



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE CIVILE V**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dr. Gabriele Montefusco**

PROMOSSA DA  
**XXX**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**

CONTRO  
**XXX**



**R.G. 291/2024**  
**PERIZIA IMMOBILIARE**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**



**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**

L'Esperto Stimatore  
arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, lì 28 novembre 2024



**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**

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

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE CIVILE V**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dr. Gabriele Montefusco**

PROMOSSA DA

XXX

CONTRO  
XXX



**R.G. 291/2024**  
**PERIZIA IMMOBILIARE**



Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr. Gabriele Montefusco nel procedimento indicato in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli rassegna la presente:



**PERIZIA IMMOBILIARE**



Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:



**ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

**PREMESSA**



Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 4.6.2024 ai nn. 16469/12777, in danno di XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, è il seguente compendio sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n.61:

- Appartamento e cantina pertinenziale riportati in NCEU del comune di Napoli - Sez CHI - foglio 40 - p.la 191 - sub 13 - cat. A/2 - piano 1 – 2 –S1 - via Alessandro Manzoni n.61.



**INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**



Analizzate le caratteristiche tipologiche dell'immobile pignorato costituito da un appartamento su due livelli, posti al primo e secondo piano, comunicanti per mezzo di una scala interna, oltre cantina pertinenziale al piano interrato censita catastalmente unitamente all'appartamento, si ritiene congrua la formazione di un **LOTTO UNICO** individuato come di seguito:





APPARTAMENTO in Napoli, con accesso dal viale privato (di proprietà aliena) alla via Alessandro Manzoni n.61 e dal viale comune del Condominio Villa Capriccio, posto su due livelli (primo e secondo), comunicanti da scala interna, con accesso dal secondo piano all'int.5, attraverso la porta di fronte uscendo dall'ascensore, composto da ingresso, soggiorno doppio, camera con bagno, camera con bagno/lavanderia e cucina al secondo piano ed al primo piano, da una camera con bagno e cabina armadio, due camere ed un bagno, terrazzi a livello al primo e secondo piano, oltre cantina pertinenziale al piano androne all'int. 5 (seminterrato catastale).

L'immobile e la pertinenziale cantina, nella loro intera consistenza, sono censiti in NCEU del comune di Napoli come di seguito:

- Sez CHI - Foglio 40 - p.lla 191 - sub 13 - cat. A/2 - classe 8 - Consistenza 11,5 vani - Sup. catastale 257 mq (Totale escluse aree scoperte: 242 mq) - Rendita € 3.266,59 – Indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni n.61 - piano S1-1-2.

Pertinenziale all'unità immobiliare vi è la comunione allo spazio adibito a sosta veicolo (privato di identificato catastale) “sito in piano seminterrato con l'uso esclusivo di quella parte distinta con la lettera “E” nella planimetria allegata al regolamento di condominio del fabbricato” (cfr. Allegato 7).





## LOTTO UNICO

APPARTAMENTO AL PRIMO E SECONDO PIANO OLTRE CANTINA

PERTINENZIALE AL PIANO INTERRATO - NAPOLI - VIA ALESSANDRO

MANZONI N.61

- A -

## VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

1. **“Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione”.**

Agli atti della procedura è presente la certificazione notarile (cfr. Allegato 6) redatta dal Notaio dr. XXX in data 13.6.2024, nella quale si attestano la titolarità in capo all'esecutata e la provenienza fino al primo titolo a carattere inter vivos anteriore i vent'anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile si attestano le formalità pregiudizievoli e si da atto dei dati catastali attuali dell'immobile pignorato, per quanto dall'analisi della documentazione, l'Esperto ha verificato l'esistenza di ulteriori formalità che vengono dettagliate alla risposta al successivo quesito n.4.

2. **“Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti)”.**

Copia dell'atto di compravendita a favore dell'esecutata è già presente in atti (cfr. Allegato 5 – doc. 1):

- **atto di compravendita** a rogito del Notaio XXX del 2.8.2004, repertorio n. 204, raccolta n. 141, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 5.8.2004 ai nn.24324/15063 con il quale l'esecutata acquistava la quota di 1/1 del diritto di proprietà da XXX, il quale riservava per sé, vita natural durante, il diritto di abitazione.





**3. “Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:**

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.”

L'esecutata, come da estratto di matrimonio in atti, è coniugata in regime di separazione dei beni (cfr. Allegato 1 – doc. 3).



**4. “Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.”**

Agli atti della procedura è presente la certificazione notarile (cfr. Allegato 6) redatta dal Notaio dr. XXX in data 13.6.2024, nella quale si attestano la titolarità in capo all'esecutata e la provenienza fino al primo titolo a carattere inter vivos anteriore i vent'anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

L'immobile risulta in capo all'esecutata (cfr. Allegato 5) in virtù di:

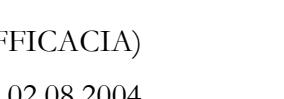
- **atto di compravendita** a rogito del Notaio XXX del 2.8.2004, repertorio n. 204, raccolta n. 141, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 5.8.2004 ai nn.24324/15063 con il quale l'esecutata acquistava la quota di 1/1 del diritto di proprietà da XXX, il quale riservava per sé, vita natural durante, il diritto di abitazione.

**NOTE**

Nell'atto di compravendita il sig. XXX trasferisce all'esecutata il diritto di proprietà dell'intero, riservando per sé, vita natural durante, il diritto di abitazione, ma nella nota di trascrizione viene erroneamente trascritto, a favore dell'esecutata, il diritto di nuda proprietà.

La trascrizione dell'atto di compravendita è annotato di:

- Annotazione nn. 12006/3934 del 08/04/2014 (SENTENZA DI INEFFICACIA) con la quale si dichiara la simulazione dell'atto per notaio numeroso del 02.08.2004 avente ad oggetto l'immobile individuato al catasto fabbricati del comune di Napoli, sez. CHI, fg 40 p.la 191 sub 13





- Annotazione n. 1157 del 17/03/2023 (SENTENZA DI INEFFICACIA) con la quale viene annotata la “sentenza n. 221/2023 della Corte d’Appello di Napoli, con la quale detta corte ha, tra l’altro, così disposto: “dichiara l’inefficacia, nei confronti della XXX, dell’atto di compravendita del 02.08.2004 per notar XXX, rep. n. 204, racc. 141, trascritto in data 5.8.2004 ai nn. 24324 reg. gen e 15063 reg. part., con il quale XXX ha venduto a XXX l’unità immobiliare sita in Napoli, via Alessandro Manzoni n. 61, piano 1-2-s/, individuata in catasto fabbricati del comune di Napoli, sez. CHI, fg. 40, p.11a 191, sub 13”.

\*\*\*\*\*

Quanto alla più remota provenienza:



- Al predetto sig. XXX nato a XXX il XXX, l’immobile era pervenuto per atto di compravendita per notar XXX del 22.12.1988, repertorio n. 41644 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 10.1.1989 ai nn. 601/477 dal sig. XXX, nato a XXX il XXX (cfr. Allegato 5 – doc. 2).

#### NOTE



Nell’atto di compravendita viene trasferito “Appartamento di cinque vani, salone e servizi sviluppantesi su due piani (primo e secondo) collegati a mezzo di scala interna, ed avente accesso dal piano secondo interno cinque ... Locale deposito a servizio dell’appartamento sito nel piano seminterrato e contrassegnato con numero cinque nella planimetria allegata al regolamento di condominio del fabbricato... L’intera consistenza immobiliare era già riportata in catasto ... foglio 40, con il mappale 191 subalterno 5 ... e subalterno 8 ... ed attualmente, in seguito all’unione di due piani, figura con la particella 191/13 del foglio 40”.



\*\*\*\*\*

Nella certificazione notarile si attestano le formalità pregiudizievoli e si da atto dei dati catastali attuali dell’immobile pignorato.

#### NOTE



Nella certificazione notarile in atti, inoltre:

- non viene riportata l’iscrizione di ipoteca legale del 30.10.2007 ai nn. 13572/42751 a favore di XXX con sede in XXX e contro XXX (in luogo del corretto XXX, ma con medesimo codice fiscale) nato a XXX il XXX (dante causa dell’esecutata), riguardante l’immobile pignorato che però viene riportato nella nota, senza l’indicazione della Sezione catastale;
- non vengono indicati i dati catastali precedentemente assunti dall’immobile pignorato.





## IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

1. “Proceda all’identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all’uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.”

### Tipologia del compendio pignorato e dati catastali attuali

L’appartamento su due livelli, ubicato tra primo e secondo piano comunicanti mediante una scala interna, è catastalmente censito con categoria A/2, della superficie netta calpestabile di 199.70 mq, mentre la cantina pertinenziale (catastralmente censita unitamente all’appartamento) ubicata al piano interrato, è della superficie netta calpestabile di 6.60 mq.

### Dati catastali

L’immobile e la cantina pertinenziale sono censiti in NCEU del comune di Napoli come di seguito:

- Sez CHI - Foglio 40 - p.lla 191 - sub 13 - cat. A/2 - classe 8 - Consistenza 11,5 vani - Sup. catastale 257 mq (Totale escluse aree scoperte: 242 mq) - Rendita € 3.266,59 – Indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni n.61 - piano S1-1-2 – intestatario catastale: XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà e XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto.





Si rappresenta, rispetto all'intestazione catastale, che viene erroneamente indicato il nominativo XXX, in luogo del corretto XXX.

Si evidenzia inoltre che nella visura catastale l'immobile è erroneamente correlato al terreno al foglio 211 p.lla 191, in quanto il cespite è correlato al terreno al foglio 211 p.lla 167.



Corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nel pignoramento e nei titoli di provenienza

I dati catastali che identificano il cespite pignorato sono coincidenti con quelli che lo individuano nel pignoramento e nelle relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza a favore dell'esecutata.



Nel titolo di provenienza al ventennio del 22.12.1988, il dante causa dell'esecutata acquistava il compendio pignorato al sub 13, chiarendo che il dato catastale derivava dall'unione dei due precedenti sub 5 e 8.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni sostanziali.



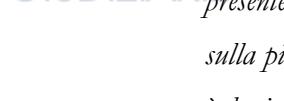
Dati catastali relativi alla particella di terreno (area cortiva)

La p.lla di terreno su cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è censita in NCT al foglio 211 p.lla 167 - Qualità Vigneto Arb. - Classe 2 - Superficie are 16 ca 85 – Reddito Dominicale € 42,64 – Reddito Agrario € 12,62 intestata a:

- XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX Proprieta' 143/2000
- XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX Proprieta' 141/2000
- XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX Proprieta' 171/1000
- XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX Proprieta' 143/1000
- XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX Proprieta' 109/1000
- XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX Proprieta' 179/1000
- XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX Proprieta' 145/1000
- XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX Proprieta' 111/1000.



Come è possibile riscontrare dalla lettura del titolo a favore del dante causa dell'esecutata e nella relativa nota di trascrizione (Notaio XXX 1988) e dalla lettura del titolo a favore dell'esecutata e nel quadro D della relativa nota di trascrizione (Notaio XXX 2004): “*La presente vendita comprende altresì i proporzionali diritti di comproprietà ... pari a 178,57 millesimi ... sulla piccola area cortiva di pertinenza del fabbricato di cui sono parte cespiti in oggetto, parte della quale è destinata a via veicolare, (già individuata in catasto al foglio 40 particelle 167 (ex 7/B) di aree 16. 85 e particella 171 di ca 70)*”.



# ASTE GIUDIZIARIE

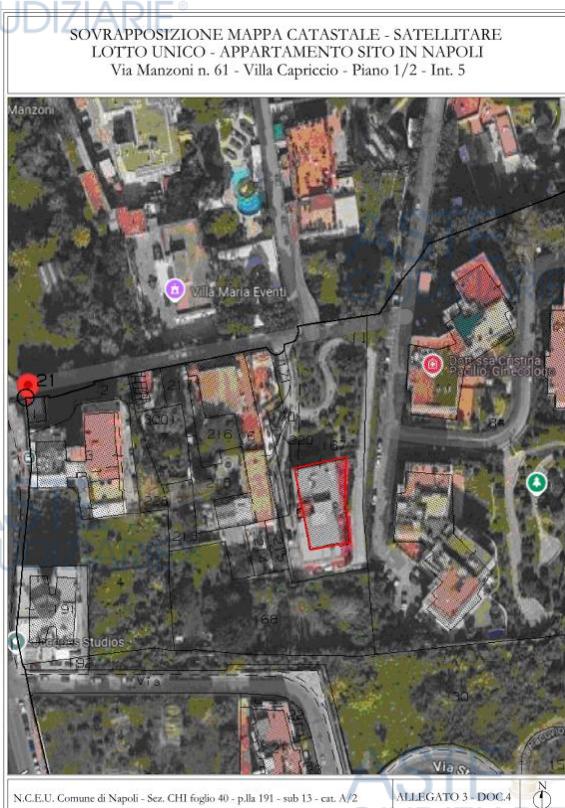
In particolare, la quota nella titolarità dell'esecutata è quella che, per mancata voltura, è nell'intestazione catastale ancora a XXX.

Si evidenzia inoltre che i diritti pari a 178,57 millesimi sull'area cortiva, non sono oggetto di pignoramento, essendo l'area di corte identificata da un'autonoma particella catastale (in comproprietà con altri intestatari) non pignorata.

La p.lla 167 ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Con FRAZIONAMENTO del 14.2.1964 in atti dal 06/06/1969 (n. 9869), l'originaria p.lla 7 viene frazionata e varia la consistenza da 5.790 mq a 5.012 mq;
  - Con FRAZIONAMENTO del 18/11/1968 in atti dal 12/11/1975 (n. 2475) la p.lla 7 viene variata e viene generata, tra altre, la p.lla 167 sulla quale è stato edificato il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato.

In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e la ripresa satellitare, si è verificato che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella mappa catastale (cfr. Allegato 3 – doc.4).



## Sovrapposizione ripresa satellitare-estratto di mappa

## Confini

## APPARTAMENTO

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



Al secondo piano l'immobile confina a nord con vano scala ed appartamento di proprietà aliena int. 4 bis, a sud con viale d'accesso al fabbricato alla p.lla 167, ad est con spazio scoperto di proprietà aliena, ad ovest con viale d'accesso al fabbricato alla p.lla 167.

Al primo piano l'immobile confina a nord con vano scala ed appartamento di proprietà aliena int. 4, a sud con viale d'accesso al fabbricato alla p.lla 167, ad est con spazio scoperto di proprietà aliena, ad ovest con viale d'accesso al fabbricato alla p.lla 167.

CANTINA



La cantina confina a nord con proprietà aliena, a sud con cantina di proprietà aliena int.1, ad est con corridoio di accesso/corsia di manovra, ad ovest con androne condominiale.



#### Descrizione del compendio pignorato



#### Inquadramento e contesto

L'immobile pignorato è ubicato nella parte iniziale di via Manzoni (lato via Caravaggio), a ridosso di via Ortensio a sud e nei pressi del bivio di c.so Europa e via Tasso a nord, in un contesto residenziale di tipo signorile. L'accesso al condominio avviene attraverso il viale privato (di proprietà aliena) che si diparte dal civ. n. 61 di via Manzoni, al termine del quale, sulla destra, si rinviene il cancello carrabile e pedonale del condominio denominato Villa Capriccio, che consente l'accesso al viale carrabile (ubicato sull'area di corte alla p.lla 167) che cinge il condominio e conduce fino al primo livello dell'androne (piano interrato catastale), nel quale sono ubicate le cantine e le aree destinate a posti auto condominiali.

Percorrendo il primo tratto del viale dal descritto cancello di ingresso, si rinviene anche una rampa scala che conduce al medesimo primo livello (piano interrato catastale), dal quale oltre alle cantine, si accede anche, attraverso un cancello in ferro e vetro, all'androne e cassa scala del fabbricato. L'androne ha finiture del tipo signorile ed è contraddistinto dalla conformazione a chiocciola della scala condominiale. L'intero condominio è circondato da terrazzamenti a verde. L'ingresso al cespite avviene, dal secondo piano, attraverso la porta distinta all'interno n. 5, posta di fronte rispetto all'uscita dall'ascensore.

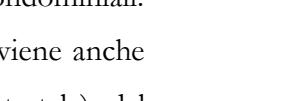
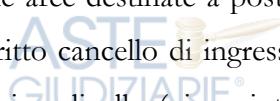




Foto 1 - Ingresso al viale pavimentato dal civico n.61 di via Manzoni



Foto 3 - Accesso al viale comune del fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato

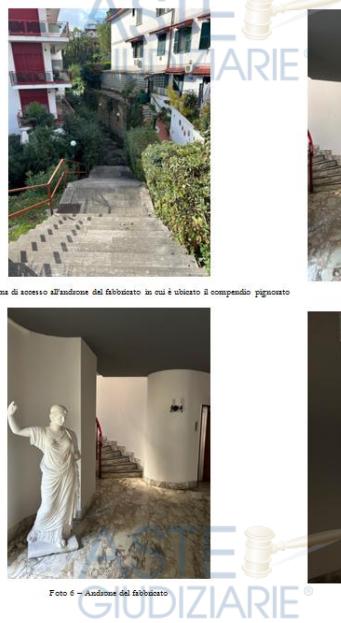


Foto 5 - Scala esterna di accesso all'androne del fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato



Foto 7 - Androne del fabbricato



Foto 9 - Vano scala



Foto 2 - Viale pavimentato che si diparte dal civico n.61 di via Manzoni



Foto 4 - Fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato



Foto 6 - Androne del fabbricato



Foto 8 - Androne del fabbricato



Estratto del repertorio fotografico

### Descrizione del compendio

Attraverso l'ingresso si ha accesso, di fronte, all'ampio soggiorno doppio contraddistinto da ampie porte finestre che danno accesso al terrazzo a livello con esposizione ovest (terrazzo n.1), pavimentato con maioliche smaltate di colore rosso e panoramico sul Golfo di Napoli. Il soggiorno è rifinito alle pareti con finitura spatalata di colore beige e cornici in gesso a soffitto, mentre la pavimentazione è in marmo chiaro.



Foto 11 - Secondo piano - Ingresso



Foto 12 - Secondo piano - Ingresso



Foto 13 - Secondo piano - Soggiorno



Foto 15 - Secondo piano - Soggiorno



Foto 17 - Secondo piano - Soggiorno



Foto 14 - Secondo piano - Soggiorno



Foto 16 - Secondo piano - Soggiorno



Foto 18 - Secondo piano - Soggiorno



Estratto del repertorio fotografico





Estratto del repertorio fotografico



Proseguendo nel soggiorno, si rinviene la scala di accesso al piano sottostante rivestita con parquet colore rovere e sulla destra, la camera n.1 attualmente destinata a piccolo salotto, corredata da bagno in camera (bagno n.1) e da un ampio balcone, anch'esso panoramico, con esposizione sud sul viale carrabile. Il bagno n.1, a corredo della camera n.1, è dotato di finestra, è servito da vaso, bidet, mobile lavabo, doccia ed è rivestito a parete, nella sola parte basamentale, con rivestimento in marmo.



Foto 67 - Secondo piano - Scala interna di accesso al piano piano

Foto 69 - Secondo piano - Scala interna di accesso al piano piano

Foto 45 - Secondo piano - Camera n.1

Foto 47 - Secondo piano - Camera n.1

Foto 49 - Secondo piano - Bagno n.1



Foto 68 - Secondo piano - Scala interna di accesso al piano piano

Foto 70 - Secondo piano - Scala interna di accesso al piano piano

Foto 46 - Secondo piano - Camera n.2

Foto 48 - Secondo piano - Bagno n.1

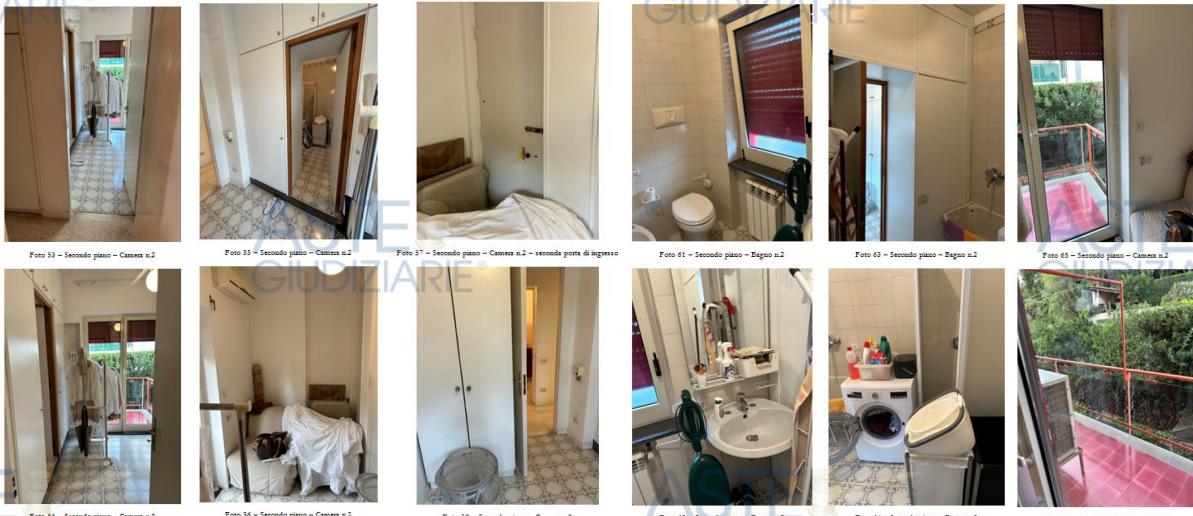
Foto 50 - Secondo piano - Bagno n.1

Estratto del repertorio fotografico



Dall'ingresso, sulla destra, si ha accesso poi al disimpegno con armadio a muro, che distribuisce una camera e la cucina. La camera n.2 è dotata di porta finestra che da accesso alla balconata in comune con la cucina, con esposizione ovest, nella quale si rinviene l'altra porta d'ingresso all'immobile dal ballatoio condominiale, oggi non utilizzata. La camera n.2 è dotata di bagno/lavanderia in camera, corredata da vaso, lavabo, bidet e



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
doccia.

Estratto del repertorio fotografico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La cucina è dotata di una finestra e di una porta finestra con accesso alla balconata con esposizione ovest sul viale condominiale, balconata sulla quale sono collocati una caldaia murale per la fornitura di acqua calda sanitaria, un lavabo, un serbatoio idrico e due unità esterne per il condizionamento di alcuni ambienti dell'immobile.

La cucina ha le pareti intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, è pavimentata con mattonelle a motivi geometrici di colore bianco e nella zona lavorazione vi è, non per tutta l'altezza, un rivestimento di colore beige con fascia finale decorata.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Estratto del repertorio fotografico

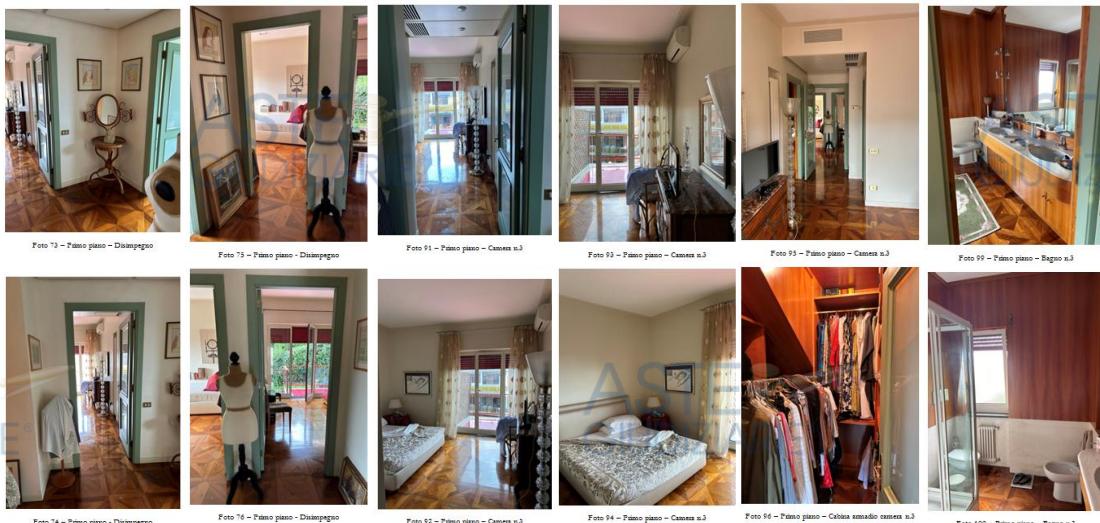
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Come detto, dal soggiorno, attraverso la scala rivestita in parquet effetto rovere, si giunge al piano sottostante (primo piano), adibito a zona notte pavimentata con parquet a motivi geometrici effetto rovere. Al termine della scala si rinviene un disimpegno che distribuisce

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



le tre camere della zona notte ed il bagno. In particolare, sulla sinistra scendendo la scala, si ritrova la camera da letto padronale (camera n.3), dotata di portafinestra con affaccio sul terrazzo panoramico sul Golfo, di cabina armadio rivestita con pannellature in legno e di bagno in camera. Il bagno della camera padronale (bagno n.3) è caratterizzato da rivestimenti in marmo nella parte basamentale delle pareti e da rivestimenti in legno nella parte superiore ed è servito da un lungo mobile con doppio lavabo, vaso, bidet e doccia. Una delle finestre del bagno, in particolare quella con esposizione est, è chiusa dall'interno con la descritta pannellatura in legno, mentre all'esterno, si rinviene ancora la finestra chiusa con la tapparella in pvc. In corrispondenza di tale finestra, sul terrazzo, si rinviene un'area chiusa da un infisso in alluminio di colore rosso, nella quale si rinvengono il boiler per l'acqua calda e le tubazioni dell'impianto idrico. Sul terrazzo a livello è poi ubicata l'unità esterna per il condizionamento canalizzato che serve parte dell'appartamento.



Estratto del repertorio fotografico



Estratto del repertorio fotografico





La camera da letto n.4 è dotata di balcone con affaccio sul viale di ingresso ed esposizione ovest, mentre la camera da letto n.5 è contraddistinta da un ampio balcone panoramico sul golfo con esposizione sud. Il bagno n.4 è dotato di una finestra ed è servito da vasca in vetroresina, mobile lavabo, vaso e bidet.



Foto 79 - Piano piano - Camera n.4



Foto 81 - Piano piano - Balcone n.4



Foto 83 - Piano piano - Camera n.5



Foto 85 - Piano piano - Balcone n.3



Foto 87 - Piano piano - Bagno n.4



Foto 89 - Piano piano - Bagno n.4



Foto 80 - Piano piano - Camera n.4



Foto 82 - Piano piano - Camera n.5



Foto 84 - Piano piano - Camera n.5



Foto 86 - Piano piano - Balcone n.3



Foto 88 - Piano piano - Bagno n.4



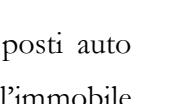
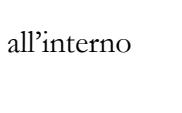
Foto 90 - Piano piano - Bagno n.4

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
Estratto del repertorio fotografico

L'intero immobile si trova in buone condizioni di manutenzione con finiture di livello signorile, porte in legno, infissi in alluminio con vetrocamera e tapparelle elettrificate, è dotato di impianto di riscaldamento condominiale, di impianto gas e di condizionamento ottenuto attraverso alcuni split a parete e da un impianto canalizzato posto all'interno delle pareti e delle controsoffittature.

Il certificato di conformità degli impianti aggiornato alla normativa vigente, potrà essere acquisito, con un costo pari almeno a € 800,00. L'attestato di prestazione energetica, mancante, potrà essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 800,00 (oltre verifica).

Completa il compendio immobiliare la cantina posta al piano androne (catastralmente piano interrato), accessibile direttamente dal viale di ingresso. La cantina, contraddistinta dal numero int. 5, è a forma rettangolare ed è assicurata da una porta tagliafuoco di colore grigio. L'accesso alle cantine avviene dalla stessa area in cui sono ubicati i posti auto assegnati agli immobili. In particolare, come da regolamento di condominio, all'immobile in oggetto è associato un'area ad uso esclusivo identificata alla lettera E del grafico allegato al regolamento di condominio sul quale è possibile sostare un'autovettura.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 111 - Piano androne - Ingresso al fabbricato, alle cantine ed ai posti auto



Foto 113 - Piano androne - Accesso alle cantine ed ai posti auto



Foto 115 - Piano androne - Spazio ad uso esclusivo



Foto 117 - Piano androne - Corte di manovra



Foto 112 - Piano androne - Corte di manovra



Foto 114 - Piano androne - Spazio ad uso esclusivo



Foto 116 - Piano androne - Corte di manovra



Foto 118 - Piano androne - Cantina att.5

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Estratto del repertorio fotografico



Foto 119 - Piano androne - Cantina att.5



Foto 121 - Piano androne - Cantina att.5

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Estratto del repertorio fotografico

ASTE  
GIUDIZIARIE®Superfici

Le consistenze rilevate, relative alle superfici nette sono le seguenti:

DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiugliata
<b>PIANO SECONDO</b>					
<b>INGRESSO</b>					
Ingresso	2	Residenziale	5.40 mq	1	5.40 mq
Soggiorno doppio	2	Residenziale	63.90 mq	1	63.90 mq
Disimpegno	2	Residenziale	5.60 mq	1	5.60 mq
Camera n. 1	2	Residenziale	12.60 mq	1	12.60 mq
Wc n. 1	2	Residenziale	4.60 mq	1	4.60 mq
Camera n. 2	2	Residenziale	7.50 mq	1	7.50 mq
Wc n. 2 /Lavanderia	2	Residenziale	6.00 mq	1	6.00 mq
Cucina	2	Residenziale	24.00 mq	1	24.00 mq

PIANO PRIMO					
Disimpegno	1	Residenziale	7.00 mq	1	7.00 mq
Camera n. 3	1	Residenziale	22.80 mq	1	22.80 mq
Wc n. 3	1	Residenziale	7.00 mq	1	7.00 mq
Camera n. 4	1	Residenziale	14.20 mq	1	14.20 mq
Camera n. 5	1	Residenziale	13.80 mq	1	13.80 mq
Wc n. 4	1	Residenziale	5.30 mq	1	5.30 mq
<b>Tot. sup. netta</b>			<b>199.70 mq</b>		
Balcone n.1	2	Balcone	4.50 mq	0.25	1.10 mq
Balcone n.2	2	Balcone	13.20 mq	0.25	3.30 mq
Terrazzo n.1	2	Terrazzo	39.80 mq	0.25/0.10	7.70 mq
Balcone n.3	1	Balcone	4.50 mq	0.25	1.10 mq
Balcone n.4	1	Balcone	3.60 mq	0.25	1.00 mq
Terrazzo n.2	1	Terrazzo	30.60 mq	0.25/0.10	6.80 mq
Cantina	S1	Cantina	6.60 mq	0.30	2.00 mq

Per una superficie netta calpestabile arrotondata dell'abitazione pari a 199.70 mq, una superficie complessiva dei balconi arrotondata pari a 25.80 mq, una superficie complessiva dei terrazzi pari a 70.40 mq ed una superficie netta della cantina pari a 6.60 mq.

#### Superficie linda commerciale

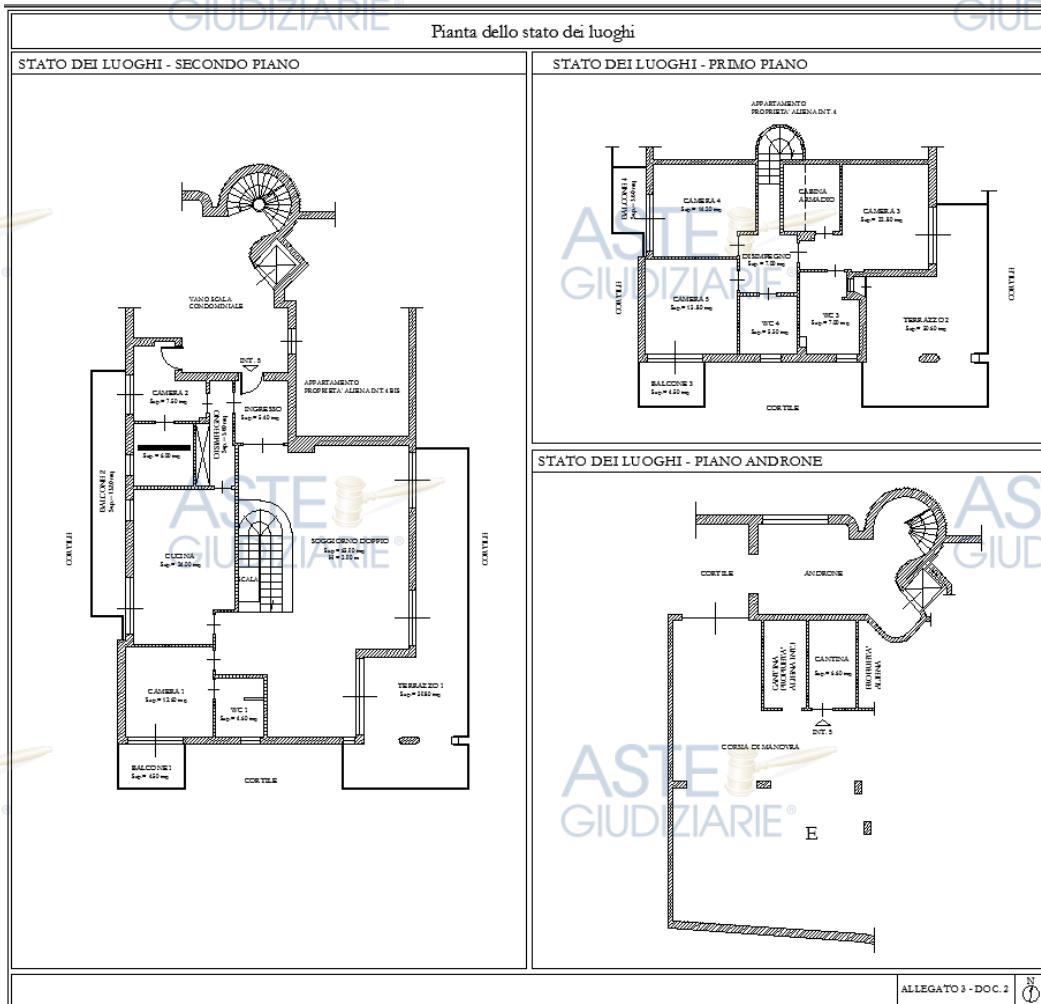
Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ e da quanto rappresentato in planimetria catastale, la superficie linda commerciale è pari, arrotondata, a **262.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- ✓ superficie linda dell'abitazione al secondo piano pari a 154.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- ✓ superficie linda dell'abitazione al primo piano pari a 85.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- ✓ superficie dei balconi (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25 ovvero pari a  $4.50 \text{ mq} \times 0.25 = 1.10 \text{ mq}$ ;  $13.20 \text{ mq} \times 0.25 = 3.30 \text{ mq}$ ;  $4.50 \text{ mq} \times 0.25 = 1.10 \text{ mq}$ ;  $3.60 \text{ mq} \times 0.25 = 1.00 \text{ mq}$ ;
- ✓ superficie dei terrazzi (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25 per i primi 25.00 mq e pari allo 0.10 per la rimanente superficie, ovvero pari a:  $25.00 \text{ mq} \times 0.25 = 6.25 \text{ mq}$ ,  $14.80 \text{ mq} \times 0.10 = 1.48 \text{ mq}$ , per



una superficie complessiva del lastrico pari a 7.70 mq, e pari a  $25.00 \text{ mq} \times 0.25 = 6.25 \text{ mq}$ , 5.60 mq x 0.10 = 0.56 mq, per una superficie complessiva del lastrico pari a 6.80 mq;

- ✓ superficie della cantina (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.30 ovvero pari a  $6.60 \text{ mq} \times 0.30 = 2.00 \text{ mq}$ ;



Rilievo dello stato dei luoghi



La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespote determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.



2. "Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed





idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze”.

- Come è possibile riscontrare dalla lettura del titolo e della nota di trascrizione (quadro D) a favore dell'esecutata, dai più remoti titoli di provenienza e dal Regolamento di condominio ai quali si rimanda integralmente: La vendita comprende altresì: “...i proporzionali diritti di proprietà sullo spazio comune adibito a parcheggio, posto al piano seminterrato del fabbricato. A suo, le parti precisano essi danno atto che è in uso esclusivo al proprietario dei cespiti in oggetto la parte di tale spazio è distinta sotto la lettera “E” nella planimetria allegata al regolamento di condominio del fabbricato ... Il tutto, dunque, come alla parte venditrice è pervenuto in virtù del sopraccitato atto di compravendita per Notaio XXX di XXX in data 22 dicembre 1988, rep. n.41644, cui le parti fanno espresso riferimento, e dalla medesima parte venditrice stessa goduto a tutt'oggi, nonché in virtù di regolamento di condominio che, con le annesse tabelle millesimali, trovasi depositato agli atti del notaio XXX con verbale in data 3 dicembre 1967, trascritto il giorno 11 gennaio 1968 ai nn. 1727/1231”.

Lo scrivente ha reperito copia del regolamento di condominio per verbale del notaio XXX con verbale in data 3 dicembre 1967, trascritto il giorno 11 gennaio 1968 ai nn. 1727/1231 (cfr. Allegato 7), dal quale risulta che la parte dello spazio condominiale distinto sotto la lettera “E” nella planimetria allegata al regolamento di condominio, è destinato a sosta autovetture.

- L'immobile pignorato è inoltre dotato di una pertinenziale cantina posta al piano seminterrato che è censita catastalmente, unitamente all'appartamento sviluppantesi su due livelli, con l'unico identificativo sub 13 pignorato.
- Si rappresenta ancora che la vendita del cespite pignorato (cfr. atto Notaio XXX 2004 e quadro D della nota di trascrizione e cfr. atto Notaio XXX 1988 e nota di trascrizione) comprendeva, come già sopra indicato in risposta al quesito B.1:

1) “...i proporzionali diritti di proprietà ... pari a 178,57 millesimi ... sulla piccola area cortiva di pertinenza del fabbricato di cui sono parte cespiti in oggetto, parte della quale è destinata a via veicolare, (già individuata in catasto al foglio 40 particelle 167 (ex 7/B) di aree 16. 85 e particella 171 di ca 70)”.

2) “...i proporzionali diritti di proprietà ... pari a 178,57 millesimi sulla casa del portiere ubicato al piano cantinato composta di due vani ed accessori; riportate in catasto alla partita 126964 foglio 40 particella 191/12, 1S, categoria A4...”

Si evidenzia però che i detti diritti pari a 178,57 millesimi sull'area cortiva (p.lla 167 del foglio 211 in NCT) e sulla casa del portiere (sub 12), non sono oggetto di pignoramento, essendo sia l'area di corte che la casa del portiere, identificati da un





autonomi identificativi catastali (in comproprietà con altri intestatari) non pignorati.  
Si rappresenta che il mancato pignoramento della quota di 178,57 millesimi sull'area  
cortiva, sulla quale giacciono le vie di accesso al fabbricato, renderebbe l'immobile,  
allo stato, "intercluso".

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli e nel regolamento di condominio cui si rimanda integralmente.



3. **“Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.”**

Il quesito non riguarda i cespiti pignorati, trattandosi di immobili urbani per i quali non necessita il certificato di destinazione urbanistica.

#### IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

1. **“Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:**

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.



## ASTE GIUDIZIARIE®

Confronto dei dati catastali attuali con quelli precedentemente assunti dal compendio pignorato

## ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato ha gli stessi identificativi catastali (quanto a foglio, p.lla e sub) a partire dal 3.2.1986 quando, con SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 03/02/1986 in atti dal 28/06/1993 E CLASSAMENTO-VER.STRORD. INC.115/87-RIC.7066/87 (n. 120.2/1986), venivano soppressi i dati provvisori per generare l'attuale dato catastale Sez CHI foglio 40 p.lla 191 sub 13.

I dati catastali attuali dell'immobile pignorato derivano dalle seguenti variazioni (cfr. Allegato 2 – doc.1):

- con Sostituzione riferimenti di mappa del 03/02/1986 in atti dal 28/06/1993 E classamento - ver. straord. INC.115/87-RIC.7066/87 (n. 120.2/1986), venivano soppressi i dati provvisori per generare l'attuale dato catastale Sez CHI foglio 40 p.lla 191 sub 13;
- con FUSIONE del 03/02/1986 in atti dal 28/06/1993 PROT. REG.1655/93 (n. 120.1/1986) venivano soppressi i sub 5 (primo piano) e 8 (secondo piano) per generare l'immobile con i dati provvisori Tipo P Anno 1986 protocollo 120;
- gli originari sub 5 e 8 erano così individuati a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987.

### Corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nel pignoramento e nei titoli di provenienza

I dati catastali che identificano il cespite pignorato sono coincidenti con quelli che lo individuano nel pignoramento e nelle relativa nota di trascrizione e nei titoli di provenienza. Infatti, nel titolo ventennale per atto notaio XXX del 1988 viene specificato che “*L'intera consistenza immobiliare era già riportata in catasto ... foglio 40, con il mappale 191 subalterni 5 ... e subalerno 8 ... ed attualmente, in seguito all'unione di due piani, figura con la particella 191/13 del foglio 40*”.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni sostanziali.

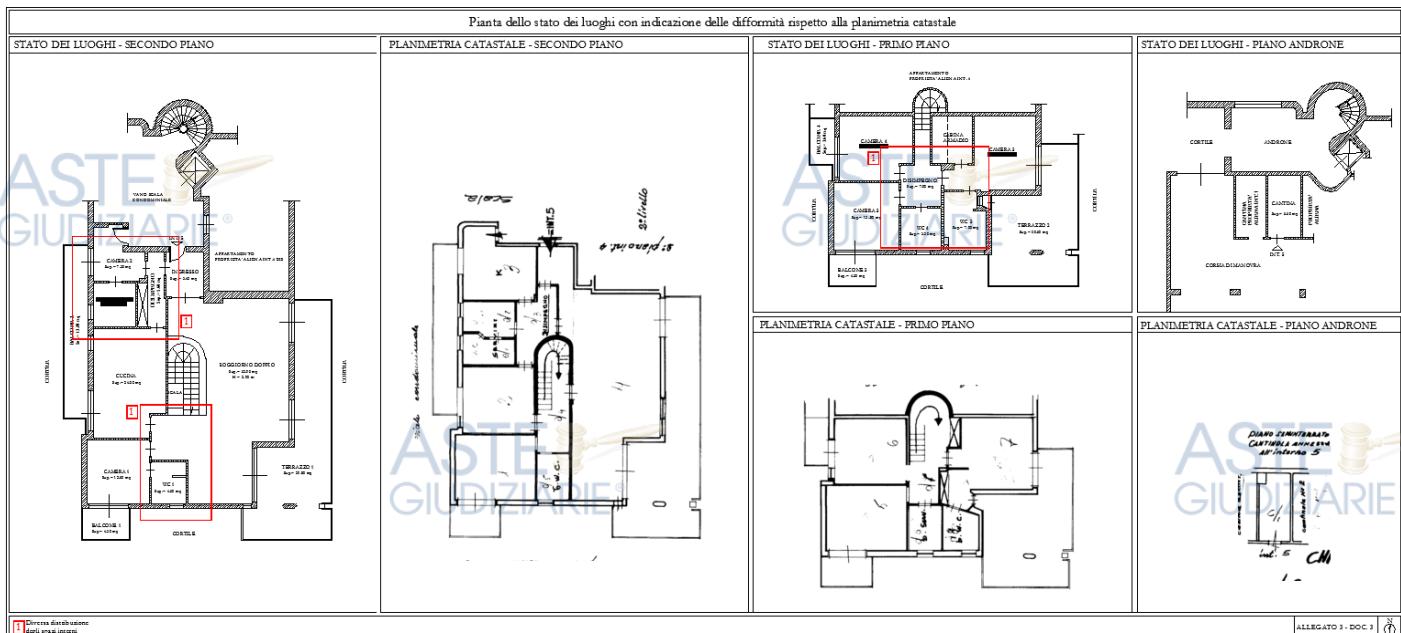
Non si sono rinvenuti precedenti pignoramenti.

2. **“Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed**

**ipotecario.** Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita".

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi attuale non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità catastali (cfr. Allegato 3 - doc. 3):

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni.



Confronto stato dei luoghi - planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere di sono state realizzate senza titolo.



Sarà possibile effettuare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio per l'aggiornamento della planimetria catastale con un costo pari almeno a € 500,00, solo dopo aver proceduto alla regolarizzazione urbanistica, come dettagliato nelle risposte ai quesiti successivi.

- C -



#### STATO DI POSSESSO

1. **“Accerti se l’immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.”**

Come riscontrato in sede di accesso, l’immobile è attualmente occupato dall’esecutata.



2. **“Verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.”**

Come riscontrato in sede di accesso, l’immobile è attualmente occupato dall’esecutata.



3. **“Determini il valore locativo del bene. Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l’eventuale trascrizione ai sensi dell’art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l’immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l’opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell’Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.”**

L’immobile non ricade nella fattispecie di cui al quesito, in quanto il cespite è occupato dall’esecutata.



-D-

#### ESISTENZA DI FORMALITA’, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE



1. **“Accerti l’esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant’altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all’uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:**





- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, 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.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.”

Per i vincoli urbanistici di rimanda alla risposta al quesito "E".

Sull'immobile gravano le seguenti formalità (cfr. allegato 2 – doc.4):

Trascrizioni

verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 4.6.2024 Registro Generale 16469 Registro Particolare 12777 nascente da atto del Tribunale della Corte d'Appello di Napoli del 14.5.2024 repertorio 8536

**a favore di**

XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1  
**contro** XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà  
**grava su:** appartamento in Napoli in NCEU del comune di Napoli Sezione CHI foglio 40 - p.lla 191 - sub 13 - cat. A2





### Trascrizioni

trascrizione di domanda giudiziale del 11.10.2006 Registro Particolare 21036 Registro Generale 45218

#### **a favore di**

XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro** XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

**grava su:** appartamento in Napoli in NCEU del comune di Napoli Sezione CHI foglio 40 - p.lla 191 - sub 13 - cat. A2



### Iscrizioni



ipoteca giudiziale iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 14.4.2014 Registro Generale 12604 Registro Particolare 836 per la complessiva somma di € 460.000,00 a fronte di un capitale di Euro 310.463,00 nascente da atto del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 14.7.1993 repertorio n. 1966

#### **a favore di**

XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro** XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

**grava su:** appartamento in Napoli in NCEU del comune di Napoli Sezione CHI foglio 40 - p.lla 191 - sub 13 - cat. A2



### Iscrizioni



ipoteca legale iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 30.10.2007 Registro Generale 42751 Registro Particolare 13572 per la complessiva somma di €23.163,42 a fronte di un capitale di Euro 11.581,71 nascente da atto amministrativo di Equitalia Polis spa del 23.10.2007 repertorio n. 155373/71

#### **a favore di**

XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1

**contro** XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto

**grava su:** appartamento in Napoli in NCEU del comune di Napoli foglio 40 - p.lla 191 - sub 13 - cat. A2



### NOTE



L'iscrizione non viene riportata nella certificazione notarile in atti.

L'immobile pignorato viene riportato nella nota senza l'indicazione della Sezione.

Viene erroneamente indicato il nominativo XXX in luogo del corretto XXX, mentre il codice fiscale associato ai due nominativi risulta uguale.





Si rappresenta che l'atto di provenienza a favore dell'esecutata è annotato di:

- Annotazione nn. 12006/3934 del 08/04/2014 (SENTENZA DI INEFFICACIA) con la quale si dichiara la simulazione dell'atto per notaio numeroso del 02.08.2004 avente ad oggetto l'immobile individuato al catasto fabbricati del comune di Napoli, sez. CHI, fg 40 p.la 191 sub 13
- Annotazione n. 1157 del 17/03/2023 (SENTENZA DI INEFFICACIA) con la quale viene annotata la “la sentenza n. 221/2023 della corte d'appello di Napoli, con la quale detta corte ha, tra l'altro, così disposto: “dichiara l'inefficacia, nei confronti della XXX, dell'atto di compravendita del 02.08.2004 per notar XXX, rep. n. 204, racc. 141, trascritto in data 5.8.2004 ai nn. 24324 reg. gen e 15063 reg. part., con il quale XXX ha venduto a XXX l'unità immobiliare sita in Napoli, via Alessandro Manzoni n. 61, piano 1-2-s/, individuata in catasto fabbricati del comune di Napoli, sez. CHI, fg. 40, p.11a 191, sub 13”.



Non si sono rinvenute trascrizioni di diritti demaniali nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, e come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio dal portale Open Demanio.



Il cespote non è gravato da usi civici come da Regio Decreto Commissoriale per la liquidazione degli usi civici del 11.06.1934.

2. **“Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: 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. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.”**



In seguito a corrispondenza intervenuta con l'Amministratore di Condominio, lo stesso rappresenta quanto segue (cfr. Allegato 1 – doc.1):

- 161,99 millesimi di Tab. 1.
- Circa i lavori futuri a farsi alle parti comuni è prevista la messa in sicurezza del muro di



- confine con specifico capo posto all'ordine del giorno della prossima assemblea.
- I lavori straordinari sono conclusi ed è stata comunicata la morosità all'Impresa XXX, come da scheda contabile.
  - Nello stabile è presente la casa comune locata a xxx con un canone mensile di €616,00.
  - Non vi sono cause in corso a carico del condominio.
  - E' pervenuta Ordinanza del Comune di Napoli per la messa in sicurezza del muro di confine per la quale è stato presentato C.E.P. ora scaduto.
  - Non abbiamo informazioni relative alla regolamentazione dei viali e dei posti auto.
  - E' stato dato incarico al legale per il recupero degli oneri condominiali come da scheda contabile.



Dalla scheda contabile ricevuta si evince una debitioria, tra ordinario e straordinario, di €4.112,64 ed una morosità di oneri straordinari nei confronti della ditta appaltatrice, pari a €39.005,73. La debitioria di € 4.112,64 non viene decurtata dal valore di stima, in quanto è somma degli oneri ordinari pari a € 1.111,56 e degli oneri straordinari pari a € 6.054,24, ed è detratta di crediti ordinari per le rendite della casa comune pari a € 4.300,46. Tale debitioria di € 4.112,64 è da considerarsi dunque di soli oneri straordinari che non vengono detratti dal valore di stima.



Con successiva pec del 13 novembre 2024, l'Amministratore ha trasmesso quietanza liberatoria relativa all'elenco dei morosi, nella quale la società xxx riferisce *“con esplicito riferimento all'interpello in oggetto al relativo elenco dei condomini morosi inoltrato dalla spett. Vs in data 25.07.2023, al fine di rappresentare tutti i condomini presenti del predetto interpello hanno ottemperato al saldo di quanto concordato con la ditta. Detto pagamento estingue ogni debito riferito all'interpello dei condomini morosi in oggetto e, altresì, la presente ha valore di quietanza liberatoria non avendo la XXX null'altro a prendere dai condomini presenti nell'elenco in parola”*. Nell'elenco dei condomini morosi vi è quello dell'esecutata con la debitioria di € 39.005,73 che risulta pertanto estinta e quietanzata.

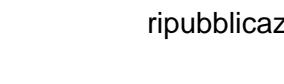


Si specifica che le spese per acqua a servizio degli immobili del fabbricato avviene attraverso la ripartizione effettuata dall'amministratore del condominio con tre rate annuali. I riscaldamenti a servizio delle unità immobiliari sono condominiali.

\*\*\*\*\*



Come precedentemente rappresentato in risposta al quesito B.2 risultano pertinenziali all'immobile pignorato: *“...i proporzionali diritti di comproprietà sullo spazio comune adibito a parcheggio, posto al piano seminterrato del fabbricato. A uopo, le parti precisano essi danno atto che è in uso esclusivo al proprietario dei cespiti in oggetto la parte di tale spazio è distinta sotto la lettera “E” nella planimetria allegata al regolamento di condominio del fabbricato ...”* (cfr. Allegato 7).





Lo scrivente ha reperito copia del regolamento di condominio per verbale del notaio XXX con verbale in data 3 dicembre 1967, trascritto il giorno 11 gennaio 1968 ai nn. 1727/1231 (cfr. Allegato 7), dal quale risulta che la parte dello spazio condominiale distinto sotto la lettera "E" nella planimetria allegata al regolamento di condominio, è destinato a sosta autovetture.

Inoltre si rappresenta quanto già sopra evidenziato:

la vendita del cespite pignorato (cfr. atto Notaio Numeroso 2004 e quadro D della nota di trascrizione e cfr. atto Notaio XXX e nota di trascrizione), comprendeva come già sopra indicato in risposta al quesito B.1:

- 1) *“...i proporzionali diritti di comproprietà ... pari a 178,57 millesimi ... sulla piccola area cortiva di pertinenza del fabbricato di cui sono parte cespiti in oggetto, parte della quale è destinata a via veicolare, (già individuata in catasto al foglio 40 particelle 167 (ex 7/B) di aree 16. 85 e particella 171 di ca 70)”.*
- 2) *“...i proporzionali diritti di comproprietà ...pari a 178,57 millesimi sulla casa del portiere ubicato al piano cantinato composta di due vani ed accessori; riportate in catasto alla partita 126964 foglio 40 particella 191/12, 1S, categoria A4...”*

Si evidenzia inoltre che i detti diritti pari a 178,57 millesimi sull'area cortiva (p.lla 167 del foglio 211 in CT) e sulla casa del portiere (sub 12), non sono oggetto di pignoramento, essendo sia l'area di corte che la casa del portiere identificati da un autonomi identificativi catastali (in comproprietà con altri intestatari) non pignorati.

- E -

#### REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

1. **“Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;**  
**indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;**  
**accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di**



richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.”

#### Strumentazione urbanistica

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è collocato nella zona B - Sottozona Bb - espansione recente - artt. 31 e 33 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.

La zona in cui il fabbricato è ubicato, ricade in: Tavola dei vincoli geomorfologici - area a bassa instabilità della TAV. 12 del PRG Vincoli geomorfologici; Decreti ministeriali ai sensi della L.1497/39 - 1° tratto via Manzoni - DM 12 febbraio 1957; Decreto ministeriale 14.12.1995 (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 47 del 26.02.199 - Piano Paesistico Posillipo (Dm 14/12/95)-PI - protezione integrale; Proposta PTC Art. 52-- Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale; Piano stralcio di assetto idrogeologico - carta del rischio da frana - R3 - rischio elevato; Zona Rossa della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - direttiva DPCM del 24.06.2016; Area di classificazione sismica 2 - media sismicità.

#### Autorizzazioni urbanistiche

Dalla lettura dei titoli di provenienza e come riferito anche dall'amministratore del condominio, si evince che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n.293 rilasciata dal Comune di Napoli nell'anno 1964, prorogata in data 13 giugno 1966 con il numero 226, volturata in favore della società "XXX" in data 30 novembre 1966 con il numero 425 (pratica edilizia n. 391/1963).

In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, l'Ufficio attesta che per il fabbricato alla via Manzoni n.61 è stata rilasciata licenza edilizia n. 293/1964 e n.226/66 di cui alla pratica edilizia n. 391/1963 e che, per quanto ricercata negli archivi dell'Ufficio, non è stata rinvenuta e quindi non è possibile fornire gli atti richiesti (cfr. Allegato 1 – doc.1). L'Ufficio attesta inoltre che non è stata rinvenuta alcuna pratica di abitabilità.

Non è possibile verificare dunque, allo stato attuale, se lo stato dei luoghi rinvenuto sia conforme a quello assentito con le pratiche edilizie sopra citate, in quanto non reperibili agli atti dell'UTC pertanto, non è possibile attestare, allo stato attuale, la regolarità urbanistica dell'immobile.

In seguito a richiesta inoltrata presso l'ufficio Condono e l'Ufficio Antiabusivismo, gli

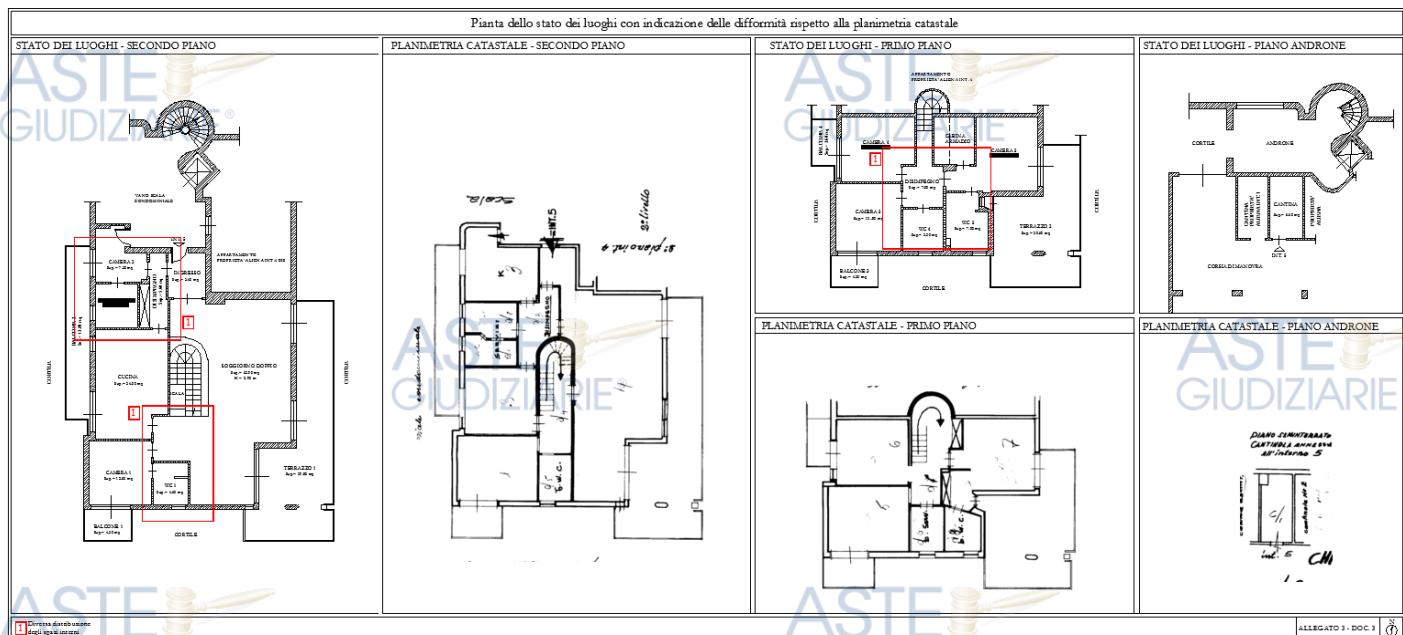


Uffici hanno attestato che non vi sono né istanze di condono né fascicoli di contenzioso amministrativo riguardanti l'immobile pignorato (cfr. Allegato 1 - doc. 1).

Ad oggi, l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale (stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie) risulta essere la planimetria catastale del 3.2.1986 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile (cfr. Allegato 3 – doc.3).

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale consente di evidenziare le seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni.



Confronto stato dei luoghi - planimetria catastale

Dall'analisi dei certificati catastali e come riportato nel titolo notaio Barletta del 1988, risulta che la consistenza dell'appartamento su due livelli (oggi identificato al sub 13), deriva dall'unificazione dei due originari immobili identificati al sub 5 (primo piano) ed al sub 8 (secondo piano), avvenuta in data 3.2.1986, per la quale non si è rinvenuta alcuna pratica edilizia né l'indicazione (resa ai sensi della L. 47/85 nei titoli citati) di richiesta di autorizzazione edilizia.

2. **In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;**



dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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 la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".

Riguardo alle difformità evidenziate, si rappresenta che sarebbero suscettibili di sanatoria mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00, o pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi.

La sanatoria sarebbe perseguitibile previa verifica della conformità edilizia e della regolarità urbanistica, con riferimento alla licenza edilizia del fabbricato oggi non riscontrabile per irreperibilità della pratica edilizia e previo preventivo rilascio di autorizzazione sismica in sanatoria presso il competente Ufficio Regionale del Genio Civile, seguente alla verifica strutturale dovuta alla fusione tra i due piani avvenuta mediante modifica del solaio intermedio, con un costo pari almeno a € 5.000,00 oltre eventuali costi per adeguamenti tecnici, oggi non stimabili, che dovessero derivare a seguito del deposito del progetto di verifica strutturale.



Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che in ogni caso si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti preposte al rilascio e/o al diniego delle autorizzazioni.

Analizzata e descritta la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

In seguito alla regolarizzazione urbanistica sarà possibile effettuare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio per l'aggiornamento della planimetria catastale con un costo pari almeno a € 500,00.

3. **“Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.”**

Le difformità rinvenute possono essere regolarizzate con un costo forfettario prevedibile pari complessivamente almeno a € 9.500,00, come sopra dettagliato, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, non inferiore a € 516,00, o pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, da valutarsi a cura dell'UTC, in sede di presentazione di apposita istanza.

4. **“Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.**

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.”

Il certificato di destinazione urbanistica, previsto ex lege per i terreni e le aree non urbane,



non è dovuto per il caso in esame.



- F -

### FORMAZIONE DEI LOTTI

1. **“Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo all’identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.”**

Analizzate le caratteristiche tipologiche dell’immobile pignorato costituito da un appartamento su due livelli, posti al primo e secondo piano, comunicanti per mezzo di una scala interna, oltre cantina pertinenziale al piano interrato censita catastalmente unitamente all’appartamento, si ritiene congrua la formazione di un **LOTTO UNICO** individuato come di seguito:

#### LOTTO UNICO

APPARTAMENTO in Napoli, con accesso dal viale privato (di proprietà aliena) alla via Alessandro Manzoni n.61 e dal viale comune del Condominio Villa Capriccio, posto su due livelli (primo e secondo), comunicanti da scala interna, con accesso dal secondo piano all’int.5, attraverso la porta di fronte uscendo dall’ascensore, composto da ingresso, soggiorno doppio, camera con bagno, camera con bagno/lavanderia e cucina al secondo piano ed al primo piano, da una camera con bagno e cabina armadio, due camere ed un bagno, terrazzi a livello al primo e secondo piano, oltre cantina pertinenziale al piano androne all’int. 5 (seminterrato catastale).

L’immobile e la pertinenziale cantina, nella loro intera consistenza sono censiti in NCEU del comune di Napoli come di seguito:

- Sez CHI - Foglio 40 - p.lla 191 - sub 13 - cat. A/2 - classe 8 - Consistenza 11,5 vani - Sup. catastale 257 mq (Totale escluse aree scoperte: 242 mq) - Rendita € 3.266,59 – Indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni n.61 - piano S1-1-2.

Pertinenziale all’unità immobiliare vi è la comunione allo spazio adibito a sosta veicolo (privo di identificato catastale) *“sito in piano seminterrato con l’uso esclusivo di quella parte distinta con la lettera “E” nella planimetria allegata al regolamento di condominio del fabbricato”* (cfr. Allegato 7).

2. **“Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione**



dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.”

Il compendio pignorato è stato pignorato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.



- G -



#### VALORE DEL BENE E COSTI

1. “Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 valor 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”



#### ➤ VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI 1/1 DELLA PROPRIETÀ

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione



La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di

33





mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.



### *Determinazione di Sc*

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie londa commerciale del compendio pignorato è pari, arrotondata, come sopra determinata a **262,00 mq.**

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespote determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.



### *Determinazione di Pm*

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

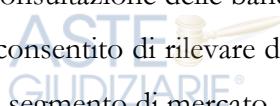
Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:  
valore min. € 3.700,00 valore max. € 5.700,00



Indagini dirette:

valore medio € 5.200,00 - € 5.600,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.



### Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento - Via Manzoni - 266 mq	€ 1 550 000,00	€ 1 317 500,00	€ 4 953,01	€ 5 827,07
N.2- Appartamento - Via Manzoni - 200 mq	€ 1 290 000,00	€ 1 096 500,00	€ 5 482,50	€ 6 450,00
N.3- Appartamento - Via Manzoni - 140 mq	€ 1 050 000,00	€ 892 500,00	€ 6 375,00	€ 7 500,00
N.4- Appartamento - Via Manzoni - 230 mq	€ 1 490 000,00	€ 1 266 500,00	€ 5 506,52	€ 6 478,26
Valori medi			€ 5 579,26	€ 6 563,83



La ricerca delle offerte in vendita di immobili siti nello stesso segmento di mercato, evidenzia valori unitari di 5.600,00/mq (sul prezzo di realizzo) in linea e confermato con i valori riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio e di 6.600,00/mq (sul prezzo offerto). I comparabili utilizzati sono messi a confronto con





le caratteristiche dell'immobile in esame attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi, in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche quantitative e qualitative del bene in oggetto.

### ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di via A. Manzoni, ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento Venduto - Maggio 2023 - Zona B17 - 145 mq	€ 690 000,00	€ 4 758,62
N.2- Appartamento Venduto - Marzo 2024 - Zona B17 - 392 mq	€ 2 000 000,00	€ 5 102,04
N.3- Appartamento Venduto - Febbraio 2023 - Zona B17 - 151 mq	€ 850 000,00	€ 5 629,14
Valori medi unitari		€ 5 163,27

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 5.200,00/mq, valore utilizzato per addivenire al valore di mercato dell'immobile.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	1.490.000	1.290.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	230	200	262
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	6	2	2
Impianto ascensore	1	1	1
Riscaldamento autonomo	1	1	1
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	2	2	4
Stato di manutenzione edificio (n)	4	5	4
Stato di manutenzione immobile (n)	5	5	4



■ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	1.490.000,00	1.290.000,00
Data (mesi)	3.725,00	3.225,00
Superficie principale (mq)	6.450,00	6.450,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	29.800	25.800
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

■ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	1.490.000,00	1.290.000,00
Data (mesi)	-44.700,00	-38.700,00
Superficie principale (mq)	206.400,00	399.900,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	-119.200	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)	10.000,00	10.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	95.000,00	95.000,00
Prezzo corretto	€ 1.637.500,00	€ 1.756.200,00

**PREZZO MEDIO UNITARIO**  
**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO**

€ 6.500,00
€ 1.700.000,00



## VALORE A BASE D'ASTA PIENA PROPRIETA'

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- ✓ costi per redazione certificato conformità impianti pari almeno a € 800,00;
- ✓ costi per la redazione attestato di prestazione energetica pari a € 800,00;
- ✓ costi per la presentazione del DOCFA pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 15.016,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 1\,700\,000,00 - € 800,00 - € 800,00 - € 500,00 - € 15\,016,00 = € 1\,682\,884,00$$

**Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.**

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie, ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- ✓ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con particolare riferimento allo stato urbanistico;
- ✓ mancata reperibilità dell'originaria licenza edilizia;
- ✓ presenza di difformità edilizie da sanare;
- ✓ **riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- ✓ eventuali difetti, carenze e vizi occulti;
- ✓ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- ✓ eventuali oneri condominiali ordinari insoluti a carico dell'aggiudicatario;
- ✓ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- ✓ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **10%** e quindi pari a:





€ 1 682 884,00 x 10 % = € 168 288,40

Pertanto il **VALORE A BASED'ASTA** è pari a:

$$V = € 1 682 884,00 - € 168 288,40 = € 1 514 595,60$$

ovvero arrotondato a:

**Vbase d'asta 1/1 quota di proprietà  
del LOTTO UNICO**

€ 1.515.000,00



\*\*\*\*\*



Si procede di seguito alla valutazione del valore della quota di mercato di 1/1 della proprietà gravata dal diritto di abitazione, rimettendosi al G.E. per ogni determinazione in merito al valore da porre a base d'asta.



➤ **VALORE DELLA QUOTA DI MERCATO DI 1/1 DELLA PROPRIETÀ  
GRAVATA DAL DIRITTO DI ABITAZIONE**



Il diritto di abitazione vita natural durante, viene calcolata mediante l'applicazione della seguente formula:



$$V_{np} = PML / (1+r)^n$$

dove:



**PML** è il valore di mercato della piena proprietà libera: € 1.700.000,00

**r** è il saggio di fruttuosità 0,03

**n** sono gli anni di vita residua statisticamente probabile del beneficiario, sulla base delle tavole di mortalità per sesso e per età dell'ISTAT



#### Determinazione del valore n

Dalle tavole di mortalità si ottiene il periodo di vita residua del beneficiario di anni 80, che in base alle statistiche demografiche, è pari a 8,562 anni.

#### Determinazione del valore di 1/1 del diritto di abitazione

Applicando la formula sopra citata si ottiene il valore della quota di 1/1 del diritto di abitazione:

$$Vda = PML / (1+r)^n$$

ovvero



$$Vda = € 1.700.000,00 / (1+0,03)^{8,562} = € 1.700.000,00 / 1,2880 = € 1.319.875,78$$



Pertanto il valore della quota di 1/1 della proprietà gravata dal diritto di abitazione vita natural durante, arrotondato, è pari a:





Vda = € 1.320.000,00



## VALORE A BASE D'ASTA PIENA PROPRIETÀ GRAVATA DAL DIRITTO DI ABITAZIONE

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- ✓ costi per redazione certificato conformità impianti pari almeno a € 800,00;
- ✓ costi per la redazione attestato di prestazione energetica pari a € 800,00;
- ✓ costi per la presentazione del DOCFA pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 15.016,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:



$$V = € 1\,320\,000,00 - € 800,00 - € 800,00 - € 500,00 - € 15\,016,00 = € 1\,302\,884,00$$



**Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.**

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie, ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- ✓ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con particolare riferimento allo stato urbanistico;
- ✓ mancata reperibilità dell'originaria licenza edilizia;
- ✓ presenza di difformità edilizie da sanare;
- ✓ **riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- ✓ eventuali difetti, carenze e vizi occulti;
- ✓ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- ✓ eventuali oneri condominiali ordinari insoluti a carico dell'aggiudicatario;
- ✓ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- ✓ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una





percentuale unica riduttiva del **10%** e quindi pari a:

$$\text{€ } 1\,302\,884,00 \times 10 \% = \text{€ } 130\,288,40$$

Pertanto il **VALORE A BASED'ASTA** è pari a:

$$V = \text{€ } 1\,302\,884,00 - \text{€ } 130\,288,40 = \text{€ } 1\,172\,595,60$$

ovvero arrotondato a:

Vbase d'asta 1/1 quota di proprietà gravato dal  
diritto di abitazione del LOTTO UNICO

**€ 1.173.000,00**



## 2. "Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni."

L'immobile non ricade nel caso previsto dal quesito.



## 3. "Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota."

Il compendio pignorato è stato pignorato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.



L'Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:



### Allegato 1

- doc.1 – Corrispondenza UTC comune di Napoli
- doc.2 – Corrispondenza amministrazione di condomino
- doc.3 – Estratto di matrimonio dell'esecutato
- doc.4 – Certificato di esistenza in vita del titolare del diritto di abitazione

### Allegato 2 – Ispezioni catastali, ipotecarie



- doc.1 – Visura catastale
- doc.2 – Planimetria catastale
- doc.3 – Estratto di mappa
- doc.4 – Ispezioni ipotecarie

### Allegato 3 – Rilievo metrico, inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Pianta di rilievo dello stato di fatto
- doc.3 – Confronto dello stato dei luoghi attuale con la planimetria catastale
- doc.4 – Sovrapposizione ripresa Satellitare ed estratto di mappa





**Allegato 4 – Rilievo fotografico**

**Allegato 5 – Titoli di provenienza**

doc.1 – Atto di compravendita Notaio XXX del 2.8.2004, rep. n. 204

doc.2 – Atto di compravendita Notaio XXX del 22.12.1988, rep. n. 41644

**Allegato 6 – Relazione notarile agli atti**

**Allegato 7 – Regolamento di Condominio**



Con osservanza

Napoli, lì 28 novembre 2024



L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono



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

