è stata realizzata nel 1997 come demolizione ed ampliamento di un cucinotto preesistente con copertura in eternit. Tuttavia la tavernetta non può accedere al condono ai sensi della L. 326/03 in quanto sorge in un'area soggetta a vincolo paesaggistico. Nello specifico si rileva che l'area ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Agnano Camaldoli (Dm 06/11/1995) in zona PI-protezione integrale dove ai sensi dell'art.10 è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti. Per tali motivi va ripristinato lo stato dei luoghi il cui costo si stima in circa € 10.000,00 comprensivi di spese tecniche per la redazione della pratica presso il servizio antiabusivismo.

#### Attestato di certificazione energetica

L'immobile risulta sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica e del relativo indice di prestazione energetica così come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania (cfr.all.to 11); si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità del bene, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a circa 250,00 euro;

---



---

### QUESITO 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.**

All'Atto dell'accesso l'immobile risultava occupato dai signori omissis e omissis unitamente al nucleo familiare della figlia omissis composta da 4 persone.



**QUESITO K**

**Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e 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 e 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.**

In risposta al quesito si segnala che il bene:

- **rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Terza con D.M. dell'11/01/1955 ( Campi Flegrei conca di Agnano ) pubblicato sulla G.U. n. 20 del 26/01/1955, emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valida ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.Lgs 42/2004.

-**rientra** nel perimetro del Piano Paesistico Agnano-Camaldoli D.M. 06/11/1995 pubblicato sulla G.U. N.9 del 12/01/1996. Zona B - riserva generale. (all.to 16-Certificazione Soprintendenza)

- **risulta soggetto a vincoli geomorfologici**–Tav 12 Area a Bassa Instabilità ;

-**sussiste** servitù di passaggio pedonale e carrabile giusto Atto di Costituzione di servitù del 1970 per Notaio Antonino De Rosa

- **Istanza di Condono Edilizio prat. 5184/1/86** presentata dalla signora omissis presentata in data 26.03.1986. ai sensi della L. 47/85, num. protocollo 100564 e attualmente intestata al sig. omissis (cfr. all.to 18) . Nel modello di autocertificazione si dichiara che è stata versata l'oblazione di € 3.995,83 e che gli oneri concessori complessivi dovuti ammontano a 2.520,00 €. La congruità delle somme da pagare a titolo di diritti di segreteria, oneri concessori, interessi e oblazioni, nonché la necessità di ulteriore documentazione integrativa saranno valutati dal competente ufficio nel corso dell'istruttoria della pratica.

- Poiché l'immobile pignorato si trova 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, per le opere abusive elencate nelle risposta al quesito F-G-H-I in merito alla regolarità edilizia e urbanistica, a meno della tavernetta, l'eventuale aggiudicatario potrà procedere alla sanatoria degli abusi realizzati essendo le ragioni del credito precedenti il 2003. Tuttavia poiché il sottoscritto esperto stimatore non può datare con sicurezza le trasformazioni avvenute successivamente all'istanza di condono presentata ai sensi della 47/85, conseguentemente non può stabilire a quale legge di condono 724/94 o 326/03 riferire le suddette opere abusive, quindi:

- stabilire quali abusi siano effettivamente condonabili in conformità alla legge soprattutto alla luce dei vincoli paesaggistici che ricadono sull'area nella quale sorge l'immobile;
- i costi per il rilascio del condono (ablazione, interessi, diritti di segreteria etc.).

La congruità delle somme da pagare a titolo di diritti di segreteria, oneri concessori, interessi e oblazioni, nonché la necessità di ulteriore documentazione integrativa saranno valutati dal competente ufficio nel corso dell'istruttoria della pratica.

## QUESITO 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 fabbricato cui afferisce l'unità staggita non è edificato su suolo demaniale.

## QUESITO 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 di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non**

pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o 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.

Sull'immobile, dalle ricerche effettuate, non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. Non risulta costituito Condominio .

## QUESITO 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.

#### Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

---

Dall'esame degli atti, dai documenti acquisiti e dalle indagini esperite è stato accertato che sull'immobile pignorato:

-alla data della trascrizione del pignoramento non sussistevano diritti reali e personali a favore di terzi;

- non risultano vincoli di natura condominiale, incidenti ed insistenti sulle unità, che necessitano di essere segnalati

- per quanto riguarda i vincoli di carattere storico artistico, paesaggistico, archeologico, vincoli urbanistici e/o amministrativi e acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche:

-**non risultano** emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico, e archeologico fatto salvo quanto disposto dall'art. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore del Comune di Napoli approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6. 2004;

- **rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Terza con D.M. dell'11/01/1955 ( Campi Flegrei conca di Agnano ) pubblicato sulla G.U. n. 20 del 26/01/1955, emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valida ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.L.gs 42/2004.

- **rientra** nel perimetro del Piano Paesistico Agnano-Camaldoli D.M. 06/11/1995 pubblicato sulla G.U. N.9 del 12/01/1996. Zona B - riserva generale. (all.to 16-Certificazione Soprintendenza)

- **risulta soggetto a vincoli geomorfologici**–Tav 12 Area a Bassa Instabilità ;

- **non rientra** in aree di interesse archeologico art 58 delle Norme tecniche di Attuazione della Variante al PRG

-**non sussistono** sequestri penali ed amministrativi;

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

-**non sussistono** acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.

- non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

-**sussiste** servitù di passaggio pedonale e carrabile giusto Atto di Costituzione di servitù del 1970 per Notaio Antonino De Rosa

- **non risultano** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

- **non risultano** altri pesi o limitazioni d'uso.

- **Istanza di Condono Edilizio prat. 5184/1/86** presentata dalla signora omissis

presentata in data 26.03.1986. ai sensi della L. 47/85, num. protocollo 100564

e attualmente intestata al sig. omissis (cfr. all.to 18) . Nel modello di

autocertificazione si dichiara che è stata versata l'oblazione di € 3.995,83 e

che gli oneri concessori complessivi dovuti ammontano a 2.520,00 € e di aver

versato i diritti di segreteria come da bollettino di 660,00 € del 10.06.2008

allegato. La congruità delle somme da pagare a titolo di diritti di segreteria, oneri

concessori, interessi e oblazioni, nonché la necessità di ulteriore documentazione

integrativa saranno valutati dal competente ufficio nel corso dell'istruttoria della

pratica.

- Poiché l'immobile pignorato si trova 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, per le opere abusive elencate nelle risposta al quesito F-G-H-I in merito alla regolarità edilizia e urbanistica, a meno della tavernetta, l'eventuale aggiudicatario potrà procedere alla sanatoria degli abusi realizzati essendo le ragioni del credito precedenti il 2003. Tuttavia poiché il sottoscritto esperto stimatore non può datare con sicurezza le trasformazioni avvenute successivamente all'istanza di condono presentata ai sensi della 47/85, conseguentemente non può stabilire a quale legge di condono 724/94 o 326/03 riferire le suddette opere abusive, quindi:

- stabilire quali abusi siano effettivamente condonabili in conformità alla legge soprattutto alla luce dei vincoli paesaggistici che ricadono sull'area nella quale sorge l'immobile;
- i costi per il rilascio del condono (ablazione, interessi, diritti di segreteria etc.).

La congruità delle somme da pagare a titolo di diritti di segreteria, oneri concessori, interessi e oblazioni, nonché la necessità di ulteriore documentazione integrativa saranno valutati dal competente ufficio nel corso dell'istruttoria della pratica.

### **Vincoli ed Oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati nel contesto della procedura**

**Iscrizione** di ipoteca volontaria n.16239/3652 del 18.07.2000 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17.07.2000 Notaio Monda Alfonso rep. 140512 a favore di omissis Sede Avellino C.F.omissis contro omissis quale debitore non datore di ipoteca, capitale € 1.000.000.000. totale € 1.624.383.636 durata 10 anni. Grava su Napoli sez Urb. CHI, Foglio 4,

Particella 20, Sub. 1, Particella 20, Sub. 2, Particella 20, Sub. 3, Particella 20, Sub. 4.

**Iscrizione** di ipoteca volontaria n 22940/4194 del 02.08.2002 nascente da concessione a garanzia di cambiali del 03.07.2002 Notaio Gallelli Domenico sede ROMA rep. 134865/11929 a favore di omissis contro omissis capitale € 369.600,00, totale € 369.600,00. Grava su Napoli sez Urb. CHI, Foglio 4, Particella 20, Sub. 1, Particella 20, Sub. 2, Particella 20, Sub. 3, Particella 20, Sub. 4.

**Iscrizione di Ipoteca Giudiziale NN 23893/4310 del 30.08.2002**, nascente da Decreto Ingiuntivo del 23.08.2002 rep n. 1741 emesso da Tribunale sede Reggio Nell' Emilia a favore di omissis contro omissis Capitale € 65.788,00 Totale € 73.388,00. Grava su Napoli foglio 4, P.IIa 20 sub 1, P.IIa 20 Sub 2, P.IIa 20 sub 3, P.IIa 20 Sub 4, P.IIa 20 Sub , su Foglio 4 ( catasto Terreni) P.IIa 158, P.IIa 20, P.IIa 21.

**Iscrizione di Ipoteca Giudiziale NN 25736/6071 del 29.10.2003**, nascente da Decreto Ingiuntivo del 07.05.2003 rep n. 459 emesso da Tribunale di Napoli sede Napoli a favore omissis contro omissis. Capitale € 161.789,12. Totale € 161.789,12. Grava su Napoli foglio 4, P.IIa 20 sub 1, P.IIa 20 Sub 2, P.IIa 20 sub 3, P.IIa 20 Sub 4, P.IIa 20 Sub , su Foglio 4 ( catasto Terreni) P.IIa 158, P.IIa 20, P.IIa 21.

**Iscrizione di Ipoteca Giudiziale NN 23696/4501 del 25.06.2008**, nascente da Decreto Ingiuntivo del 04.03.2005 rep n. 3307 emesso da Giudice Di Pace sede Napoli a favore di omissis contro omissis



omissis, capitale € 1.762,00 Totale € 2.992,00. Grava su Napoli foglio 4, P.IIa 20 sub 1.



**Iscrizione** di Ipoteca in Rinnovazione n.15134/2187 del 15.07.2020 nascente da IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17.07.2000 Notaio Monda Alfonso rep. 140512 a favore di omissis contro omissis quale debitore non datore di ipoteca, capitale € 516.456,90. Totale € 838.924.13 . Grava su Napoli sez Urb. CHI, Foglio 4, Particella 20, Sub. 1, Particella 20, Sub. 2, Particella 20, Sub. 3, Particella 20, Sub.



4. , Particella 20, Sub. 5 Scheda ute n. 1527 del 1985.



### TRASCRIZIONI

**Trascrizione NN.19600/12768** presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli in data 31.07.2003 ai nn. R.P.19600/12768 R.G. nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 08.07.2023 rep. 247 emesso da UFF.GIUD. Corte d'Appello di Napoli a favore di omissis contro omissis. Grava su Napoli foglio 4, P.IIa 20 sub 1, P.IIa 20 Sub 2, P.IIa 20 sub 3, P.IIa 20 Sub 4, P.IIa 20 Sub , su Foglio 4 ( catasto Terreni) P.IIa 158, P.IIa 20, P.IIa 21.



**Trascrizione NN. 1329/994 del 20.01.2022** presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli ai nn. R.P.12768/19600 R.G. nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 21.12.2021 rep. 23834/2021 emesso da UFF.GIUD. Corte d'Appello di Napoli a favore di omissis contro omissis



omissis. Grava su Napoli foglio 4, P.IIa 20 sub 6, su Foglio 123 (catasto Terreni) P.IIa 158.

**Trascrizione NN. 22154/16717 del 20.07.2022** presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 12.05.2022 rep. 9300 emesso da UFF.GIUD. Corte d'Appello di Napoli a favore di omissis contro omissis. Grava su Napoli foglio 4, P.IIa 20 sub 6, Tale ultima iscrizione non è riportata nella certificazione notarile in atti, in quanto successiva alla certificazione stessa, risultante, però nella certificazione notarile dott. Luca Dell'Aquila.

Per completezza e a beneficio della risposta si sono eseguite e si allegano alla presente perizia le **Ispezioni ipotecarie aggiornate**. Dall'analisi delle stesse non risulta altro oltre quanto richiamato nel corpo della risposta al presente quesito **(cfr. all.to 5)**.

---

---

## QUESITO 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.**

Come dichiarato nel verbale redatto in occasione dell'accesso del 21.06.2023

l'unità immobiliare oggetto di procedura non è dotato di amministrazione condominiale (allegato n.1).

---

---

## QUESITO 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.**

## **STIMA DELL'UNITA' ABITATIVA**

---

### **CRITERI DI STIMA**

---

#### **Stima Sintetica Comparativa**

Tale metodo, il cui procedimento si ritiene possa essere quello che fornisce un risultato maggiormente attendibile, consiste nel comparare gli immobili da stimare con altri simili presenti nella stessa zona e dei quali è noto il prezzo di mercato.

Si è ritenuto opportuno effettuare la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto utilizzando i valori delle abitazioni simili ricadenti nell'area di interesse.

Per il calcolo del valore di mercato del bene in oggetto si è adottato il metodo di "Stima Sintetico –Comparativa tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia del Territorio
- Borsino Immobiliare
- FIMAA " Quotazioni Metroquadro"

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate:

1) OMI (anno 2023, 1° semestre): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella fascia/zona Suburbana/Agnano, Università Monte Sant'Angelo, Astroni, E40 in cui ricade l'unità immobiliare. In detta fascia per "Ville e Villini", in stato di conservazione normale, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min. di 1.400,00 €/mq e un max. di 2.100,00 (cfr. all.to n.19).

2) Borsino immobiliare (dati febbraio 2024): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale di tipo Ville e Villini insistenti nella zona "Agnano, Università Monte Sant'Angelo, Astroni del Comune di Napoli in cui ricade l'unità immobiliare. Per le abitazioni del tipo Ville e Villini, il valore di mercato unitario risulta compreso tra 1.325,00 €/mq (valore minimo) e 2.201,00 €/mq. (valore massimo); 1.763,00 €/mq (valore medio), (cfr. all.to n. 19- Valori Immobiliari).

3) FIMAA "Quotazioni Metroquadro" (dati luglio 2023): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa in condizioni normali di manutenzione insistenti in via Vicinale detta dell'Infermeria del Comune di Napoli in cui ricade l'unità immobiliare. Per le abitazioni simili, il valore di mercato unitario risulta essere di 1000,00 €/mq (cfr. all.to n. 19).

A fronte della ubicazione, della tipologia e stato del bene si assume un valore pari a €/mq 1.700,00.

Il valore medio di mercato sarà dato da  $V_m = v_m \times S_c = € 1.700,00 \times 696,00 = € 1.183.200,00$ .

### Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

A seguito della recente riforma degli il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

Adeguamento e	Modalità di determinazione	Valore in €
---------------	----------------------------	-------------

correzioni		
Assenza di garanzia vizi occulti	andrà detratto il 10% del valore calcolato in 1.183.200 €	118.320,00
Regolarizzazione urbanistica	Redazione della pratica edilizia e opere di ripristino dello stato dei luoghi	10.000,00
Variazioni catastali	Allineamento catastale dell'unità abitativa	1.000,00
APE	Redazione di attestato di prestazione energetica	250,00
Stato di possesso	Nessuna decurtazione.	0,00
Oneri Condominiali	Nessuna decurtazione.	0,00
<b>TOTALE DECURTAZIONI</b>		<b>129.570,00</b>

#### VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

$V_m = 1.183.200,00 \text{ €} - 129.570,00 \text{ €} = \text{euro } 1.053.630,00$  arrotondando euro 1.054.000,00

**Valore Base D'Asta dell'immobile sito in Napoli alla via Vicinale detta dell'Infermeria n. 71 è di:**  
**€ 1.054.000,00 (unmilione cinquantaquattromila/00)**

### QUESITO Q

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



Non si tratta di quota indivisa.



---

---

## ASTE GIUDIZIARIE® QUESITO 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.**

La sottoscritta ha acquisito ed allega alla presente relazione il certificato di matrimonio con annotazioni ed il certificato di residenza aggiornati dei debitori esecutati ( cfr . all.to 7).



---

---

## ASTE GIUDIZIARIE® QUESITO S



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

Dalle indagini effettuate non risultano altre procedure esecutive in essere relative all'immobile oggetto di esecuzione oltre quella già riunita.



**L'unità immobiliare terreno in C.T. del Comune di Napoli: Foglio 123, p.lla 158, reddito dominicale euro 2,28, agrario euro 0,67, qualità vigneto arb. di classe 2 (cfr.all.to 6B), sup. 90 mq.**

## QUESITO A

La sottoscritta precisa che alla presente procedura è stata riunita quella recante il n.RGE 229/2022; dichiara che agli atti risultano depositate agli atti certificazione notarile, della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, (cfr.all.to n. 4 ), nonché certificazione notarile del dott. Luca Dell'Aquila (per AQUI SPV) attestanti le risultanze dei titoli di provenienza per i beni oggetto di pignoramento, nonché i dati contenuti nei registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari, sempre in riferimento alle consistenze immobiliari già richiamate. In relazione alla certificazione della Dott.ssa Messina Vitrano si rileva che il notaio individua nella donazione notaio Pasolini del 02.10.1995 rep.250268 trascritto il 26.10.1995 ai nn. 178959/11955 uno degli atti di provenienza. Dall'esame dello stesso sembra che tale atto non riguardi la procedura in oggetto.

I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e le certificazioni delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalgono all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Per completezza si è depositata visura ipotecaria aggiornata con le relative note di trascrizione e/o iscrizione (cfr. all.to 5-Visura Ipotecaria Aggiornata).

---

---

## QUESITO B

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI

---

I pignoramenti hanno ad oggetto:

- 1) Una villa, categoria A/7, situata in Napoli, alla via Vicinale detta dell'Infermeria n. 71 composta da due piani fuori terra, circondata per tre lati da un ampio giardino dotato sulla parte retrostante del fabbricato di cortile, patio e un piccolo

corpo di fabbrica adibito a tavernetta. Il piano terra seminterrato è composto all'esterno da portico verandato e locale tecnico, all'interno da salone, disimpegno, dispensa, cucina, ripostiglio, wc, garage con wc e due locali deposito. Il primo piano, al quale si accede da una scala nel salone, è composta da cinque camere, un disimpegno, un corridoio, tre bagni, una balconata perimetrale ed una veranda.

## 2) Terreno adibito a vigneto.

Si specifica che omissis non ha pignorato il terreno di cui al punto 2.

## CONFINI

Gli immobili oggetto di esecuzione confinano:

- 1) Villa cat A/7 a Nord e a Est con via Vicinale detta dell'Infermeria, a Sud con la p.lla 306 e in piccola parte con la p.lla 301 entrambe di proprietà aliena, e a Ovest in parte con la p.lla 19 di proprietà aliena e in parte con la p.lla 158 stessa proprietà.
- 3) 2) **Terreno** adibito a Vigneto a Nord con via Vicinale detta dell'Infermeria, a Est e a Sud con la p.lla 20 stessa proprietà, a Ovest con p.lla 19 proprietà aliena.

## DATI CATASTALI

- 1) **La villa** è distinta al NCEU del Comune di Napoli: Catasto Fabbricati alla **sez. CHI, foglio 4, p.lla 20, sub 6**, rendita: 4.493,18 €, Z.C. 10 A, categoria A/7, classe 3, Consistenza 15 vani, dati di superficie 441 mq., Totale escluse aree scoperte 397 mq, via Cupa Vicinale Terracina n.71 Piano T-1  
Catasto Terreni al foglio 123, p.lla 20 (cfr.all.to 6A)
- 2) **L'unità immobiliare terreno** è distinta al C.T. del Comune di Napoli: **Foglio 123, p.lla 158**, reddito dominicale euro 2,28, agrario euro 0,67, qualità vigneto arb. di classe 2 (cfr.all.to 6B), sup. 90 mq.

## FORMAZIONE DEI LOTTI



Per assicurare una maggiore appetibilità della futura vendita la sottoscritta ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da:

- Quota pari a 1/1 di **unità abitativa villa** cat. A/7 sita in Napoli alla via Vicinale detta dell'Infermeria n. 71
- Quota pari a 1/1 di unità Immobiliare **terreno qualità vigneto**, Comune di Napoli foglio 123, p.lla 158.



## QUESITO C

### UNITA' IMMOBILIARE TERRENO

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI

3) Quota pari a 1/1 in comunione di **Terreno** qualità vigneto sito in Napoli individuato al Catasto Terreni di Napoli Foglio 123 p.lla 158 .

#### TITOLARITA' E DIRITTI REALI

L'unità di cui sopra risulta di proprietà dei signori omissis per i seguenti diritti e le seguenti quote:

-**1/2** della piena proprietà di **omissis in regime di comunione** con il coniuge sig.ra omissis dell'immobile oggetto di pignoramento

-**1/2** della piena proprietà di **omissis in regime di comunione** con il coniuge sig. omissis dell'immobile oggetto di pignoramento (cfr. all.to 7), (cfr. all.to 8).



**Il Diritto reale** indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto per Notaio Monda del 21.12.1987 rep./racc n. 38299/10032 trascritto in data 12.01.1988 al nn.702/882 (cfr. all.to n.8). Tale unità immobiliare è pervenuta ai signori omissis per acquisto dai signori **omissis**

## TERRENO - DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è sito nel Comune di Napoli quartiere Fuorigrotta, e consiste in un terreno adibito a vigneto distinto al C.T. del Comune di Napoli: **Foglio 123, p.IIa 158**



Vista aerea del terreno qualità vigneto oggetto di pignoramento (tratta da Google Heart)

## CONFINI

A Nord con via Vicinale detta dell'Infermeria, a Est e a Sud con la p.IIa 20 stessa proprietà, a Ovest con p.IIa 19 proprietà aliena .

Il terreno pignorato è distinto al C.T. del Comune di Napoli: **Foglio 123, p.IIa 158**, reddito dominicale euro 2,28, agrario euro 0,67, qualità vigneto arb. di classe 2 (cfr.all.to 6B), sup. 90 mq.

**Servitù di passaggio:** a favore del terreno sussiste servitù di passaggio pedonale e carrabile attiva come già relazionata in precedenza essendo la particella 158 generata dal frazionamento della p.IIa 19.

### Localizzazione del bene:

Il Terreno oggetto di stima è sito nel Comune di Napoli al quartiere Fuorigrotta (X Municipalità) alle spalle della sede dell'Università degli Studi di Napoli Federico II di Monte sant'Angelo raggiungibile da una traversa di via Terracina una delle strade principali di Fuorigrotta. Il quartiere confina, oltre che a sud con Posillipo, a ovest con Bagnoli; a nord con Pianura e Soccavo, Nord Ovest con il Vomero e a est con Chiaia. La villa oggetto di pignoramento è sita in una zona suburbana che dista circa 1,5 km dalla via Terracina dove sono ubicati negozi, servizi e l'ingresso alla Tangenziale di Napoli. Per completezza di inquadramento del bene pignorato, si rappresenta inoltre che l'unità immobiliare pignorata:

- ricade nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli, nella **zona " E40"- "Suburbana/Agnano, Università` Monte Sant` Angelo, Astroni"**.

- Il **PRG del Comune di Napoli** individua l'area su cui è il terreno per cui è causa, , come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale**: le particelle 20 (parte) -158 sottozona Fa - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - Fa1 aree agricole disciplinata dagli artt. 45 e 46 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, **la particella 20 (maggiore estensione) - sottozona Fb - abitati nel parco** disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della citata variante; rientrano nell'ambito "32 - Camaldoli" disciplinato dall'art.162 (cfr.all.to 12);
- è riportato nel **N.C.T. al foglio 123 particella 158** (cfr.all.to 6A).

Il terreno presenta una **Superficie Commerciale di 90 mq circa**

## SCHEMA PROSPETTO SINTETICO DEI BENI

**LOTTO UNICO: Composto da una villa e da un terreno (vigneto arboreo)**

### 1) Tipologia: Villa

Quota di proprietà :1/1 Piena ed intera proprietà di villa in regime di comunione

**Ubicazione:** Napoli, Via Vicinale detta dell'Infermeria n. 71, piano T-1,

Composizione: Composta da due piani fuori terra, circondata per tre lati da un ampio giardino, dotato sulla parte retrostante del fabbricato, di cortile, patio e un piccolo corpo di fabbrica adibito a tavernetta. Il piano terra seminterrato è composto all'esterno da portico verandato e locale tecnico, all'interno da salone, disimpegno, dispensa, cucina, ripostiglio, wc, garage con wc e due locali deposito. Il primo piano, al quale si accede da una scala nel salone, è composta da cinque camere, un disimpegno, un corridoio, tre bagni, un balcone perimetrale ed una veranda.

Superficie Commerciale di circa 667,00 mq ;

Esposizione : Nord -Sud-Est -Ovest;

**Confini:** L'immobile oggetto di esecuzione confina a Nord e a Est con via Vicinale detta dell'Infermeria, a Sud con la p.lla 306 e in piccola parte con la p.lla 301 entrambe di proprietà aliena, e a Ovest in parte con la p.lla 19 di proprietà aliena e in parte con la p.lla 158 stessa proprietà.

**Dati Catastali:** L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta attualmente identificata nel NCEU. del Comune di Napoli con i seguenti dati: sez. CHI, foglio 4, p.lla 20, sub 6 , rendita: 4.493,18 €, Z.C. 10 A, categoria A/7, classe 3, Consistenza 15 vani, dati di superficie 441 mq., Totale escluse aree scoperte 397 mq , via Cupa Vicinale Terracina n.71 Piano T-1

Corrispondenza Catasto Terreni al foglio 123, p.lla 20 (cfr.all.to 6A )



Corrispondenza catastale: Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine 1) Al piano terra: è stata realizzata una porta finestra sul patio di accesso al garage, risulta una diversa distribuzione degli spazi interni con piccole modifiche della tramezzatura e trasformazione di un ambiente in cucina; 2) Al piano primo risulta diversa distribuzione degli spazi interni mediante trasformazione della cucina in una stanza da letto con annessa cabina armadio e wc, 3) Giardino e aree esterne apertura di un finestrino nel wc della tavernetta.

Si rilevano inoltre alcune anomalie nella rappresentazione grafica quali, per esempio, la mancata rappresentazione della porta d'ingresso al locale tecnico al piano terra e dell'intercapedine con lucernaio lungo il lato prospiciente il cortile posteriore.

**Licenza Edilizia** : Assente

**Licenza di Agibilità**: Non è stata rinvenuta documentazione;

**Condoni**: E' stata rinvenuta l'Istanza di Condono Edilizio prat. 5184/1/86 intestata alla signora omissis presentata in data 26.03.1986 ai sensi della L. 47/85. Dal confronto tra la planimetria integrativa (1988) allegata all'Istanza di Sanatoria Edilizia prat. 5184/1/86 e lo stato dei luoghi rilevato, si evincono le seguenti difformità: 1) Al piano terra: a) realizzazione di un portico in parte verandato, prospiciente il giardino; b) cambio di destinazione d'uso con opere (diversa distribuzione degli spazi interni) di una porzione del piano terra da garage/deposito ad abitazione, c) realizzazione di una scala di collegamento interno tra la nuova zona abitazione al piano terra e il primo piano; d) realizzazione di una scala di collegamento esterna, adiacente al locale caldaia, e demolizione della scala esterna di accesso al primo piano dalla strada. 2) Al piano primo: a) diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di una scala di collegamento interno tra il primo piano e la sottostante nuova zona adibita ad abitazione al piano terra b) Trasformazione dell'originario portico d'ingresso in veranda. 3) Giardino e aree esterne, a) realizzazione di un piccolo corpo di fabbrica ad un piano destinato a tavernetta. La tavernetta, realizzata nel 1997, non può accedere al condono ai sensi della L. 326/03 in quanto sorge in un'area soggetta a vincolo paesaggistico. Nello specifico si rileva che l'area ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Agnano Camaldoli (Dm 06/11/1995) in zona PI-protezione integrale

dove ai sensi dell'art.10 è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti. Per tali motivi va ripristinato lo stato dei luoghi il cui costo si stima in circa €10.000,00 comprensivi di spese tecniche per la redazione della pratica presso il servizio antiabusivismo.

Immobile sprovvisto di APE.

**Servitu' di passaggio:** si segnala che dall'atto di compravendita emerge : *“La vendita è fatta con la servitù passiva che incide su una striscia di terreno che, dipartendosi dalla estrema punta nord della proprietà di omissis corre lungo i confini con le particelle 22 e 23 del foglio 4, adducendo alla Cupa Vicinale Infermeria, servitù a favore della limitrofa proprietà di omissis (particelle 22 e 26 del foglio4); nonché con la servitù attiva contro dette particelle 22 e 26 che si esercita lungo una striscia di terreno che, dipartendosi dall'estrema punta nord della proprietà di omissis corre lungo la linea di confini con il cespite in oggetto, servitù attive e passive nascenti costituite giusta atto per notar Antonino De Rosa dell'11.12.1970 rep n.48014 racc.847 trascritto a Napoli il 31.12.1970 ai nn. 55150/41231 ”*(cfr.all.to 10). Si segnala che nell'atto di costituzione di servitù la predetta servitù viene costituita anche a favore dell'appezzamento di terreno di proprietà del sig. omissis riportato in catasto terreni del Comune di Napoli al foglio 4 sez CHI p.IIa 19.

## **2) Tipologia : Terreno;**

**Quota di proprietà :**1/1 Piena proprietà in comunione

**Ubicazione:** Napoli, Catasto Terreni Foglio 123, P.IIa 158

**Composizione:** Terreno adibito a vigneto

**Superficie Commerciale** di circa mq 90 ;

**Confini:** Il terreno oggetto di esecuzione confina adibito a Vigneto a Nord con via Vicinale detta dell'Infermeria, a Est e a Sud con la p.IIa 20 stessa proprietà, a Ovest con p.IIa 19 proprietà aliena .

**Dati Catastali:** L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta attualmente identificata nel Catasto Terreni del Comune di Napoli con i seguenti dati: **Foglio 123, P.IIa 158**

**Corrispondenza catastale:** Lo stato dei luoghi corrisponde **Foglio 123, P.IIa 158**

Ricade in -Zona F- parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale: le particelle 20 (parte) [...] sottozona Fa-componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - **Fa1 aree agricole** disciplinata dagli artt. 45 e 46 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord occidentale

**Servitù di passaggio:** a favore del terreno sussiste servitù di passaggio pedonale e carrabile attiva come già relazionato in precedenza essendo la particella 158 generata dal frazionamento della p.IIa 19.

**PREZZO BASE D'ASTA** **€1.055.000,00**

**(unmilione cinquantacinquemila/00)**

### QUESITO 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.IIa, sub) con le risultanze catastali attuali.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

## DATI CATASTALI

Trattasi di Terreno identificato nel Catasto Terreni del Comune di Napoli con i seguenti dati:: **Foglio 123, p.lla 158**, reddito dominicale euro 2,28, agrario euro 0,67, qualità classe vigneto arb. 2, RD € 2,28-RA € 0,67 (cfr.all.to 6B), sup. 90 mq. (cfr.all.to 6B)

Allo stato l'intestazione risulta la seguente:

omissis	omissis	Proprieta` per 1/2
omissis	omissis	Proprietà per 1/2

## OSSERVAZIONI GENERALI

I dati catastali (comune censuario, sezione, foglio, p.lla e sub.) risultanti dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate identificano correttamente il terreno pignorato unicamente dal creditore omissis. I dati catastali corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.

In merito alla corrispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di provenienza, si segnala che nell'atto di compravendita per notaio Monda del 1987 (cfr All.to 13) il bene era identificato con i dati catastali all'epoca vigenti: alle p.lle 158 erroneamente riportate al foglio 4, in luogo del foglio 123. Detto errore non pregiudica tuttavia l'individuazione del bene perché, come si desume dalla documentazione reperita al catasto terreni, nel corso degli anni a seguito di revisione il foglio 4 è diventato foglio 123 senza però alterare l'individuazione del bene staggito (all.to n 20).



## QUESITO 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 precedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E. ) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Dall'esame della documentazione depositata e dagli atti di compravendita acquisiti dalla sottoscritta, risultano le seguenti vicende traslative che è pervenuto:

- ai signori omissis, coniugati in regime di comunione dei beni, per acquisto fattone dai signori omissis in data **21.12.1987** con atto di compravendita del notaio Alfonso Monda

sede di Napoli rep. 38299 racc. 10032, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 in data 12.01.1988 ai nn. 702/882 (cfr.all.to 13).

## CRONISTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Il terreno oggetto di pignoramento ha la seguente storia catastale che di seguito si illustra:

- All'impianto meccanografico del 01.06.1966 il terreno era identificato alla p.lla 19 del foglio 123.

- in data 24.10.1972 in atti dal 04.05.1977(n. 20377) la p.lla 19 viene frazionata e genera l'attuale p.lla 158 (cfr.all.to 6B).

Si allegano la visura storica, il frazionamento del 1972 e l'estratto di mappa della area di interesse acquisiti dalla sottoscritta ed allegati alla presente relazione (cfr.all.to 6B), (cfr.all.to 21).

## QUESITO F-G-H-I

### REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

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

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

**H. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale**

presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'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..

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.

Il bene pignorato è un terreno

#### **NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:**

Nel comune di Napoli vige la Variante Generale al PRG, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004.

Tanto premesso la particella 158 del Foglio 123, per cui è causa:

a) come attestato nel Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Napoli (cfr.all.to 12):

- ✓ ricade in **-Zona F– parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale: le particelle 20 (parte) [...]** sottozona Fa-componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - **Fa1 aree agricole** disciplinata dagli artt. 45 e 46 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord occidentale , la particella **20 (maggiore estensione)- sottozona Fb- abitati nel parco** disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della citata variante;
  - ✓ rientra **nell’ambito 32- Camaldoli** disciplinato dall’art. 162;
  - ✓ rientra in parte, come risulta dalla tav. 14, nel perimetro delle **aree di interesse archeologico**;
  - ✓ è classificata come risulta dalla tavola 12- vincoli geomorfologici **area a bassa instabilità** ;
  - ✓ risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art. 157 in quanto ricadenti nel perimetro delle zone vincolate **dal Dm 11 gennaio 1955**, emesso ai sensi della legge n. 1497/1939;
  - ✓ ricade nel perimetro del **Piano Territoriale Paesistico Agnano Camaldoli (Dm 06/11/1995)** in zona PI-protezione integrale ;
  - ✓ ricade nell’area del **Parco-Metropolitano delle Colline di Napoli** “ approvato con DPGRC n. 392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n. 37 del 02.08.2004) in **zona B-** riserva generale ;
  - ✓ rientra nell’area della **Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei-Zona Rossa** di cui al DPCM dell 24.06.2016;
  - ✓ ricade per la maggiore estensione nel **Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche**, approvato con delibera di Giunta Regione Campania n. 488 del 21.09.2012, ed è indicata ‘ **classe Molto bassa**’;
  - ✓ non rientra nel perimetro del **centro edificato individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell’art. 18 della legge 865/71**;
- b) come attestato nel certificato vincolistico rilasciato dalla competente Soprintendenza (cfr.all.to 15):

- ✓ non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004;
- ✓ rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Terza con D.M. dell'11/01/1955 (Campi Flegrei conca di Agnano) pubblicato sulla G.U. n. 20 del 26/01/1955, emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valida ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.L.gs 42/2004.
- ✓ Rientra inoltre nel perimetro del Piano paesistico Agnano - Camaldoli D.M. 06/11/1995 pubblicato sulla G.U. n. 9 del 12/01/1996. Zona B -riserva generale.

---

---

## QUESITO 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.**

All'atto dell'accesso l'immobile risultava in possesso dai signori **omissis**

---

---

## QUESITO K

**Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e 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 e 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.**



In risposta al quesito si segnala che il bene:

- **rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Terza con D.M. dell'11/01/1955 (Campi Flegrei conca di Agnano ) pubblicato sulla G.U. n. 20 del 26/01/1955, emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valida ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.Lgs 42/2004.

-**rientra** nel perimetro del Piano Paesistico Agnano-Camaldoli D.M. 06/11/1995 pubblicato sulla G.U. N.9 del 12/01/1996. Zona B - riserva generale. (all.to 16-Certificazione Soprintendenza)

- **risulta soggetto a vincoli geomorfologici**–Tav 12 Area a Bassa Instabilità ;

-**sussiste** servitù di passaggio pedonale e carrabile giusto Atto di Costituzione di servitù del 1970 per Notaio Antonino De Rosa (cfr.all.to 10)

## QUESITO 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 terreno oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

## QUESITO 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 di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di**

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o 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.

Sull'unità immobiliare pignorata, dalle ricerche effettuate, non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

---

---

## QUESITO 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.

#### **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

Dall'esame degli atti, dai documenti acquisiti e dalle indagini esperite è stato accertato che sull'immobile pignorato:

- alla data della trascrizione del pignoramento non sussistevano diritti reali e personali a favore di terzi;
- non risultano vincoli di natura condominiale, incidenti ed insistenti sulle unità, che necessitano di essere segnalati
- per quanto riguarda i vincoli di carattere storico artistico, paesaggistico, archeologico, vincoli urbanistici e/o amministrativi e acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche:
- **non risultano** emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico, e archeologico fatto salvo quanto disposto dall'art. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore del Comune di Napoli approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6. 2004;
- **rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Terza con D.M. dell'11/01/1955 ( Campi Flegrei conca di

Agnano ) pubblicato sulla G.U. n. 20 del 26/01/1955, emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valida ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.L.gs 42/2004.

- rientra nel perimetro del Piano Paesistico Agnano-Camaldoli D.M. 06/11/1995 pubblicato sulla G.U. N.9 del 12/01/1996. Zona B - riserva generale. (all.to 16- Certificazione Soprintendenza)

- **risulta soggetto a vincoli geomorfologici**–Tav 12 Area a Bassa Instabilità ;  
- **non rientra** in aree di interesse archeologico art 58 delle Norme tecniche di Attuazione della Variante al PRG

- **non sussistono** sequestri penali ed amministrativi;  
- **non sussistono** canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

- **non sussistono** acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.  
- non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura  
- **sussiste** servitù di passaggio pedonale e carrabile giusto Atto di Costituzione di servitù del 1970 per Notaio Antonino De Rosa

- **non risultano** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

- **non risultano** altri pesi o limitazioni d'uso.

### **Vincoli ed Oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati nel contesto della procedura**

**Iscrizione di Ipoteca Giudiziale NN 23893/4310 del 30.08.2002** , nascente da Decreto Ingiuntivo del 23.08.2002 rep n. 1741 emesso da Tribunale sede Reggio Nell' Emilia a favore di omissis contro omissis . Capitale € 65.788,00 Totale € 73.388,00. Grava su Napoli foglio 4, P.IIa 20 sub 1, P.IIa 20 Sub 2, P.IIa 20 sub 3, P.IIa 20 Sub 4, P.IIa 20 Sub , su Foglio 4 ( catasto Terreni) P.IIa 158, P.IIa 20, P.IIa 21.

**Iscrizione di Ipoteca Giudiziale NN 25736/6071 del 29.10.2003** , nascente da Decreto Ingiuntivo del 07.05.2003 rep n. 459 emesso da Tribunale di Napoli sede Napoli a favore di omissis contro omissis . Capitale € 161.789,12. Totale € 161.789,12. Grava su Napoli foglio 4, P.Ila 20 sub 1, P.Ila 20 Sub 2, P.Ila 20 sub 3, P.Ila 20 Sub 4, P.Ila 20 Sub , su Foglio 4 ( catasto Terreni) P.Ila 158, P.Ila 20, P.Ila 21.

### TRASCRIZIONI

**Trascrizione NN.19600/12768** presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli in data 31.07.2003 ai nn. R.P.19600/12768 R.G. nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 08.07.2023 rep. 247 emesso da UFF.GIUD. Corte d'Appello di Napoli a favore di omissis contro omissis. Grava su Napoli foglio 4, P.Ila 20 sub 1, P.Ila 20 Sub 2, P.Ila 20 sub 3, P.Ila 20 Sub 4, P.Ila 20 Sub , su Foglio 4 ( catasto Terreni) P.Ila 158, P.Ila 20, P.Ila 21.

**Trascrizione NN. 1329/994 del 20.01.2022** presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli ai nn. R.P.12768/19600 R.G. nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 21.12.2021 rep. 23834/2021 emesso da UFF.GIUD. Corte d'Appello di Napoli a favore di omissis contro omissis .. Grava su Napoli foglio 4, P.Ila 20 sub 6, su Foglio 123 ( catasto Terreni) P.Ila 158.

Per completezza e a beneficio della risposta si sono eseguite e si allegano alla presente perizia le **Ispezioni ipotecarie aggiornate**. Dall'analisi delle stesse non

risulta altro oltre quanto richiamato nel corpo della risposta al presente quesito **(cfr. all.to 5)**.

---

---

## QUESITO 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.**

Trattasi di terreno.

---

---

## QUESITO 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.**

**STIMA DELL'UNITA' TERRENO****CRITERI DI STIMA**

La Stima del valore di mercato di un terreno classificato come Vigneto Arboreo, spesso si basa sulla comparazione della contrattazione dei fondi agricoli e forestali analoghi ed è in genere riservata ad intermediari che operano in quel particolare settore. Pertanto è difficile reperire quotazioni in merito, anche perché gli operatori stessi non hanno interesse a divulgare la propria esperienza.

Sono invece reperibili a livello provinciale, nel quadro delle rispettive regioni agrarie, i cosiddetti valori agricoli medi, V.A.M., (art. 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865) definiti da un'apposita Commissione Provinciale e pubblicati sul bollettino ufficiale della Regione (cfr.all.to n.20). Le tabelle relative ai suddetti valori indicano, per ciascuna qualità catastale, i valori agricoli medi dei terreni, considerati liberi da contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e costituiscono un valido riferimento, quantomeno perché hanno il crisma dell'ufficialità.

Il valore del soprassuolo, ovvero della coltivazione che si pratica, si può ricavare dalle tabelle dei "Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2021" (L. 590 del 26.05.1965) pubblicati dalla Regione Campania con D.D. n. 66 del 10.03.2021 (cfr.all.to n.20).

Riassumendo causa la quasi totale assenza di mercuriali e nella scarsa prospettiva di reperimento dei dati, il solo riferimento certo e disponibile è quello costituito dalle pubblicazioni dei valori agricoli medi (V.A.M.), dai Valori Fondiari Medi Unitari e dal conseguente uso del metodo di stima sintetico comparativo.

Per determinare il valore del suolo si è considerato il V.A.M. del vigneto arboreo per il Comune di Napoli che corrisponde a €/ha 44191,00 pari ad €/mq 4,42 (approssimato a cifra tonda).

Da cui si ricava che il valore del suolo nudo è il seguente:

$$V_{\text{suolo}} = \text{mq. } 90,00 \times \text{€/mq } 4,42 = \text{€ } 397.80$$



Il valore di € 397.80 si riferisce al valore del suolo nudo.

Per il valore del soprassuolo si è considerato il "Valori Fondiari Medi Unitari" di un vigneto per il Comune di Napoli che corrisponde a €/ha 31364,00 pari ad €/mq 3,14

Da cui si ricava che il valore del soprassuolo è il seguente:

V. soprassuolo = mq. 90 x €/mq 3,14 = € 282,60

Pertanto il valore del Vigneto arboreo di 90 mq. è: € 397.80 (suolo) + € 282,60 (soprassuolo) = € 680,40

### **Valore Finale**

Altresì tale valore va ridotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per cui il valore finale è di € 612,36.

**Valore di Stima Terreno Vigneto € 612,36**

---

---

## **QUESITO P**

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

Non si tratta di quota indivisa.

---

---

## **QUESITO Q**

**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.

La sottoscritta ha acquisito ed allega alla presente relazione il certificato di matrimonio ed il certificato di residenza aggiornati dei debitori eseguiti (cfr. all.to 7).

## QUESITO R

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

Dalle indagini effettuate non risultano altre procedure esecutive in essere relative all'immobile oggetto di esecuzione oltre quella già riunita.

## LOTTO UNICO

UNITA' IMMOBILIARE VILLA	VALORE COMMERCIALE	<b>€ 1.054.000,00</b>
--------------------------	--------------------	-----------------------

UNITA' IMMOBILIARE TERRENO	VALORE COMMERCIALE	<b>€ 612,36</b>
----------------------------	--------------------	-----------------

**VALORE BASE D'ASTA € 1.054.612,36 arrotondato a € 1.055.000,00**



## CONCLUSIONE

Nel rassegnare la presente relazione, si ringrazia l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, li 04/03/2024



L'Esperto Incaricato  
Arch. Paola Di Giacomo

## ALLEGATI

- 1) Verbali di Accesso
- 2) Rilievo Planimetrico Stato dei Luoghi - Tav. Difformità
- 3) Rilievo Fotografico Villa-Terreno
- 4) Certificazioni Notarili Sostitutive
- 5) Visura Ipotecaria Aggiornata
- 6A) Documentazione Catastale Villa-Planimetrie catastali-Estratto di Mappa
- 6B) Documentazione Catastale Terreno-Planimetrie catastali-Estr. di Mappa
- 7) Certificati Anagrafici
- 8) Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione
- 9) Certificato di Toponomastica
- 10) Atto di Costituzione di Servitu' Notaio Antonino De Rosa 1970
- 11) Certificazione Regione Campania APE
- 12) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 13) Nota di Trascrizione Atto di compravendita Notaio Dott. Monda del 1987
- 14) Modelli 5 e variazione Docfa Villa
- 15) Certificazione Soprintendenza
- 16A) Certificazione Ufficio Antiabusivismo Comune di Napoli -CA 125/1976-  
CA 115/1997





16B) Grafico CA 125/1976



17) Certificazione Sportello Unico Edilizia Comune di Napoli

18) Certificazione Ufficio Condono Edilizio Comune di Napoli -Istanza di

Cond. Edilizio n. 5184/1/86

19) Valori Immobiliari



20) Valore Terreno



21) Frazionamento del 1972 e Fogli di Revisione

22) Donazione Notaio Pasolini

