

**TRIBUNALE DI NAPOLI Quinta Sezione Civile - Centro Direzionale - Torre A**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Mario CICCARELLI**

*Tipo procedimento:* **Esecuzione immobiliare**

*Numero di ruolo generale espropriazioni immobiliari:* **N.R.G.E. 578/2019**

**Creditore procedente:**

- ITALFONDIARIO S.p.A. P. Iva 00880671003  
Via Mario Carucci n. 131 - 00184 Roma

**Procuratore costituito:**

- Avv. **Ciro Bonajuto**  
Piazza Trieste n. 4, 80056 Ercolano (Na)  
pec: cirobonajuto@avvocatinapoli.legalmail.it

**Debitore esecutato:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Procuratore costituito:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Custode del compendio immobiliare pignorato:**

avv. Paola Ciuoffo  
via Francesco Cilea n. 117, 80127 Napoli  
pec: avvocatopaolaciuoffo@pec.it

**Esperto designato ex art. 568 c.p.c.:**

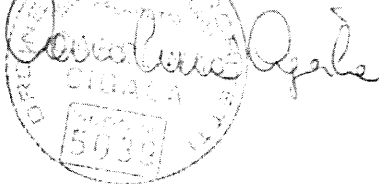
arch. Carolina Cigala  
nomina 11.08.2020 - giuramento 12.08.2020

**ELABORATO PERITALE**

RELAZIONE TECNICA pagg. XXVII

ALLEGATI pagg. 1- 201

*Consulente Tecnico di Ufficio*  
*arch. Carolina CIGALA*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Napoli, 1 novembre 2021



*Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Ciccarelli*  
*Tribunale di Napoli - V Sezione Civile*

### PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 11.08.2020 la S.V. designava la sottoscritta arch. Carolina Cigala, con studio in Napoli alla via Aniello Falcone n.332, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli con il n. 5039, esperto ex art. 568 nel procedimento di esecuzione N.R.G.E. 578/2019 promosso da ITALFONDIARIO S.p.A. (p.iva 00880671003) contro [REDACTED]

La scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento telematico il 12.08.2021.

La S.V. stabiliva la data del 31.03.2021 per la determinazione delle modalità di vendita con udienza in trattazione scritta, disponendo che il deposito della perizia venisse effettuato almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione, previa comunicazione alle parti ed al custode almeno 60 giorni e con invio di eventuali osservazioni di queste ultime almeno 45 giorni prima della detta udienza, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c.

La sottoscritta richiedeva proroga per alcuni ritardi da parte degli uffici competenti nel rilascio delle documentazioni anche a causa delle misure anticovid, e provvedeva in data 01.11.2021, in prossimità dell'udienza stabilita del 03.11.2021 alle ore 11.00, ad effettuare il deposito telematico del proprio elaborato ed alla trasmissione dello stesso alle parti ed al custode.

La sottoscritta dichiara inoltre di non avere ricevuto l'acconto stabilito in sede di conferimento del mandato, pari ad € 500,00, posto provvisoriamente a carico della creditore precedente.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta si recava presso i luoghi di causa alle date del 20.01.2020 alle ore 15.30 ed effettuava il sopralluogo alla presenza della custode avv. Paola Ciuoffo e dei sigg. [REDACTED] identificato con patente di guida n. [REDACTED] rilasciata dalla motorizzazione civile di Napoli il [REDACTED] in qualità di coniuge in separazione dei beni della debitrice sig.ra [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] procuratore della debitrice.

Il verbale, allegato in uno alla presente relazione della quale forma parte integrante, riporta le dichiarazioni, gli atti e gli accertamenti svolti nel corso dell'accesso (allegato 1).

Si recava poi, al fine di acquisire dati e documentazioni richiesti presso:

- Ufficio del Catasto di Napoli, 10.09.2020, 11.03 e 26.10.2021
- Ufficio Edilizia private del Comune di Napoli, 21.03.2021
- Ufficio Condono Comune di Napoli, 25.03 e 13.09.2021
- Ufficio Sovrintendenza Comune Napoli, 16.10 e 10.11.2020
- Ufficio Anagrafe Comune di Napoli, 21.07.2020
- Archivio storico notarile di Napoli, 20.03 e 9.04.2021



- Studio notarile Vincenzo Calderini in Maddaloni, 26.10.2021
- Studio amministratore condominio, 17.03, 24, 26.10.2021
- Agenzia delle entrate, 04.03 e 09.03.2021
- Archivio storico notarile di Napoli, 25,29.10.2021



### SINTESI DELLA VICENDA GIUDIZIARIA

Con atto di precetto del 12.03.2019 notificato in data 26.04.2019, la ITALFONDIARIO S.p.A. (p.iva 00880671003) in persona del l.r.p.t. intimava alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] il pagamento della somma di € 188.00,42 a seguito della mancata corresponsione di rate scadute su mutuo fondiario per la somma originaria di € 186.852,12, con atto per notaio Vincenzo Calderini in Maddaloni, iscritto al Collegio Noatarile di Santa Maria Capua Vetere, intercorso tra la stessa e i sigg. [REDACTED]

A seguito del mancato pagamento dell'importo precettato, la creditrice notificava atto di pignoramento in data 19.07.2019 richiedendo l'espropriazione dell'immobile posto a garanzia del predetto mutuo, ubicato in Napoli alla via Antonio Toscano n.56, al terzo piano dell'isolato 7 distinto con il numero interno 19, della consistenza catastale di vani 4,5, censito nel N.C.E.U. alla sez. PON foglio 14 p.lla 269 sub 11 z.c. 9, cat. A/2, classe 4, vani 4,5 rendita € 499,67.

Il pignoramento veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, servizio di Pubblicità immobiliare di Napoli 1, in data 27.08.2019 ai nn. 24739/18824 a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1 ed a favore di Credit A agricole Cariparma S.p.a.

La relativa procedura esecutiva veniva assegnata il 28.08.2019 alla S.V. Ill.ma.

### MANDATO DEL GIUDICE E RELATIVE RISPOSTE

La S.V., visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ha conferito incarico alla scrivente consulente di relazionare sui seguenti quesiti:

#### QUESITO A

##### Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

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.*



#### RISPOSTA QUESITO A

##### Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

III



La sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., in quanto agli atti è presente certificato redatto dal notaio Gigino ROLLO in Novoli (LE) in data 11.09.2019 che attesta la titolarità dei diritti pignorati in capo all'esecutato [REDACTED] in forza di atto di compravendita per notaio Vincenzo Calderini di Napoli del 22.01.2015, rep. 1477 racc. 1016, trascritto il 02.02.2015 ai nn. 2040/1632.

Riguardo le formalità pregiudizievoli, dal confronto tra la certificazione notarile in atti, che verifica la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c. nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento del 27.08.2019 (allegato 2) e le ispezioni ipotecarie in data 11.03.2021 estratte dalla custode (allegati 5,4,5.5), si rilevano i seguenti gravami:

- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 2041/241 in data 02.02.2015 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a seguito di atto in data 22.01.2015 n. 1478/1017 per notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni importo totale € 270.000,00 importo capitale € 180.000,00 a carico di [REDACTED]

- Trascrizione nn. 18824/24739 in data 27.08.2019, portante verbale di pignoramento immobili, unità negoziale 1 Napoli NCEU sez. PON foglio 14 p.la 269 sub 11, via Antonio Toscano n.56 A/2, a favore di CREDIT AGRICOLE CARIPARMA S.p.A. con sede in Parma (c.f. 02113530345), a carico di [REDACTED]

• Pertanto dalla disamina effettuata, sul bene pignorato non risultano gravare ulteriori formalità pregiudizievoli oltre quelle indicate nella certificazione notarile in atti e su descritte.

Dalla certificazione ipocatastale risulta inoltre che l'immobile staggito al terzo piano, alla data di rilascio della certificazione (27.08.2019), è nella piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata per averlo acquistato, in regime di separazione dei beni, dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita per notaio Calderini Vincenzo di Napoli del 22.01.2015, rep. 1477 racc. 1016, trascritto il 02.02.2015 ai nn. 2040/1632;

- alla sig.ra [REDACTED] l'appartamento posto al secondo piano di vani 6 int. 4, identificato con sch. ute 4413/1980 e la comproprietà sui lastrici di copertura di mq 555, identificati con sch. ute 4698/1984, sui quali fu edificato per sopraelevazione il cespite pignorato, erano pervenuti con atto di compravendita dai sigg. [REDACTED]





in virtù di atto di compravendita per notaio Carmelo Fisichella di Napoli del 29.06.1984, trascritto il 14.07.1984 ai nn. 17580/13969.

- Il bene pignorato al terzo piano del fabbricato alla via Antonio Toscano n. 56, oggi via Luigi Piscettaro n.70, per essere intervenuta variazione toponomastica dal 07.04.2021, è stato costruito in epoca antecedente al 28.07.1986 (data di presentazione della planimetria catastale) sul lastrico solare in sopraelevazione dell'appartamento al secondo piano oggetto della compravendita del richiamato atto per notaio Fisichella del 1984.

La scrivente ha provveduto ad acquisire copia degli atti attestanti la proprietà in capo alla debitrice quello per notaio Vincenzo Calderini di Napoli rep. 1477/1016 del 22.01.2015 (allegato 3.1) e quello per notaio Carmelo Fisichella rep. 13969/17580 del 14.07.1984 (allegato 3.2), a cui risale la relazione ventennale per notaio Gigino Rollo (allegato 2) depositata dal creditore procedente (data della trascrizione del pignoramento è il 27.08.2019).

Nell'atto del 2015 per notaio Calderini (allegato 3.1) oggetto della compravendita è:

- **appartamento al terzo piano int. 9** del fabbricato sito nel Comune di Napoli alla via Luigi Piscettaro n.70 (in catasto ancora alla via Antonio Toscano n.56) contraddistinto dal numero interno 9, della consistenza catastale di 4,5 vani, confinante con proprietà [REDACTED] con appartamento interno 7, e proprietà aliena per più lati, salvo altri e come meglio in fatto; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sezione Urbana PON Foglio 14, particella 269 sub. 11, via Antonio Toscano n. 56 piano: 3 interno: 9 Zona Cens. 9, Categoria A/2, Classe 4, vani 4,5, rendita € 499,67.

Si fa rilevare che nella planimetria catastale l'immobile non confina con l'appartamento interno 7 ma con quelli interno 8 e 10.

Nell'atto del 1984 per notaio Fisichella (allegato 3.2) oggetto della compravendita è:

- **appartamento al secondo piano int. 4** composto di quattro vani ed accessori, confinante con proprietà [REDACTED] traversa Varaldi ed appartamento int. 5 ed int. 6 stesso piano, salvo se altri, denunziato per l'accatastamento all'U.T.E. di Napoli con scheda n. 4413 registrata il 25.09.1980 [...] ed inclusi i lastrici di copertura del fabbricato della estensione di circa mq 555.

Dalle visure catastali estratte (allegato 5), si riportano i seguenti dati:

Identificazione catastale del bene - costituzione per sopraelevazione in atti dal 16.12.1998:

- dal 09.11.2015 il bene è identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. Urb. PON Foglio 14 Particella 269 Sub. 11 z.c. 9 cat. A/2 classe 4 cons. 4,5 vani – sup. cat. Tot. Mq 116, escluse aree scoperte mq 111, r.c. € 499,67- variazione del 09.11.2015 , inserimento in visura dei dati di superficie;

- dal 01.01.1992 il bene è identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. Urb. PON Foglio 14 Particella 269 Sub. 11 z.c. 9 cat. A/2 classe 4 cons. 4,5 vani, r.c. € 499,67 L. 967.500;

- dal 28.07.1986 il bene è identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. Urb. PON Foglio 14 Particella 269 Sub. 11 z.c. 9 cat. A/2 classe 4 cons. 4,5 vani, r.c. L. 2.142 - COSTITUZIONE PER SOPRAELEVATIONE del 28.07.1986 in atti dal 16.12.1998 CLS- PF 98 (n. B/5921.1/1986)

#### Situazione degli intestati

- dal 22.01.2015 il bene risulta nella proprietà per 1000/1000 di [REDACTED] in regime di separazione dei beni a seguito di atto di compravendita del 22.01.2015 Repertorio n.1477 Rogante: CALDERINI Vincenzo Sede: MADDALONI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1632.1/2015);

- dal 28.07.1986 il bene risulta nella proprietà per 1000/1000 di [REDACTED] COSTITUZIONE PER SOPRAELEVATIONE del 28.07.1986 in atti dal 16.12.1998 Registrazione: CLS-PF 98 (n. B/5921.1/1986).

- A seguito di quanto su descritto, si rileva la conformità tra i dati della certificazione notarile (allegato 2), i titoli di proprietà (allegato 3) e le visure catastali (allegato 5).

Non sono state rilevate difformità tra lo stato rilevato alla data dell'accesso del 20.01.2021 e la visura planimetrica del 28.07.1986 (allegato 5.3) a meno di modifiche nella distribuzione degli spazi interni rappresentate nel grafico opportunamente redatto (allegato 8.3).

*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).*

La scrivente ha provveduto ad acquisire l'atto per notaio Vincenzo Calderini di Napoli del 22.01.2015, rep. 1477 racc. 1016, trascritto il 02.02.2015 ai nn. 2040/1632 (allegato 3.1).

In tale atto all' art.1 (CONSENSO E OGGETTO) si evince che viene trasferita **"la piena ed esclusiva proprietà dell'unità abitativa facente parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli alla via Luigi Piscettaro n. 70 (in catasto via Antonio Toscano n. 56), e precisamente:**

**- appartamento per civile abitazione al terzo piano contraddistinto dal numero interno 9, della consistenza catastale di 4,5 vani, confinante con proprietà [REDACTED] con appartamento interno 7, e proprietà aliena per più lati, salvo altri e come meglio in fatto. Detto immobile risulta riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, regolarmente intestato con i seguenti dati:**

**Sezione Urbana PON Foglio 14, particella 269 sub. 11, via Antonio Toscano n. 56 piano: 3 interno: 9 Zona Cens. 9, Categoria A/2, Classe 4, vani 4,5, Rendita euro 499,67. Il tutto come meglio risulta dalla planimetria depositata presso il competente ufficio catastale il 28 luglio 1986 n.T229473".**

Si evince inoltre all'art. 4 (PRECISAZIONI) del richiamato atto per notaio Calderini che la vendita avviene a corpo e non a misura, comprendendo **"altresì ogni accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, ragione, azione, servitù attiva, apparente e non, e tutti i proporzionali diritti, e le relative limitazioni quali risultanti dall'art. 1117 c.c., nonché da tutto quanto rinveniente dai titoli di provenienza che qui abbiansi per integralmente riportati".**

*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.*



In atti è presente l'estratto di matrimonio acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli il 21.07.2020 (allegato 4.1), dal quale risulta che [REDACTED] ha contratto matrimonio il 13.07.2010 con [REDACTED] scegliendo il regime della separazione dei beni.

a) Il bene è stato acquistato dalla debitrice nel 2015.

b) La sottoscritta ha acquisito visura ipotecaria sull'immobile pignorato per il periodo compreso dal 21.07.1995 al 18.06.2019 (allegato 5.6).

c) Agli atti è presente la certificazione redatta agli atti è presente certificato redatto dal notaio Gigino ROLLO in Novoli (LE) in data 11.09.2019 (allegato 2), da cui risulta che l'immobile pignorato è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli - nel ventennio antecedente il pignoramento del 27.08.2019

- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 2041/241 in data 02.02.2015 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a seguito di atto in data 22.01.2015 n. 1478/1017 per notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni importo totale € 270.000,00 importo capitale € 180.000,00 a carico di [REDACTED]

- Trascrizione nn. 18824/24739 in data 27.08.2019, del verbale di pignoramento immobili, unità negoziale 1 Napoli NCEU sez. PON foglio 14 p.la 269 sub 11, via Antonio Toscano n.56 A/2, a favore di CREDIT AGRICOLE CARIPARMA S.p.A. con sede in Parma (c.f. 02113530345), a carico di [REDACTED]

## QUESITO B

### Identificazione e descrizione attuale del bene

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;*

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*

VII

*per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

*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.*

#### **Identificazione pregressa del bene**

*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. 567cpc ;*
- 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, allegli :*

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

*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 fini 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.*

#### **RISPOSTA QUESITO B**

##### **Identificazione e descrizione attuale del bene**

**1) Tipologia del bene:** in una palazzina in cemento armato priva di ascensore, abitazione ubicata al terzo ed ultimo piano, composta da soggiorno con angolo cottura, quattro camere di cui di piccole dimensioni, bagno, ripostiglio avente altezza interna pari a ca. m 3,00, oltre balconata ;

Dati attuali: Napoli, Via Luigi Piscettaro n. 70 (in catasto via Toscano n. 56) scala unica int. n. 9;





Superfici: superficie commerciale stato rilevato ca. mq 115,20, superficie utile coperta ca. mq 96,55;

Dati catastali: appartamento sito in Napoli censito nel N.C.E.U. di Napoli alla sez. PON, foglio 14, particella 269, subalterno 11, via Antonio Toscano n. 56 piano 3, z.c. 9, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, rendita catastale € 499,67;

Confini: proprietà [REDACTED] con appartamento interno 7 (8 e 10 nella planimetria catastale) e proprietà aliena per più lati, salvo altri e come meglio in fatto;

Descrizione attuale del bene: il bene è ubicato al terzo ed ultimo piano della palazzina al civico n.70 della via Luigi Piscettaro nel quartiere Ponticelli in precedenza denominata via Antonio Toscano già via Ulisse Prota Giurleo, composta da undici unità immobiliari, di cui dieci in categoria A/2 (civili abitazioni) e una al piano terra in categoria C/2 (magazzini e locali deposito) - (allegato 5.6).

Il quartiere Ponticelli, nella zona orientale del capoluogo, fa parte della VI Municipalità del comune di Napoli insieme ai quartieri Barra e San Giovanni a Teduccio e conta circa 70.000 abitanti.

La morfologia urbanistica è descrivibile come un coacervo di zone diverse, ciascuna con una caratterizzazione riconducibile a diverse fasi storiche: il centro storico con prevalenza di edilizia del XIX secolo, i quartieri della ricostruzione postbellica degli anni '50 e l'espansione post terremoto.

La palazzina, con struttura in cemento armato, è stata costruita intorno agli anni '80 in un'area prossima al centro storico, caratterizzata da edilizia residenziale a bassa densità e priva di attività commerciali di vendita al dettaglio (allegato 8.1). Il quartiere è raggiungibile dalla stazione centrale di Napoli con la linea che conduce a Gianturco e scambiando con i bus della linea 196.

Al civico n. 70 della via Luigi Piscettaro un cancello in ferro ad accensione elettrica consente l'accesso ad uno spazio comune asfaltato sul quale prospetta l'edificio, leggermente arretrato rispetto alla strada (allegato 8.5 foto 1).

Il fabbricato, privo di ascensore, è in discrete condizioni di manutenzione; le facciate sono intonacate e tinteggiate di giallo e verde, con fasce marcapiano di colore ruggine (foto 2-3). A sinistra dell'androne (foto 3,4), sormontato da un lucernaio (foto 5), è posta la scala interna a doppio rampante (foto 2) che serve dieci unità abitative disposte su tre piani (sub 3,4,5 al primo; sub 5,6,7 al secondo; sub 9,10,11,12).

E' presente amministrazione condominiale [REDACTED]

[REDACTED]; non è presente servizio di portineria.

Lo stato dei luoghi è rappresentato nel grafico di rilievo, con indicazione delle quote e delle superfici (allegato 8.2).

Il bene, corrispondente all'interno n. 9 è classificato come abitazione di tipo civile in cat. A/2 e si ritiene, ai fini della stima, che per le caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture rilevate sia riconducibile al valore minimo in normali condizioni di manutenzione.

All'ultimo piano la porta int.9, blindata e rivestita con pannello con riquadri in legno (foto 6), costituisce l'ingresso dell'abitazione ed immette in un corridoio a forma di elle che distribuisce gli ambienti dell'abitazione: in asse con l'ingresso (foto 7,8), la camera da letto matrimoniale di ca. mq 17,00 (foto 20-22) e il soggiorno/pranzo con angolo cottura di ca. mq 22,35 (foto 23-25); sulla destra il bagno di ca. mq 5,80

IX



(foto 18,19), un ambiente pluriuso di ca. mq 13,80 (foto 16,17) e disimpegno di ca. mq 2,05 (foto 11) che immette in due ristretti ambienti destinati a letti di ca. mq 6,95 con finestrino alto (foto 14,15) e di mq 9,35 senza apertura (foto 12,13).

I locali principali prospettano mediante porte finestre sul balcone di ca. mq 18,60, dove è presente un ripostiglio di ca. mq 1,95 (foto 26 -30). L'altezza interna è stata rilevata in ca. m 3,00.

Lo stato di manutenzione può ritenersi normale, le finiture di tipo economico e gli impianti elettrico ed idrico di base appaiono adeguati, quantunque la fornitura del gas avvenga mediante bombola e non siano state esibite certificazioni.

Non è presente impianto di riscaldamento; l' acqua calda è prodotta da un boiler sistemato nel bagno.

Gli infissi sono in legno con persiane avvolgibili in plastica.

Le porte interne in legno hanno al centro una specchiatura in vetro.

Gli ambienti della casa sono pavimentati in piastrelle di colore grigio chiaro e di formato rettangolare. Le pareti sono tinteggiate con pittura spatolata in vari colori, dal giallo ocra a toni di grigio. Le condizioni di illuminazione ed areazione sono discrete, essendo l'immobile ubicato al terzo piano con prevalente esposizione Nord/Ovest.

2) Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, dal titolo attestante la proprietà per notaio Calderini trascritto il 02.02.2015 ai nn. 2040/1632 (allegato 3.1), all'art. 4 (PRECISAZIONI) si evince che il bene viene trasferito a corpo e non a misura, comprendendo *"altresì ogni accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, ragione, azione, servitù attiva, apparente e non, e tutti i proporzionali diritti, e le relative limitazioni quali risultanti dall'art. 1117 c.c., nonché da tutto quanto rinveniente dai titoli di provenienza che qui abbiansi per integralmente riportati"*.

Il fabbricato è dotato di amministrazione condominiale.

Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici, riportati in allegati che consentono una completa identificazione del bene (allegato 8).

3) La scrivente ha redatto autocertificazione di destinazione urbanistica (allegato 6), attestante che la destinazione residenziale risulta compatibile con le prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti; in particolare l'immobile

- rientra nella zona Bb – Espansione recente, Tav. 6, fol 16;
- non rientra nella classificazione tipologica del centro storico, Tav. 7, fol 16 I;
- non rientra nella tavola delle specificazioni, Tav. 8, fol 16;
- rientra nella zonizzazione del territorio in prospettiva sismica ed è classificata in zona 2A, Tav. 11, fol 16;
- rientra nella classificazione dei vincoli geomorfologici, ed è localizzata in Area stabile, Tav. 12, fol 4;
- non rientra nella tavola vincoli paesaggistici, Tav. 13, fol 4;
- non rientra nella tavola vincoli e aree di interesse archeologico, Tav. 14, fol 4;
- rientra nell'ambito del Piano di Zonizzazione Acustica (Zona III) - L.447/95, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 204 del 21 Dicembre 2001.

**Identificazione pregressa del bene**

X



1) Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione, il bene oggetto di pignoramento è identificato come abitazione di tipo civile sita nel Comune di Napoli, via Luigi Piscettaro n. 70 scala unica int. 9, riportato nel N.C.E.U. Comune di Napoli alla sez. PON, foglio 14, particella 269, subalterno 11, via Antonio Toscano n. 56 piano 3, z.c. 9, categoria A/4, classe 4, vani 4,5, rendita catastale € 499,67.

Al fine di rendere più agevole il quadro della provenienza, si riassume il quadro cronologico dei passaggi di proprietà sin dall'epoca di costruzione dello stabile.

Passaggi di proprietà

**22.01.2015** - atto di compravendita per notaio Calderini Vincenzo di Napoli del 22.01.2015, rep. 1477 racc. 1016, trascritto il 02.02.2015 ai nn. 2040/1632, con cui il bene diviene nella proprietà per 1000/1000 di [REDACTED] in regime di separazione dei beni per averlo acquistato da [REDACTED]

**29.06.1984** - atto di compravendita per notaio Carmelo Fisichella di Napoli del 29.06.1984, trascritto il 14.07.1984 ai nn. 17580/13969, con cui l'appartamento posto al secondo piano di vani 4 ed accessori int. 4 identificato con sch. ute 4413/1980 e la proprietà sui lastrici di copertura di mq 555, identificati con sch. ute 4698/1984, sui quali successivamente sarà edificato per sopraelevazione il cespite pignorato, pervengono a [REDACTED] dai sigg. [REDACTED]

Si fa rilevare che nella certificazione ipocastale in atti per notaio Rollo (allegato 2) è erroneamente riportato che con l'atto di compravendita per notaio Fisichella alla parte acquirente sono trasferiti l'appartamento al secondo piano int. 4 di vani "6" e la "comproprietà" dei lastrici di copertura di mq 555, mentre i vani dell'appartamento sono 4 ed accessori e i lastrici sono trasferiti per l'intera proprietà.

I dati indicati nell'atto di pignoramento della procedura R.G.E. 578/2019 e nella relativa nota di trascrizione identificano come oggetto del pignoramento l'unità immobiliare sita in Napoli, alla via Luigi Piscettaro n.70, in catasto via Antonio Toscano n.56, appartamento per civile abitazione al terzo piano contraddistinto dal numero interno 9 della consistenza catastale di 4,5 vani, confinante con proprietà [REDACTED], con appartamento interno 7 e proprietà aliena per più lati, salvo altri e come meglio in fatto;



riportato nel catasto fabbricati di Napoli regolarmente intestato con i seguenti dati: sez. PON, foglio 14, particella 269, subalterno 11, via Antonio Toscano n. 56 piano 3, z.c. 9, categoria A/4, classe 4, vani 4,5, rendita catastale € 499,67;

Il pignoramento non è esteso alle ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

- Si allegano visure catastali storiche per soggetto (allegato 5.1), visura storica per immobile (allegato 5.2), visura planimetrica del 28.07.1986 (allegato 5.3).

2) Dalle verifiche e dalle documentazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle indagini effettuate, risulta che:

- l'immobile pignorato, al terzo piano, fu realizzato per sopraelevazione e senza titolo abilitativo sul lastrico solare di un complesso per civili abitazioni costruito in epoca successiva al 1978, come evincibile dall'atto per notaio Carmelo Fisichella di Napoli del 29.06.1984 (allegato 3.2).

Lo stato rilevato il 20.01.2021 è conforme alla planimetria catastale del 28.07.1986, a meno di una trascurabile modifica nella distribuzione interna, rappresentate nel grafico opportunamente redatto (allegato 8.3), che non ha comportato aumento di superficie e di volume o modifiche di prospetto, trattandosi di una semplice divisione di una camera in due ambienti più piccoli mediante un tramezzo.

Pertanto tale planimetria può essere assunta come rappresentazione dello stato originario di riferimento, essendo antecedente alla istanza di condono n.18109/0/1995 ai sensi della legge 724/1994 e per la quale fu rilasciato provvedimento di sanatoria pg/2012 7886863 con disposizione dirigenziale n.31009 in data 08.06.2012, nonché corrispondente alle superfici indicate e poste al terzo piano del fabbricato alla via Ulisse Prota Giurleo n.56 (denominazione precedente della via Toscano, ora via Piscettaro).

Dai documenti acquisiti presso l'ufficio condono in data 12.04.2021 (allegato 7.4), si evince che la domanda di condono era stata presentata da [REDACTED] (allegato 7.6), probabilmente su procura dei genitori [REDACTED]

[REDACTED] tra i proprietari pro-quota e nell'interesse dell'acquirente [REDACTED].  
Assumendo la planimetria del 1986 come stato originario di riferimento (allegato 5.3), che risulta del tutto congruente a quella allegata al titolo per notaio Vincenzo Calderini di Napoli rep. 1477/1016 del 22.01.2015 (allegato 3.1), si è potuto accertare che gli abusi sanati sono coincidenti allo stato rilevato.

Non si ritiene necessario aggiornare la visura planimetrica a mezzo di procedura DO.C.FA. in quanto la trasformazione effettuata è facilmente reversibile.

Al titolo attestante la proprietà in capo alla debitrice è allegato l'attestato di prestazione energetica, redatto da tecnico abilitato il 19.01.2015 con validità decennale, nel quale l'immobile viene classificato in classe F (allegato 3.1).

### QUESITO 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.

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.

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 consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

### RISPOSTA QUESITO C

#### Stato di possesso beni

1) Dal certificato di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune in data 28.07.2020 risulta che la debitrice [REDACTED] (allegato 4.2).

L'appartamento pignorato, come riscontrato in sede di accesso il 20.01.2021, è abitato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di conduttore, e dal suo nucleo familiare in virtù di contratto di locazione stipulato il 04.04.2016 con decorrenza in pari data e fino al 03.04.2020, prorogabile tacitamente per ulteriori 4 anni salvo disdetta, registrato in data 17.05.2016 al n. 004697 e pertanto la locazione è opponibile alla procedura.

2) Il corrispettivo della locazione è pattuito in € 5.400,00 annuali da pagarsi anticipatamente in 12 rate da € 450,00 entro il giorno 2 di ogni mese.

3) In base alle quotazioni OMI, 1° semestre 2021, Napoli, codice zona E31, il valore locativo medio per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale risulta pari a circa € 4,6/mq; poiché la superficie utile rilevata è pari a ca. mq 96,55, il canone di occupazione corrisposto di € 450,00/mese risulta perfettamente congruo.

### QUESITO D

#### Esistenza di formalità, 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;

XIII



- 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.

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.

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.

#### RISPOSTA QUESITO D

##### Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) La sottoscritta ha accertato che sul bene esecutato non gravano vincoli ed oneri di qualsiasi tipo e natura a favore di terzi alla data della trascrizione del pignoramento ed alla attualità; non risultano ulteriori servitù attive e passive e formalità ipotecarie né domande giudiziali e giudizi in corso o sequestri penali ed amministrativi, eccezion fatta per l'ipoteca volontaria nn. 2041/241 in data 02.02.2015 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario e per la procedura espropriativa oggetto della presente consulenza, R.G.E. n.578/2019, in data 11.03.2021 a favore di CREDIT AGRICOLE CARIPARMA S.p.A. con sede in Parma (c.f. 02113530345), a carico di [REDACTED] come da visura ipotecaria estratta il 11.03.2021 (allegato 5.6).

- Dal certificato rilasciato dal Ministero dei Beni e delle attività Culturali il 06.11.2020 (allegato 7.2) per il D.lvo 42/2004 parte Seconda – Beni Culturali, non vi sono provvedimenti di dichiarazione di interesse artistico, storico, archeologico; per il D.lvo 42/2004 parte Terza – Beni Paesaggistici, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica.

Non risultano vincoli di natura artistica, storica, vincoli di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità sull'immobile né risultano diritti demaniali o usi civici.

- Per quanto attiene ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, la scrivente ha redatto autocertificazione di destinazione urbanistica e la destinazione residenziale è compatibile con le norme vigenti (allegato 6).

XIV



2) In base a quanto dichiarato e riportato nel verbale di accesso, il fabbricato è costituito in condominio amministrato dal dott. [REDACTED] con studio alla via [REDACTED] [REDACTED] il quale non ha dato riscontro alle informazioni richieste, unitamente al custode giudiziario, a mezzo lettera raccomandata con a.r. consegnata il 16.03.2021 (allegato 4.5), come in elenco:

- certificato di agibilità;
- numero di interno;
- indicazione dei millesimi;
- indicazione della quota ordinaria mensile a carico del bene;
- regolamento di condominio;
- pertinenze;
- servizio di portineria;
- impianti centralizzati;
- indicazione titolo edilizio dello stabile.

### QUESITO E

#### Regolarità 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 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). In caso di costruzioni successive a tale data, 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.*

*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.*



*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 i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.*

*3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva 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: 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.*

*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 integrazioni 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.*

#### **RISPOSTA QUESITO E**

##### **Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni**

1) Il fabbricato alla via Piscettaro n.70 è composto da 11 unità immobiliari, come risulta dalla visura per immobile (allegato 5.2), disposte su tre piani e precisamente:

- piano terra: sub 1 cat. C/2
- piano I: sub 3 int. 1, sub 4 int. 2, sub 5 int. 3 in cat. A/2
- piano II: sub 6 int. 4, sub 7 int. 5, sub 8 int. 6 in cat. A/2
- piano III: sub 9 int. 7, sub 10 int. 8, sub 11 int. 9, sub 12 int. 10 in cat. A/2.

Il sub. 2 è stato soppresso.

Il bene pignorato, sub 11 al terzo piano, è stato costruito in epoca antecedente al 28.07.1986 (data di presentazione della planimetria catastale) in assenza di titolo abilitativo come sopraelevazione del secondo piano, su parte del lastrico solare oggetto della compravendita per notaio Fisichella, trascritto il 14.07.1984 (allegato 3.2).

In forza di domanda di condono n.18109/1995 il 27.02.1995, ai sensi della legge 724/1994 al Comune di Napoli e del pagamento dell'intera oblazione (mediante il versamento di lire 3.412.300 effettuato presso l'Ufficio Postale di Volla sul C/C n.255000), in data 29 novembre 2012 il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica - Ufficio Abusivismo Edilizio del Comune di Napoli ha rilasciato provvedimento di condono edilizio pg/2012 7886863 disposizione dirigenziale n.31009 in data 08.06.2012 a [REDACTED] (allegato 3.1).





Dai documenti acquisiti presso l'ufficio condono in data 12.04.2021 (allegato 7.4), si evince che la domanda di condono era stata presentata da [REDACTED] (allegato 7.6), su procura dei genitori [REDACTED] tra i proprietari pro-quota e nell'interesse dell'acquirente [REDACTED] per una superficie totale da sanare di mq 94,80 al terzo piano del fabbricato alla via Ulisse Prota Giurleo n.56, quando il bene era già pervenuto nella proprietà della [REDACTED] con il richiamato atto per notaio Fisichella del 1984. Nei documenti rilasciati dall'ufficio condono, non è presente la citata disposizione che è stata fornita dal notaio Calderini in quanto allegata all'atto di compravendita con cui il bene pervenne in data 02.02.2015 alla debitrice [REDACTED] (allegato 3.1).

Si segnala che l'ufficio condono ha riscontrato una mancata corrispondenza con il numero della disposizione dirigenziale n. 31009, che risulta riferita alla pratica di condono n. 2049/6/86 per abusi realizzati in altri luoghi probabilmente per la incompleta indicazione del protocollo (allegato 7.4).

La visura planimetrica presentata in data 28.07.1986 è congruente allo stato dei luoghi all'attualità, a parte una trascurabile modifica nella distribuzione interna rappresentata nel grafico di confronto opportunamente redatto (allegato 8.3).

- Pertanto si può affermare che non sono stati commessi ulteriori abusi edilizi e che il bene pignorato al sub 11 nella sua conformazione attuale risulta sanato.
- Per quanto riguarda la legittimità del fabbricato, la richiesta presentata in data 25.03.2021 all' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli non ha avuto riscontro (allegato 7.5).

Al fine di non causare ulteriori ritardi alla presente procedura, la scrivente ha proceduto ad acquisire visure catastali, ipotecarie e titoli di proprietà di alcune unità dello stabile a campione (allegati 5.6, 5.7, 5.8,) verificando la presentazione di separate istanze di condono che fanno presumere che, complessivamente, si possa essere verificato un effetto di sanatoria dell'edificio nel suo complesso. Per aversi compiuta certezza, in mancanza e qualora il titolo abilitativo richiesto non venisse fornito dall'ufficio competente, non si potrebbe affermare che l'edificio sia regolare urbanisticamente ed occorrerebbe svolgere una ulteriore indagine sugli esiti delle singole istanze, indagine onerosa e fuori dal perimetro delle attività demandate a questo consulente e di competenza degli uffici tecnici comunali e degli organi di controllo predisposti.

Si riportano di seguito le informazioni acquisite che consentono una attendibile ricostruzione di quanto su esposto, facendo ritenere plausibile che il fabbricato sia stato costruito senza titolo edilizio e che esso abbia acquisito una legittimazione postuma in conseguenza delle istanze di condono richieste dai proprietari delle unità immobiliari presenti nel fabbricato e facenti parte del medesimo condominio su cui insiste il lastrico solare sul quale è stato edificato il bene pignorato.

#### **CRONOLOGIA DELLE FASI DI EDIFICAZIONE DEL FABBRICATO SULLA BASE DI VISURE E ATTI PER UNITÀ A CAMPIONE**

##### DAI TITOLI DI PROPRIETÀ'(allegati 3.2, 5.8)

**Il piano - sub 4 int. 2** (impianto meccanografico del 30.06.1987)

- Nell' atto di compravendita per notaio Carmelo Fisichella di Napoli del 29.06.1984, trascritto il 14.07.1984 ai nn. 17580/13969, la parte venditrice dichiara di avere acquistato con scrittura privata a firma

**XVII**



del notaio Maria Teresa Bargi di Cercola del 23.01.1978, trascritta a Napoli 1 in data 01.02.1978 ai nn.1947/1708 e registrata in Napoli in data 07.02.1978 al n. 223/2A un appezzamento di terreno nel comune di Napoli al quartiere Ponticelli, via Antonio Toscano, rilevato catastalmente nel suo insieme al foglio 159 della mappa con i particellari 269,295,356 e 357. Che su parte di detto appezzamento, e precisamente sulla superficie del particellare 269 di are 04,60 procedette, insieme ad altri comproprietari, alla costruzione di un fabbricato, contraddistinto con il civ. 56 per civili abitazioni costituito da un piano terreno e due piani sovrastanti, confinante con strada privata Varalli, Traversa della via Antonio Toscano, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]

**III piano - sub 10 int. 8** (costituzione per sopraelevazione del 28.07.1986 in atti dal 16.12.1998)

- Nell'atto di compravendita per notaio Francesco Coppa di Salerno del 03.02.2011, trascritto a Napoli 1 il 09.02.2011 ai nn. 3511/2473, la parte venditrice dichiara che i lavori di costruzione del fabbricato in cui ricade l'immobile sono stati effettuati in assenza di titolo abilitativo per cui in data 27 febbraio 1995 è stata presentata domanda di condono protocollo n. 18110 al comune di Napoli [...]che il Dirigente dell'Area Tecnica Sezione Urbanistica Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli ha rilasciato in data 20.01.2011 [...]nulla osta per l'esito del procedimento di istruttoria tuttora in corso.

**I piano - sub 3 int. 1** (impianto meccanografico del 30.06.1987)

- Nell'atto di compravendita per notaio Raffaele Caravaglios di San Giorgio a Cremano del 11.09.1992, trascritto a Napoli 1 il 22.09.1992 ai nn. 20944/14819, la parte venditrice dichiara che i lavori di costruzione del fabbricato in cui ricade l'immobile sono stati effettuati in assenza di titolo abilitativo per cui fu inoltrata al comune di Napoli in data 06.04.1987 domanda di sanatoria protocollo n. 123891.

• DALLE VISURE STORICHE DEGLI IMMOBILI PRESENTI NEL FABBRICATO E DALLE RELATIVE ISPEZIONI IPOTECARIE (allegati 5.6, 5.8)

- **sub 1** risulta trasferito dagli originari proprietari [REDACTED] ed altri a tale [REDACTED] con atto per notaio Fisichella del 29/6/1984, nella nota di trascrizione si legge che l'immobile oggetto del trasferimento è "stato denunciato per l'accatastamento con scheda di denuncia di variazione n.4685 presentata all'UTE di Napoli in data 22/6/1984";

- **sub 3** risulta trasferito dagli originari proprietari [REDACTED] ed altri a [REDACTED] con atto per notaio Caravaglios dell'11/9/1992, nella nota di trascrizione si legge che l'immobile oggetto del trasferimento è già identificato con gli estremi catastali attuali, e nella descrizione si legge "fabbricato sito in Napoli - Ponticelli alla Via Ulisse Prota Giurleo n.56 (già Via A.Toscano/Traversa Varalli);

- **sub 4** risulta trasferito dagli originari proprietari [REDACTED] ed altri a tale [REDACTED] con atto per notaio Bargi del 29/10/1983, nella nota di trascrizione si legge che l'immobile oggetto del trasferimento è "stato dichiarato per l'allibramento al N.C.E.U. con scheda n.4411 del 25/9/1980";

- **sub 5** è ancora in proprietà degli eredi [REDACTED] nella visura storica catastale si legge che l'immobile oggetto del trasferimento è "stato dichiarato per l'allibramento al N.C.E.U. con scheda n.4412 del 25/9/1980";



- **sub 6** risulta trasferito dagli originari proprietari [REDACTED] ed altri a [REDACTED] con atto per notaio Improta dell' 8/3/2010 con gli estremi catastali attuali nella visura storica catastale si legge che l'immobile oggetto del trasferimento è "stato denunciato per l'accatastamento con scheda n.4413 del 25/9/1980";
- **sub 7** è in proprietà di [REDACTED] pervenuto con atto per notaio Bargi del 29/10/1983, nella visura storica catastale si legge che l'immobile oggetto del trasferimento è "stato denunciato per l'accatastamento con scheda n.4414 del 25/9/1980";
- **sub 8** è in proprietà di [REDACTED] ed altri pervenuto con atto per notaio Bargi del 29/10/1983, nella visura storica catastale si legge che l'immobile oggetto del trasferimento è "stato denunciato per l'accatastamento con scheda n.4415 del 25/9/1980";
- **sub 9** è in proprietà di [REDACTED] pervenuto da [REDACTED] con atto per notaio Francesco Tafuri del 16/2/2016, nella visura storica catastale si legge che l'immobile oggetto del trasferimento è "stato denunciato per l'accatastamento con scheda prot. B05919 del 28/7/1986" tanto risulta dalla provenienza precedente per notaio Caravaglios del 18/4/1996 (doc.10/11/12). N.B. costruito in sopraelevazione;
- **sub 10** è in proprietà di [REDACTED] pervenuto da [REDACTED] con atto per notaio Francesco Coppa del 3/2/2011, nella visura storica catastale si legge che l'immobile oggetto del trasferimento è "stato denunciato per l'accatastamento con scheda prot. B05920 del 28/7/1986" N.B. costruito in sopraelevazione
- **sub 12** è ancora in proprietà di [REDACTED] nella visura storica catastale si legge che l'immobile è "stato denunciato per l'accatastamento con scheda prot. B05922 del 28/7/1986" tanto risulta dalla provenienza precedente per notaio Caravaglios del 18/4/1996 (doc.13). N.B. costruito in sopraelevazione.

2) Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, la scrivente ha acquisito dal Comune di Napoli, Servizio Antiabusivismo e Condono edilizio in data 12.04.2021 documentazione inerente l'istanza di condono edilizio Legge 724/94 n. 2049/6/86 per abusi realizzati al terzo piano del fabbricato alla via Ulisse Prota Giurleo n. 56, a nome di [REDACTED] probabilmente su procura di una precedente parte proprietaria (allegato 7.4). Il successivo provvedimento di condono edilizio pg/2012 7886863 disposizione dirigenziale n.31009 in data 08.06.2012 rilasciato a [REDACTED] nata a [REDACTED] (allegato 3.1) dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica - Ufficio Abusivismo Edilizio del Comune di Napoli è stato acquisito dalla scrivente presso lo studio del Notaio Calderini (allegato 3.1).

Premesso che :

la planimetria allegata al titolo di proprietà del 22.01.2015 per notaio Calderini documenta uno stato invariato rispetto a quello rappresentato nella visura planimetrica del 28.07.1986 (allegato 5.3);

in sede di accesso, condotto il 20.01.2021, si è rilevata la non conformità tra lo stato reale dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie, tra loro coincidenti, del 1986 e del 2015, a meno di una piccola modifica nella distribuzione interna, rappresentate nel grafico di confronto (allegato 8.3);

si è quindi potuto accertare che non sono state compiute opere che hanno comportato modifiche





rispetto allo stato originario e per il quale è stata rilasciata sanatoria con la disposizione dirigenziale n.31009 in data 08.06.2012 (allegato 8.3);

sul bene non risultano pendenti istanze di sanatoria, come da certificazione rilasciata il 12.04.2021 dal Comune di Napoli, Servizio Antiabusivismo e Condono edilizio (allegato 7.4);

Tutto ciò premesso

Ai fini della conformità edilizia ed urbanistica, tali opere realizzate senza titolo autorizzativo e oggetto di sanatoria con esito positivo risultano compatibili con quanto disciplinato dalle NTA degli strumenti urbanistici vigenti, in relazione alla tipologia del bene e all'area in cui esso ricade.

**QUESITO 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.*

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.*

**RISPOSTA AL QUESITO F**

**Formazione dei lotti**

1) La conformazione fisica del bene, di ridotta metratura, non consente la praticabilità di un progetto di comoda divisione dell'immobile, essendo lo stesso peraltro dotato di unico ingresso. Si è proceduto pertanto alla formazione di un lotto unico, come di seguito descritto.

**LOTTO UNICO - VALORE COMPLESSIVO STIMATO € 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00)**

**Abitazione di tipo civile - prezzo base € 145.000** (euro centoquarantacinquemila/00)

- abitazione di tipo civile per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED] composta civile composta da soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, locale pluriuso, disimpegno, due ristrette camere da letto, bagno, corridoio, balcone con ripostiglio; riportata nel N.C.E.U. Comune di Napoli PON, foglio 14, particella 269, subalterno 11, via Antonio Toscano n. 56 piano 3, z.c. 9, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, rendita catastale € 499,67; confinante con proprietà [REDACTED] appartamento interno n.8, appartamento n.10, proprietà aliena.

**QUESITO 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*

XX





*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.*

*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. 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.*

## RISPOSTA AL QUESITO G

### Valore del bene e costi

La sottoscritta, prima di determinare il valore dell'immobile, riferisce sul criterio di stima adottato.

#### Indicazione del criterio di stima degli immobili

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare, ma anche per le metodologie da adottare. I vari criteri di valutazione, basati sulla tipologia dell'immobile, risultano più o meno idonei a determinare il valore di un bene particolare e vanno pertanto individuati selezionando quello più adatto a definire il valore dell'oggetto specifico. A tale scopo è necessario comprendere con chiarezza il fine di una stima onde pervenire ad un risultato che soddisfi, sotto tutti gli aspetti, la necessità dell'operazione.

La selezione del criterio o dei criteri costituisce, pertanto, una scelta fondamentale che influisce direttamente sul valore della stima.

Due sono i procedimenti o metodi che possono essere identificati: il metodo **diretto o sintetico** e il metodo **indiretto o analitico**.

Il metodo di stima diretto si basa sulla comparazione e si usa ogni volta che sia possibile ricavare, direttamente dal mercato, una scala di valori noti riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima.

Si ricorre invece al metodo di stima indiretto quando ci si trova nell'impossibilità di formare una scala di valori noti ed è quindi necessario cercare elementi analitici diversi ed eterogenei che, opportunamente elaborati, consentano di determinare il valore del bene da valutare.

#### Scelta del criterio di stima



Nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il criterio di stima diretto basato sulla comparazione di una scala di valori noti, riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima e ricavati direttamente dal mercato, in quanto meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dallo stato degli immobili, dall'uso, dalla zona in cui ricadono e dai prezzi medi applicati.

Il parametro tecnico preso a base di tale criterio è il metro quadro di superficie commerciale, assumendo come prezzo unitario il valore ottenuto dalla media tra i prezzi massimi di mercato verificati nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quelli da stimare, come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge, liberi e in condizioni normali di conservazione.

#### **Valore del bene - alloggio di tipo economico sub 11**

Dall'indagine di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari (tra le quali Tecnocasa, Gabetti e Toscano), e dall'esame di riviste specializzate del settore, dei principali portali internet (casa.it, immobiliare.it), della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) riferiti all'anno 2021 -1° semestre zona E31, Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Napoli, dei mediatori immobiliari e professionisti operanti nel settore edilizio, riferiti alle zone ove è ubicato l'immobile in esame, si è arrivati all'individuazione del valore compreso tra € 1.250,007/mq ed € 1.900,00/mq, per beni ricadenti nella zona e aventi caratteristiche simili a quello oggetto del procedimento.

Per le caratteristiche rilevate, si ritiene di dover assumere il parametro medio.

#### Interrogazione OMI

Destinazione: Abitazione di tipo civile

Prezzo medio-minimo: € 1.575,00/mq

Fascia Periferica - Suburbana/Ponticelli

Codice zona: E31

Valore medio che si ritiene di assumere: € 1.575,00/mq

#### Descrizione del bene e indicazione delle superfici

1) Tipologia del bene: il bene oggetto del procedimento è un'un'abitazione di tipo civile composta da soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, locale pluriuso, disimpegno, due ristrette camere da letto, bagno, corridoio, balcone con ripostiglio, altezza interna rilevata pari a ca. m 3,00;

Dati attuali: Comune di Napoli (Na), Via Luigi Piscettaro n. 70 (in catasto via Antonio Toscano n. 56) scala unica, terzo piano, interno 9;

Superficie stato rilevato: superficie commerciale pari a ca. mq 115,20, superficie utile coperta pari a ca. mq 96,55;

Dati catastali: abitazione di tipo economico censita nel N.C.E.U. di Napoli alla sez. PON, foglio 14, particella 269, subalterno 11, via Antonio Toscano n. 56 piano 3, z.c. 9, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, rendita catastale € 499,67;

Confini: proprietà [redacted] appartamento interno n.8, appartamento n.10, proprietà aliena.



Tali confini corrispondono con quelli catastali mentre nel titolo di provenienza e nell'atto di pignoramento è indicato l'appartamento interno n.7 al posto di quelli all'interno n.8 e n. 10 di fatto ad esso contigui.

Indicazione delle superfici utili nette dei singoli ambienti – stato di fatto

- soggiorno con angolo cottura ca. mq 22,35
- letto ca. mq 17,00
- bagno ca. mq 5,80
- locale pluriuso ca. mq 13,80
- letto 2 ca. mq 6,95
- letto 3 ca. mq 9,35
- disimpegno ca. mq 2,05
- balcone ca. mq 18,60

La superficie commerciale pari alla somma delle superfici di tutte le parti costituenti l'immobile in esame, debitamente omogeneizzate tra loro in base alla tipologia e destinazione d'uso delle stesse, oltre i muri perimetrali e muri perimetrali in comunione al 50%, risulta pari a ca. mq 115,20.

La superficie del balcone è stata conteggiata la sua estensione originaria pari a ca. mq 18,20 al 25%.

Valore commerciale dell'immobile in piena proprietà, libero e perfettamente commerciabile

Per quanto su detto, il più probabile valore commerciale dell'immobile, stimato in buone condizioni e libero, risulta pari a ca. € 181.000,00 (euro centottantunomila/00) ( $\text{€ } 1.575/\text{mq} \times \text{mq } 115,20$ ) = € 181.4400,00 che arrotondato per difetto diviene € 181.000,00.

Decurtazioni sul valore commerciale

Al prezzo medio-minimo sono poi da riferire dei coefficienti che lo modificano in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile, al fine di stabilirne il prezzo in base alla rispondenza a classi di descrizioni che maggiormente ne precisano il valore in base alla tipologia.

Tali caratteristiche sono:

- Caratteristiche posizionali estrinseche, dovute alla ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo: la posizione periferica del bene è già valutata nella indicazione del prezzo medio-massimo - il fabbricato non è dotato di ascensore. Si ritiene di dover applicare un abbattimento del coefficiente di merito intorno al 20%;
- Caratteristiche posizionali intrinseche, dovute alla esposizione, luminosità, soleggiamento e grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati: il bene, posto al terzo piano, gode di medie condizioni di luminosità e soleggiamento. I vani risultano tutti dotati di finestra tranne le due ristrette camere da letto, ricavate da un locale più ampio dove è presente una presa di aria e di luce costituita da un finestrino alto privo di affaccio. Si ritiene di dover applicare un abbattimento del coefficiente di merito intorno al 5%;
- Caratteristiche tecnologiche, dovute allo stato rifinitura, di conservazione e vetustà dell'immobile, nonché alla qualità degli impianti e del loro funzionamento: le condizioni di manutenzione del bene sono riferibili alla ristrutturazione effettuata presumibilmente all'epoca dell'acquisto avvenuto nel 2015; non è presente

XXIII

impianto di riscaldamento. Dal certificato di prestazione energetica redatto il 19.01.2015 con validità decennale, allegato al titolo di proprietà l'immobile, ricade in classe F e pertanto gli impianti necessitano di migliorie. Si ritiene di dover applicare un abbattimento del coefficiente di merito intorno al 5%;

- Caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico: l'immobile è locato con contratto opponibile alla procedura e con validità sino alla data del 03.04.2024 ad un canone congruo. Quantunque la congruità del canone corrisposto, che si attesta del tutto ai valori di locazione indicati dall'OMI, possa in parte ristorare la riduzione dell'utilizzo del bene, si ritiene di dover applicare un abbattimento del coefficiente di merito intorno al 10%, sommando la durata del contratto già decorsa e quella che presumibilmente decorrerà prima della vendita.

Le caratteristiche sono valutate mediante l'applicazione dei coefficienti desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e qui riportati:

max%	min%	
prezzo di mercato	prezzo di mercato	
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35:5	Kpe 0,28
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25:5	Kpi 0,24
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30:10	Kpt 0,28
- caratteristiche produttive	Ke 10:5	Ke 0,09
<hr/>		
K max = 100	K min = 25	K% = 0,89

Pertanto il valore finale dell'immobile in esame, rapportato alla piena proprietà e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è dato dal prodotto del valore commerciale per il coefficiente K% = 89, detrattivo in ragione delle limitazioni connesse alle caratteristiche su esposte.

Valore commerciale (€181.000,00 X 0,89) = € 161.090,00 che arrotondato per difetto è pari a € 161.000,00 (euro centosessantunomila/00).

**Adegamenti e correzioni del valore di stima del bene nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp.att.c.p.c. nuova formulazione.**

Tenuto conto che il bene si trova in modesto stato di conservazione e che su di esso non sono stati riscontrati abusi edilizi, nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, si ritiene che la riduzione del valore di mercato, avendo riguardo alla riduzione praticata per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, possa stabilirsi nella misura del 10% del prezzo di mercato.

La scrivente individua un prezzo base d'asta del cespite pari al valore di mercato detratto il 10%: V asta = V - 10% V = € 161.000,00 - € 16.100,00 = € 144.900,00 che arrotondato per eccesso risulta pari ad € 145.000 (euro centoquarantacinquemila/00).

Per quanto detto, sulla scorta di quanto ulteriormente richiesto, il valore di mercato della piena proprietà del bene al sub 11 risulta pari ad € 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00).





### VALORE MERCATO DEL LOTTO

Per quanto sinora descritto, il valore di mercato della piena proprietà del LOTTO UNICO composto dal bene al sub 11, alloggio civile, per un valore stimato pari € 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00).

### SINTESI DESCRITTIVA DEL BENE E DEL VALORE STIMATO

**LOTTO UNICO - VALORE COMPLESSIVO STIMATO € 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00)**

**Abitazione di tipo civile - prezzo base € 145.000** (euro centoquarantacinquemila/00)

- abitazione di tipo civile per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED] composta civile composta da soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, locale pluriuso, disimpegno, due ristrette camere da letto, bagno, corridoio, balcone con ripostiglio; riportata nel N.C.E.U. Comune di Napoli PON, foglio 14, particella 269, subalterno 11, via Antonio Toscano n. 56 piano 3, z.c. 9, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, rendita catastale € 499,67; confinante con proprietà [REDACTED] appartamento interno n.8, appartamento n.10, proprietà aliena.

### CONCLUSIONI

La sottoscritta

- ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte;
- ha redatto secondo i quesiti richiesti l'ELABORATO PERITALE, che risulta composto di RELAZIONE

TECNICA - pagg. I-XXVII e di ALLEGATI -pagg. 1- 201;

- ha allegato all'elaborato i documenti descritti nel seguente elenco:

#### ELENCO ALLEGATI

1. COPIA DEL VERBALE DI ACCESSO, 20.01.2021
2. CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE per notaio Gigino ROLLO, 11.09.2019
3. TITOLI DI PROPRIETÀ
  - 3.1. Atto di compravendita per notaio Vincenzo CALDERINI in Maddaloni (Ce) rep. 1477 rac. 1016, 22.01.2015 trascritto a Napoli 1 reg. gen. n. 2040 reg. part. n. 1632, 02.02.2015
  - 3.2. Atto di compravendita per notaio Carmelo FISICHELLA in Napoli rep.19526 rac. 1873, 29.06.1984 trascritto a Napoli 1 reg. gen. n. 17580 reg. part. n. 13969, 14.07.1984
4. CERTIFICATI E DOCUMENTI
  - 4.1. Certificato di matrimonio, 21.07.2020
  - 4.2. Certificato cumulativo, 28.07.2020
  - 4.3. Richiesta contratto di locazione Agenzia delle Entrate, 04.03.2021
  - 4.4. Contratto di locazione, 04.04.2016
  - 4.5. Richiesta documentazione amministratore di condominio, 15.03.2021
5. VISURE CATASTALI E IPOTECARIE
  - 5.1. Visura storica per soggetto, 10.09.2020
  - 5.2. Visura storica per immobile, 10.09.2020
  - 5.3. Visura planimetrica del 28.07.1986, 10.09.2020





- 5.4. Ispezione Ipotecaria per immobile, 11.03.2021
- 5.5. Ispezione Ipotecaria per soggetto, 11.03.2021
- 5.6. Visura elenco immobili da indirizzo, 25.10.2021
- 5.7. Visure storiche per unità immobiliari via Piscettaro n.70, 26.10.2021
- 5.8. Ispezioni Ipotecarie con provenienza, 26.10.2021

- Notaio Fisichella sub 1 piano terra;
- Notaio Caravaglios sub 3 piano 1 interno 1;
- Notaio Caravaglios sub 9 piano 3 interno 7;
- Notaio Tafuri sub 9 piano 3 interno 7;
- Notaio Coppa sub 10 piano 3 interno 8;

#### 6. AUTOCERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA, 25.01.2021

#### 7. VERIFICA CONFORMITÀ DEL BENE

- 7.1. Richiesta situazione vincolistica, 15.10.2020
- 7.2. Certificato Soprintendenza Archeologia della Campania, 06.11.2020
- 7.3. Richiesta ufficio condono, 25.03.2021
- 7.4. Certificato ufficio condono PG/2021/2994560, 12.04.2021
- 7.5. Richiesta titolo edilizio abilitativo SUE Napoli, 25.03.2021
- 7.6. Visura storica su soggetto richiedente il condono prot. gen. 047839 del 04.04.1995, 26.10.2021
- 7.7. Atto di compravendita per notaio Francesco COPPA in Salerno rep.13033 rac. 6881, 03.02.2011 trascritto a Napoli 1 reg. gen. n. 3511 reg. part. n. 2473, 09.02.2011 sub 10 piano terzo contiguo al bene pignorato

#### 8. GRAFICI DI STUDIO REDATTI DAL CTU

- 8.1. Inquadramento urbano dell'immobile
- 8.2. Planimetria di rilievo con indicazione delle quote e delle superfici
- 8.3. Confronto tra la planimetria di rilievo e la planimetria catastale del 28.07.1986
- 8.4. Planimetria con indicazione dei punti fotografici di ripresa
- 8.5. Documentazione fotografica foto nn. 1-30

- ha provveduto a depositare il proprio elaborato peritale secondo le modalità fissate nel provvedimento di nomina;

- ha allegato alla presente relazione documentazione fotografica interna ed esterna del compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti, compresi i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale, copia dei titoli di proprietà, del verbale di accesso, contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta oltre quella ritenuta di supporto alla vendita;

- dichiara la propria disponibilità ad intervenire ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;

XXVI



- ha richiesto le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'ufficio;

- ha provveduto a trasmettere copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, alla parte debitrice e al custode giudiziario.

*La sottoscritta, certa di avere bene e fedelmente adempiuto al mandato conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, resta a disposizione per eventuali chiarimenti, osservazioni e repliche delle parti.*

Con osservanza

Napoli, 1 novembre 2021

Arch. Carolina Cigala



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it