



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Elisa Asprone



PROCEDURA ESECUTIVA



PROMOSSA DA
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

CONTRO



R.G. 366/2023



PERIZIA IMMOBILIARE



L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, li 12 aprile 2024





TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Elisa Asprone



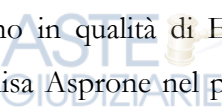
PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.



CONTRO



Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Elisa Asprone nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito in data 5.9.2023, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna la presente:



PERIZIA IMMOBILIARE



PREMESSA

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 in data 12.7.2023 ai nn. 21152/16355 in danno della sig.ra xxxxx nata a xxxxx il 1xxxxx C.F. xxxxx **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1**, è il seguente compendio immobiliare sito in Napoli, alla via Cardinale Filomarino n. 45 e precisamente, come d nota di trascrizione:

■

Appartamento ubicato al secondo piano, riportato in catasto fabbricati di detto Comune alla Sez. SEC – Foglio 7 – particella 211 - subalterno 9 - categoria A/4.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Date le caratteristiche morfologiche, tipologiche, dimensionali e distributive dell'immobile pignorato e la non divisibilità del bene, si ritiene opportuna la formazione del **LOTTO UNICO** come di seguito descritto:

Appartamento al secondo piano, ubicato in Napoli, alla via Cardinale Filomarino n. 45, con accesso dalla prima porta di fronte del ballatoio comune raggiungibile dalla scala esterna posta a destra entrando nell'androne. L'immobile è composto da quattro ambienti ed attualmente si presenta in pessimo stato di manutenzione ed in stato di cantiere, privo di finiture ed impianti identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione SEC - Foglio 7 - p.lla 211 - sub 9 – categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza 4 vani – Superficie catastale 53 mq (Totale escluse aree scoperte 52 mq)– Rendita € 185,92
- Indirizzo catastale via Cardinale Filomarino n. 45 - Piano 2 - intestato a

LOTTO UNICO

a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.. In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del 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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta in data 20.7.2023 dal Notaio dr.ssa Maria Landolfo, nella quale si certifica la proprietà in capo all'esecutata, in virtù di atto di compravendita per Notaio Arcadio Vangelisti del 10.2.2017 rep. 43120/18949 e di atto di compravendita per Notaio Francesco Dente del 5.10.2012 rep. 189922/27446 trascritto il 24.10.2012 ai nn. 26287/19670, acquisiti in copia dallo scrivente (cfr. Allegato 5 - doc.1-2).

Nella certificazione si attestano le formalità a tutto il 12.7.2023.

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare le indagini presso gli uffici dei registri immobiliari ed al fine di individuare univocamente l'immobile pignorato, ha provveduto ad acquisire visura catastale storica, planimetria catastale e mappa terreni (cfr. Allegato 2).

NOTE SULLA RELAZIONE NOTARILE

Nella relazione notarile non si risale al primo titolo traslativo a carattere inter vivos, in quanto giunge fino alla denuncia di successione trascritta il 14.7.1987 ai nn.15042/10431 contro xxxxx ed a favore dei danti causa al ventennio indicati nella certificazione in atti.

Si è pertanto provveduto ad individuare i primi titoli traslativi a carattere inter vivos, come successivamente indicato.

Rispetto a tale denuncia di successione inoltre, si rappresenta che nella relazione notarile non si dà atto della mancata trascrizione di accettazione d'eredità contro xxxxx, ovvero della mancata continuità delle trascrizioni.

A tale riguardo si rappresenta che risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 23.6.2005 ai nn. 22716/10963, ma che questa non riguarda l'immobile pignorato (altro immobile sub 8 ubicato nello stesso fabbricato). Tanto si rappresenta affinché il GE possa valutare la necessità di trascrivere accettazione d'eredità riguardante il cespite pignorato.

NOTE SULLA PROVENIENZA AL VENTENNIO

In seguito alle ispezioni effettuate dallo scrivente, si sono rinvenuti i primi titoli traslativi a carattere inter vivos, rappresentati da:

- atto di divisione per Notaio dr. Mario Golia del 23.8.1954 rep. 14590 raccolta 2021 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 31.8.1954 ai nn. 22622/17663, con il quale a xxxxx veniva assegnata la *“nuda proprietà per 3/4 del quartino al 2° piano in verticale sul terraneo sopra detto, il cui usufrutto si appartiene ai coniugi xxxxx e xxxxx”*. In data 10.11.1993 ed in data 29.8.2004, in seguito al decesso degli usufruttuari, vi è stato consolidamento dell'usufrutto.
- atto di cessione di usufrutto per Notaio Mario Golia di Napoli del 17.1.1954 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 23.1.1954 ai nn. 1981/1472 con il quale ai signori xxxxx e xxxxx, l'usufrutto era pervenuto dai germani xxxxx

NOTE SUL REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATA E SULLE QUOTE IN PROPRIETÀ

Lo scrivente ha acquisito copia di estratto di matrimonio con annotazioni (cfr. Allegato 6) dal quale emerge che l'esecutata ha contratto matrimonio con il sig. xxxxx il xxxxx e che con provvedimento del Tribunale di Napoli N°18680/2012 in data 8.11.2012, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi, sentenza annotata all'estratto il 16.1.2013.

A tale proposito si evidenzia che l'esecutata ha acquistato la quota di 1/2 della proprietà con atto di compravendita del 5.10.2012 trascritto il 24.10.2012 ai nn. 26287/19670

(**antecedentemente all'omologa di separazione del 8.11.2012**) e la rimanente quota di 1/2 della proprietà con atto di compravendita del 10.2.2017 trascritto il 13.2.2017 ai nn. 3789/2824.

Parrebbe dunque che l'esecutata nel 2012, abbia acquistato la quota di 1/2 in comunione dei beni con il sig. xxxxx e che nel 2017, abbia acquistato la rimanente quota di 1/2 in proprietà esclusiva. Tanto si rappresenta al GE al fine di valutare l'opportunità di rettificare il pignoramento.

Si rappresenta inoltre che nel fascicolo si rinviene atto per l'adozione del regime della separazione di beni per Notaio Arcadio Vangelisti del 7.11.2013 rep. 38393 raccolta 15509 registrato a Trento il 26 novembre 2013 al n. 11010 serie 1T (cfr. Allegato 6 - da doc. 2), con il quale l'esecutata ed il sig. xxxxx dichiarano di aver contratto matrimonio in Brasile in data 21.3.2009 (**antecedentemente all'omologa di separazione dal sig. xxxxx del 8.11.2012**), che l'Italia è lo Stato nel quale la loro vita matrimoniale è prevalentemente localizzata e la cui legge è applicabile nei loro rapporti personali e patrimoniali e che *“convergono che d'ora in avanti i loro rapporti patrimoniali siano regolati dal regime della separazione di beni ... non procedono per il momento a dividere i beni precedentemente acquistati, cosicchè gli stessi permangono nella situazione di proprietà e di comproprietà precedente al presente atto, ma in regime di comunione ordinaria”*.

- 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.**

LOTTO UNICO

Date le caratteristiche morfologiche, tipologiche, dimensionali e distributive dell'immobile pignorato e la non divisibilità del bene, si ritiene opportuna la formazione del **LOTTO UNICO** come di seguito descritto:

Appartamento al secondo piano, ubicato in Napoli, alla via Cardinale Filomarino n. 45, con accesso dalla prima porta di fronte del ballatoio comune raggiungibile dalla scala esterna posta a destra entrando nell'androne. L'immobile è composto da quattro ambienti ed attualmente si presenta in pessimo stato di manutenzione ed in stato di cantiere, privo di finiture ed impianti identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione SEC - Foglio 7 - p.lla 211 - sub 9 – categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza 4 vani – Superficie catastale 53 mq (Totale escluse aree scoperte 52 mq) – Rendita €185,92.

I dati catastali indicati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione e con quelli che li individuano all'attualità.

Dopo il pignoramento non sono intervenute modifiche sostanziali.

Confini

L'immobile pignorato confina a nord con immobile di proprietà aliena, a sud con immobile di proprietà aliena, ad est con via Cardinale Filomarino, ad ovest con ballatoio comune di accesso.

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

comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____ ; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est, è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.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 n. 2 : ecc..

Diritti reali pignorati

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento sono il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in capo all'esecutata in virtù di:

atto di compravendita per Notaio Arcadio Vangelisti del 10.2.2017 rep. 43120/18949;

atto di compravendita per Notaio Francesco Dente del 5.10.2012 rep. 189922/27446.

LOTTO UNICO

Appartamento al secondo piano, ubicato in Napoli, alla via Cardinale Filomarino n.45, con accesso dalla prima porta di fronte del ballatoio comune raggiungibile dalla scala esterna posta a destra entrando nell'androne.

Il cespite è ubicato nel quartiere di Secondigliano in un'area densamente abitata a carattere popolare, nelle vicinanze di via del Cassano e via De Pinedo, in una zona a prevalente destinazione residenziale, servita dalla viabilità pubblica su gomma, con attività commerciali ai piani terra dei fabbricati. Il fabbricato in cui ubicato l'immobile è costituito da un piccolo condominio di edilizia residenziale degli anni '50, in muratura e privo di ascensore.



Estratto dal repertorio fotografico

L'immobile è composto da quattro ambienti ed attualmente si presenta in pessimo stato di manutenzione ed in stato di cantiere, privo di finiture e di impianti. L'ingresso avviene in un primo ambiente, in parte privo di intonaci e con fessure nelle murature perimetrali, che consente l'accesso, sulla destra, ad un ambiente nel quale erano ubicati l'originaria cucina ed il bagno del quale rimangono attualmente, il vaso ed alcuni rivestimenti a parete. L'ingresso è posto in comunicazione diretta con altri due locali dell'abitazione, dotati di porta-finestra con infissi in alluminio e con accesso sul balcone che ha affaccio su via Cardinale Filomarino.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 5 - Sogno



Foto 11 - Sogno



Foto 10 - Sogno



Foto 12 - Sogno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 21 - Sogno



Foto 17 - Sogno



Foto 18 - Sogno



Foto 13 - Sogno



Foto 14 - Sogno



Foto 15 - Sogno



Foto 16 - Sogno



Foto 19 - Sogno



Foto 20 - Sogno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto dal repertorio fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 22 - Sogno



Foto 23 - Sogno



Foto 24 - Sogno



Foto 25 - Sogno



Foto 26 - Sogno



Foto 27 - Sogno



Foto 28 - Sogno



Foto 29 - Sogno



Foto 30 - Sogno



Foto 31 - Sogno



Foto 32 - Sogno



Foto 33 - Sogno



Foto 34 - Sogno



Foto 35 - Sogno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto dal repertorio fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il cespite, nella sua intera consistenza, si trova in pessimo stato di conservazione, allo stato non abitabile, privo di impianti, di finiture e di porte interne ed al suo interno si rinvencono lesioni sulle pareti perimetrali in muratura. La dichiarazione di conformità, ex art. DM 37/08 e s.m.i., potrà essere acquisita, a seguito della realizzazione degli impianti, con un costo pari almeno a € 300,00.

L'attestato di prestazione energetica (oggi mancante) potrà essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., e trasmesso al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica), dopo la completa ristrutturazione dell'immobile.

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

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

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiuagliata
SECONDO PIANO					
Ingresso	2	Residenziale	11.10 mq	1	11.10 mq
Ambiente n.1	2	Residenziale	8.60 mq	1	8.60 mq
Ambiente n.2	2	Residenziale	13.90 mq	1	13.90 mq
Ambiente n.3	2	Residenziale	8.70 mq	1	8.70 mq
Tot. sup. netta			42.30 mq		
Balcone			3.70 mq	0.25	0.90 mq

per una superficie netta calpestabile arrotondata pari a 42.30 mq e del balcone pari a 3.70 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata a 52.00 mq data dalla somma di:

- ✓ superficie lorda dell'immobile pari a 51.00 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 della corte raggiuagliata con un coefficiente pari allo 0.25 ovvero pari a 3.70 mq x 0.25 = 0.90 mq.



Rilievo 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 cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

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.la, sub) con le risultanze catastali attuali.

Dati catastali

Il **LOTTO UNICO** risulta così censito in NCEU del comune di Napoli:

- ✓ Sezione SEC - Foglio 7 - p.la 211 - sub 9 – categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza 4 vani – Superficie catastale 53 mq (Totale escluse aree scoperte 52 mq)– Rendita € 185,92 – Indirizzo catastale via Cardinale Filomarino n. 45 - Piano 2.

In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare si rappresenta quanto segue:

- vi è un disallineamento tra il foglio catastale del catasto terreni e quello relativo al catasto fabbricati infatti, come è possibile riscontrare dalla mappa terreni, il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato è collocato nel foglio 23. Tale foglio di mappa terreni corrisponde, come è possibile riscontrare anche dal sistema WEBGIS del comune di Napoli, al foglio SEC/10 nel catasto fabbricati e non al foglio SEC/7 che invece individua attualmente il cespite pignorato. L'eventuale correzione del foglio SEC/10 in luogo dell'attuale SEC/7, potrà essere effettuata, a cura dell'aggiudicatario, mediante un atto di aggiornamento da predisporre presso

l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, previo eventuale sopralluogo di un funzionario tecnico dipendente dell'Agenzia delle Entrate.

Rispondenza dei dati del pignoramento e del titolo di acquisto a favore dell'esecutata alle risultanze catastali

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno).

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni essenziali.

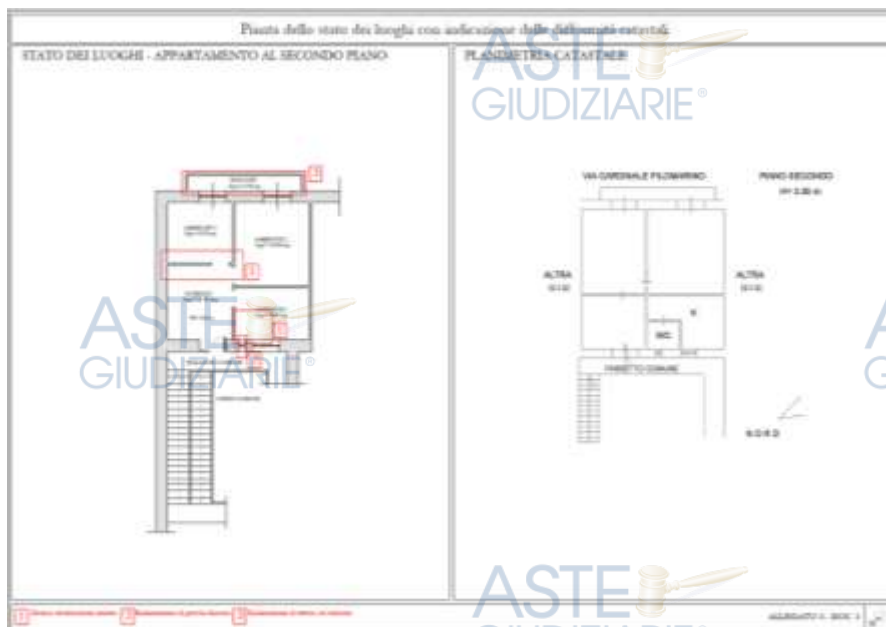
Nel titolo di acquisto a favore dell'esecutata i dati catastali (quanto a foglio, p.lla, subalterno) sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali.

Nell'atto di provenienza ultraventennale e nella denuncia di successione, per l'immobile non venivano indicati i dati catastali perché di recente costruzione.

Difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi

Lo stato dei luoghi attuale non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastali per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 - doc. 3):

- 1) Diversa distribuzione interna.
- 2) Realizzazione di tettoia sul balcone



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 procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo. In seguito alla regolarizzazione urbanistica di cui si dettaglierà in seguito, potrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, pratica DOCEFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a €500,00.

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

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 12.7.2023, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza a carattere traslativo anteriore al ventennio, risultano i seguenti passaggi di proprietà acquisiti in copia dallo scrivente (cfr. Allegato 5):

Alla sig.ra **xxxxxx** (esecutata) nata a **xxxxxx** il **xxxxxx** C.F. **xxxxxx** l'immobile pignorato è pervenuto in virtù di:

- ✓ atto di compravendita per Notaio Arcadio Vangelisti del 10.2.2017 rep. 43120 raccolta 18949 (cfr. Allegato 5 – doc.1) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 13.2.2017 ai nn. 3789/2824 con il quale l'esecutata acquistava dal sig.

xxxxx (coniuge dell'esecutata) nato a xxxxx il xxxxx C.F. xxxxx la piena proprietà della quota di 1/2 indiviso dell'appartamento posto al secondo piano della via Cardinale Filomarino n.45, composto da quattro vani e mezzo catastali in NCEU alla Sezione Urbana SEC - Foglio 7 – p.lla 211 – sub 9. Nell'atto si legge che i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni con atto in data 7 novembre 2013 a rogito dott. Arcadio Vangelisti rep. n.38393 raccolta n. 15509, registrato a Trento il 26 novembre 2013 al n. 11010 serie 1T;

- ✓ atto di compravendita per Notaio Francesco Dente del 5.10.2012 rep. 189922 raccolta 27446 (cfr. Allegato 5 – doc.2) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24.10.2012 ai nn. 26287/19670 con il quale l'esecutata ed il sig. xxxxx nato a xxxxx il xxxxx C.F. xxxxx, acquistavano dal sig. xxxxx nato a xxxxx il xxxxx C.F. xxxxx e dalla sig.ra xxxxx nata a xxxxx il xxxxx C.F. xxxxx, in comune ed in parti uguali tra loro, la piena proprietà dell'appartamento posto al secondo piano della via Cardinale Filomarino n.45, composto da quattro vani e mezzo catastali in NCEU alla Sezione Urbana SEC - Foglio 7 - Particella 211 - Subalterno 9.

Quanto alla più remota provenienza:

- ✓ al sig. xxxxx ed alla sig.ra xxxxx, l'immobile pignorato era pervenuto in virtù di atto di compravendita per Notaio Francesco Dente del 23.1.2006 rep. 179559 raccolta 20839 (cfr. Allegato 5 – doc.3) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24.1.2006 ai nn. 2523/1228 con il quale acquistavano da xxxxx nato a xxxxx il xxxxx C.F. xxxxx, xxxxx nata a xxxxx il xxxxx C.F. xxxxx, xxxxx nato a xxxxx il xxxxx C.F. xxxxx la piena proprietà dell'appartamento posto al secondo piano della via Cardinale Filomarino n.45, composto da quattro vani e mezzo catastali in NCEU alla Sezione Urbana SEC - Foglio 7 - Particella 211 - Subalterno 9;
- ✓ ai germani xxxxx, la nuda proprietà dell'immobile era pervenuto in virtù di denuncia di successione vol. 2903 n. 3750 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 14.7.1987 ai nn. 15042/10431 (cfr. Allegato 5 – doc.4) contro xxxxx nato

a xxxxx il xxxxx C.F. xxxxx e deceduto il

5.1.1985. Nella denuncia di successione non vengono riportati i dati catastali dell'immobile che viene descritto come *"quartino al secondo piano in verticale sul locale terraneo alla via C. Filomarino n.45, composto di tre stanzette cucina e bagno con usufrutto a favore dei sigg. xxxxxx e xxxxxx"*. In data 10.11.1993 ed in data 29.8.2004, in seguito al decesso degli usufruttuari, vi è stato consolidamento dell'usufrutto;

- ✓ a xxxxxx nato a Napoli il 3.12.1916 i 3/4 della nuda proprietà dell'immobile era pervenuto in virtù di atto di divisione per Notaio dr. Mario Golia del 23.8.1954 rep. 14590 raccolta 2021 (cfr. Allegato 5 – doc.5) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 31.8.1954 ai nn. 22622/17663, con il quale a Silvestro Raffaele veniva assegnata la *"nuda proprietà per 3/4 del quartino al 2° piano in verticale sul terraneo sopra detto, il cui usufrutto si appartiene ai coniugi xxxxxx e xxxxxx"*.

- ✓ ai signori xxxxxx e xxxxxx, l'usufrutto era pervenuto in virtù di atto per Notaio Mario Golia di Napoli del 17.1.1954 rep. 10159 raccolta 1763 (cfr. Allegato 5 – doc.6) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 23.1.1954 ai nn. 1981/1472 dai germani xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx e xxxxxx. Con tale atto vi era stata *"cessione di usufrutto vitalizio dai germani xxxxxx, congiuntamente, con diritto di accrescimento tra essi acquirenti xxxxxx e xxxxxx del quartino di 2 vani, ingresso e cucina al 2° piano del fabbricato in Secondigliano alla Via Cardinale Filomarino n.45, con diritti proporzionali alle parti comuni del fabbricato e con ogni altro accessorio e dipendenza e nello stato in cui si trova. Non risultante in catasto perché di nuova costruzione"*.

P.lla di terreno sulla quale insiste il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato

Il compendio è stato edificato sulla p.lla terreno al Foglio 23 p.lla 340.

Come già rappresentato alla risposta al quesito d), vi è un disallineamento tra il foglio catastale del catasto terreni e quello relativo al catasto fabbricato.

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.

Dalla lettura dei più remoti titoli di provenienza, lo scrivente ha appreso che l'immobile pignorato fa parte di un fabbricato edificato in virtù di licenza edilizia n. 587 del 2.11.1954 Pratica n. 826/1953.

In seguito a richiesta dello scrivente inoltrata all'UTC del comune di Napoli, l'Ente ha

attestato che i dati relativi alla licenza edilizia ed alla voltura corrispondono a quelli di cui alla richiesta ma che non è stata rinvenuta la documentazione (cfr. Allegato 1 - doc. 2).

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

In seguito a richieste dello scrivente inoltrate all'Ufficio Condono ed all'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli, gli Enti hanno attestato che non vi sono né istanze di condono né contenziosi amministrativi riguardanti il cespite pignorato (cfr. Allegato 1 - doc. 1).

In seguito a richieste dello scrivente inoltrate all'Area Urbanistica del comune di Napoli, l'Ente ha attestato che non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2023 (cfr. Allegato 1 - doc. 2).

Stante l'impossibilità di reperire la licenza edilizia del fabbricato, al fine di verificare la presenza di difformità, si confronterà lo stato dei luoghi con la planimetria catastale presentata in data 21.12.2005 che, sebbene prive di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi delle trasformazioni subite dall'immobile.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il compendio pignorato è collocato in zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale; tavola 7 - Classificazione tipologica - Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco art. 92 - Proposta PTC Art. 38- Centri e nuclei storici - Aree e componenti d'interesse storico culturale e paesaggistico; Classe Sismica 2 - media sismicità; "area stabile" dei vincoli geomorfologici si cui alla TAV. 12 del PRG; Piano di rischio aeroportuale ai sensi del Codice della Navigazione D.Lgs. n.96/2005 - zona D Napoli

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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale emergono le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 - doc. 3):

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1) Diversa distribuzione interna.
- 2) Realizzazione di piccola finestra
- 3) Realizzazione di tettoia sul balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®

Confronto stato dei luoghi – planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

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..

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

La difformità rinvenuta relativa al punto 1), potrebbe essere sanata mediante accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 con un costo forfettario pari almeno a € 3.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi e comunque non inferiore a € 516,00, previa verifica dello stato dei luoghi assentito oggi non possibile per l'irreperibilità della licenza edilizia e previo ripristino delle difformità ai punti 2) e 3).

Le difformità relative ai punti 2) e 3) non possono, allo stato, essere sanate, in quanto rappresentano mutamenti di facciata avvenuti in epoca non databile e non previsti dalle norme del PRG e dal regolamento edilizio. Sarà necessario provvedere, al fine di regolarizzare l'immobile, rimuovere le descritte opere, attraverso un intervento di rimozione della tettoia e di compagnatura della finestra, per il quale si prevede un costo forfettario pari almeno a € 1.500,00, previa istanza all'ufficio antiabusivismo del comune di Napoli e previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi e comunque non inferiore a € 516,00.

Si rappresenta inoltre che non è possibile sanare l'abuso in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003. 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, al fine dell'ottenimento di qualsiasi autorizzazione, si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti.

- 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.**

Non si è rinvenuto certificato di agibilità e/o abitabilità.

Non si è rinvenuto attestato di prestazione energetica che potrà essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i. con un costo pari a € 600,00, solo previa ristrutturazione completa dell'immobile.

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

L'accesso è stato consentito, unitamente al custode giudiziario, dalla sig.ra xxxxx nata a xxxxx il xxxxx, la quale consegnava le chiavi del cespite al custode giudiziario. Si ribadisce che l'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione, è di fatto un cantiere in quanto sono visibili interventi di ristrutturazione non più in essere, è disabitato e non abitabile ed è privo di qualunque tipo di impianto e delle finiture.

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

Per i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta ai quesiti f/g/h.

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 2 – doc.4)

Iscrizioni

iscrizione di ipoteca volontaria in data 24.1.2006 ai nn.2524/892, nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio Francesco Dente del 23.1.2006, repertorio n.179560/20840 per la complessiva somma di € 150.000,00, a fronte di un capitale di € 100.000,00

a favore di BANCA UCB S.P.A. con sede in Milano C.F. 09464450155 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro xxxxx nato a xxxxx il xxxxx C.F. xxxxx e xxxxx nata a xxxxx il xxxxx C.F. xxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

gravante su: appartamento in Napoli alla via Cardinale Filomarino n.45 in NCEU alla Sezione Urbana SEC - Foglio 7 – p.lla 211 – sub 9

Trascrizioni

trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare ai nn.21152/16355 del 12.7.2023 nascente da atto della Corte d'Appello di Napoli rep. 11012

a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA CON SEDE IN Roma C.F.

09339391006 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro xxxxx nata in xxxxx il

C.F.xxxxxx

gravante sull'immobile: appartamento in Napoli alla via Cardinale

Filomarino n.45 in NCEU alla Sezione Urbana SEC - Foglio 7 – p.lla 211 – sub 9.

1. **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.**

Dall'interrogazione della banca dati, come riferito dall'Agenzia del Demanio e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

- 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.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui l'immobile pignorato è ubicato, non è gravato da censo, usi civici come da ordinanza del Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e Molise 5.3.1928.

- 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.

Per le formalità pregiudizievoli e/o inerenti si rimanda alla risposta al quesito k).

Per i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta ai quesiti f/g/h.

Per i vincoli e gli oneri condominiali si rimanda alla risposta al quesito o).

- 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

condominali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali cause in corso.

Come appreso in sede di accesso, unitamente al custode giudiziario, non risulta costituito alcun condomino.

- 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.**

LOTTO UNICO

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 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*Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie netta, come sopra determinata è pari, arrotondata, a **52.00 mq.**

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite 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 € 1.350,00

Indagini dirette:

valore medio € 940,00 - € 1.170,00

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 del Cassano - 40 mq	€ 58 000,00	€ 49 300,00	€ 1 232,50	€ 1 450,00
N.2- Appartamento via Giovio - 67 mq	€ 80 000,00	€ 68 000,00	€ 1 014,93	€ 1 194,03
N.3- Appartamento via del Cassano - 76 mq	€ 115 000,00	€ 97 750,00	€ 1 286,18	€ 1 513,16
N.4- Appartamento via Baronio - 85 mq	€ 115 000,00	€ 97 750,00	€ 1 150,00	€ 1 352,94
Valori medi			€ 1 170,90	€ 1 377,53

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di Via Cardinale Filomarino, evidenzia valori unitari medi di 1.170,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 1.380,00/mq (sul prezzo offerto).

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 Cardinale Fiolomarino ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Appartamento Venduto - Gennaio 2022 - Zona E34 - 46 mq	€ 32 000,00	€ 695,65
N.2- Appartamento Venduto - Marzo 2022 - Zona E34 - 57 mq	€ 50 000,00	€ 877,19
N.3- Appartamento Venduto - Marzo 2022 - Zona E34 - 43 mq	€ 59 000,00	€ 1 372,09
N.4- Appartamento Venduto - Maggio 2023 - Zona E34 - 114 mq	€ 110 000,00	€ 964,91
N.5- Appartamento Venduto - Settembre 2023 - Zona E34 - 65 mq	€ 52 000,00	€ 800,00
Valori medi unitari		€ 941,97

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 940,00/mq.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

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)	80 000	58 000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	67	40	52
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	0	3	2
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	1	0
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	3

■ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	80 000,00	58 000,00
Data (mesi)	200,00	145,00
Superficie principale (mq)	1 194,03	1 194,03
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	1 600	1 160
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)	80 000,00	58 000,00
Data (mesi)	-2 400,00	-1 740,00
Superficie principale (mq)	-17 910,45	14 328,36
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	3 200	-1 160
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)	-5 000,00	-5 000,00
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	-25 000,00	-25 000,00
Prezzo corretto	€ 32 889,55	€ 39 428,36

PREZZO MEDIO UNITARIO

€ 690,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 36.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

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

- ✓ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 300,00;
- ✓ costi per redazione pratica Docfa pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per regolarizzazione urbanistica pari a € 6.032,00;
- ✓ costi per redazione Attestato prestazione energetica pari a € 600,00.

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 36 000,00 - € 300,00 - € 500,00 - € 6 032,00 - € 600,00 = € 28 568,00$$

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 il bene si trova;
- ✓ mancato reperimento della Licenza edilizia e conseguente impossibilità di attestazione della conformità urbanistica;
- ✓ presenza di difformità 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 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.

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

$$€ 28.568,00 \times 10 \% = € 2.856,80$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = € 28 568,00 - € 2 856,80 = € 25 711,20$$

ovvero arrotondato a:

**VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 DELLA
PROPRIETÀ A BASE D'ASTA**

€ 26.000,00

- 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.

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà in capo all'esecutata. Si specifica, come già rappresentato in precedenza e come risulta dall'omologa di separazione annotata all'estratto di matrimonio, che l'esecutata nel 2012, ha acquistato la quota di 1/2 in comunione dei beni con il sig. xxxxx e nel 2017, ha acquistato la rimanente quota di 1/2 in proprietà esclusiva.

- r. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutata. 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.

Lo scrivente ha acquisito copia di estratto di matrimonio con annotazioni (cfr. Allegato 6) dal quale emerge che l'esecutata ha contratto matrimonio con il sig. xxxxx

il xxxxx e che con provvedimento del Tribunale di Napoli N°18680/2012 in data 8.11.2012, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi, sentenza annotata all'estratto il 16.1.2013. Si ribadisce inoltre che nel fascicolo si rinviene atto per l'adozione del regime della separazione di beni per Notaio Arcadio Vangelisti del 7.11.2013 rep. 38393 raccolta 15509 registrato a Trento il 26 novembre 2013 al n. 11010 serie 1T, con il quale l'esecutata ed il sig. xxxxx dichiarano di aver contratto matrimonio in xxxxx in data xxxxx (**antecedentemente all'omologa di separazione dal sig. xxxxx del 8.11.2012**), che l'Italia è lo Stato nel quale la loro vita matrimoniale è prevalentemente localizzata e la cui legge è applicabile nei loro rapporti personali e patrimoniali e che *“convengono che d'ora in avanti i loro rapporti patrimoniali siano regolati dal regime della separazione di beni ... non procedono per il momento a dividere i beni precedentemente acquistati, cosicchè gli stessi permangono nella situazione di proprietà e di comproprietà precedente al presente atto, ma in regime di comunione ordinaria”*.

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

Allo stato non risultano trascrizioni di precedenti pignoramenti.

Lo scrivente 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

Allegato 1 - Corrispondenza

doc.1 – Attestazione Ufficio Condono/Antiabusivismo comune di Napoli

doc.2 – Attestazione Ufficio tecnico comune di Napoli

Allegato 2 – Visure catastali

doc.1 – Visure catastali

doc.2 – Planimetria catastale attuale

doc.3 – Estratto di mappa attuale

doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

doc.1 – Inquadramento urbano

doc.2 – Pianta di rilievo stato dei luoghi

doc.3 – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

doc.4 – Sovrapposizione estratto di mappa ripresa aerea satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di provenienza

doc.1 – Compravendita del Notaio Arcadio Vangelisti del 10.2.2017 rep. 43120/18949

doc.2 – Compravendita del Notaio Francesco Dente del 5.10.2012 rep. 189922/27446

doc.3 – Compravendita del Notaio Francesco Dente del 23.1.2006 rep. 179559/20839

doc.4 – Denuncia di successione vol. 2903 n. 3750 trascritta il 14.7.1987 ai nn. 15042/10431

doc.5 – Divisione del Notaio Mario Golia del 23.8.1954 rep. 14590/2021

doc.6 – Cessione di usufrutto del Notaio Mario Golia del 17.1.1954 rep. 10159/1763

Allegato 6 - Certificati

doc.1 – Estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutato

Con osservanza

Napoli, lì 12 aprile 2024

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono