



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**QUINTA SEZIONE CIVILE**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GABRIELE MONTEFUSCO**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 605/2024**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**C.T.U.:**



**PARTE PRIMA**

1.1 PREMESSA

PAG.4

1.2 ACCESSI

PAG.4

1.3 CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA  
DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

PAG.5

**PARTE SECONDA: RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

PAG.8

2.1 QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

2.2 QUESITO N.2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E  
PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

PAG.10

2.3 QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE  
PIGNORATO

PAG.18

PAG.22

2.4 QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

2.5 QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN  
RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

PAG.23

2.6 QUESITO N.6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO  
EDILIZIO ED URBANISTICO

PAG.25

PAG.29

2.7 QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESO ATTUALE DELL'IMMOBILE

PAG.30

2.8 QUESITO N.8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

PAG.31

2.9 QUESITO N.9: VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

PAG.31

2.10 QUESITO N.10: VERIFICA DI ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

2.11 QUESITO N.11 FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE  
DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

PAG.32

PAG.32

2.12 QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

2.13 QUESITO N.13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER IMMOBILI

PAG.33

**PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

2.14 QUESITO N.14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

PAG.35

**PARTE TERZA**

**3.1 CONCLUSIONI**

PAG.36

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

N.1 Verbali dei sopralluoghi

N.2 Documentazione Catastale: Foglio di mappa planimetria d'impianto e planimetria attuale

N.4 Grafici redatti dall'E.S.

N.5 Dossier fotografico

N.6 Titolo di provenienza

N.7 Attestazioni SUE Comune di Portici

N.8 Fonti e dati di stima

N. 9 Calcolo dei coefficienti correttivi della stima

N. 10 Certificati di stato civile dei debitori

**PARTE PRIMA****1.1 PREMESSA**

La sottoscritta arch. \_\_\_\_\_, con studio in Napoli al viale \_\_\_\_\_, iscritta all'albo degli Architetti di Napoli e Provincia al N° \_\_\_\_\_ ed al N° \_\_\_\_\_ dell'Albo dei C.T.U. del Portale dei Servizi telematici \_\_\_\_\_

**AVENDO RICEVUTO**

in data 10/01/2025 incarico quale Eserto Stimatore dal G.E. Gabriele Montefusco per il procedimento R.G.E. 605/2024 il giorno 15/04/2024 depositava il giuramento telematico di fedele adempimento all'incarico affidatole e procedeva nell'immediato a svolgere tutte le indagini e gli accertamenti necessari alla perizia stimativa del seguente bene staggito:

**Abitazione in Portici - Via Carlo e Luigi Giordano n. 41 Piano 1,  
N.C.E.U. foglio 2, particella 537, subalterno 11, categoria A/4**

L'Esperto Stimatore

**1.2 ACCESSI**

In data 29/01/2025 alle ore 15.35 l'E.S. procedeva ad eseguire il promo accesso all'immobile pignorato unitamente al custode nominato dott. Maurizio Riccardi.

La sig.ra \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ a Napoli, \_\_\_\_\_, madre dei debitori esecutati e residente con loro nell'appartamento, ci concedeva l'accesso.

Si eseguivano quindi i necessari rilievi metrici e fotografici del bene,

La sig.ra \_\_\_\_\_ dichiarava a verbale che: “ non ci sono spese condominiali “ in quanto non è stato costituito un condominio e le poche spese vengono divise in forma



amichevole tra le parti.

La sig.ra , dovendosi allontanare, lasciava i presenti in compagnia della figlia maggiorenne , eseguita, nata in l' CA dell' scadenza

Le indagini si chiudevano alle ore 16.15 dando lettura del verbale, letto e sottoscritto dai presenti.

### **1.3 CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.**

Agli atti della procedura è stata depositata la **certificazione notarile sostitutiva** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede del **19/12/2024** ed il ventennio precedente. Il certificato redatto dal Notaio Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, attesta al 19/12/2024, nel ventennio le risultanze dei registri immobiliari relative all'immobile di proprietà dei debitori eseguiti: , nata in Napoli il giorno , C.F.: e , nato in il , C.F.: , risalendo all'atto di acquisto derivativo del 07/04/1994 per Notaio Fulvio Carrabba trascritto il 21/04/1994 nn. 13005/9947.

La sottoscritta ha verificato i dati forniti nella certificazione notarile del Notaio Barbagallo e ne attesta la completezza.

Nello specifico è stato verificato che la certificazione notarile attestante le trascrizioni sia a favore che contro presenti sull'immobile oggetto di espropriazione, risale fino all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio.

Dall'esame della certificazione notarile si può dunque affermare che **vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di**

**pignoramento.**

**Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

- **ISCRIZIONE NN.29423/3915 del 29/06/2017 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 19/06/2017 Numero di repertorio 52514/1 !247 Notaio CARANNANTE ANTONIO Sede BACOLI (NA)

A favore di CREDIT AGRICOLE CARIPARMA S.P.A. Sede PARMA Codice fiscale 02113530345

contro Nata il a NAPOLI Codice fiscale

Nato il a NAPOLI Codice fiscale quale debitore non datore di ipoteca  
Capitale € 120.000,00 Totale € 180.000,00 Durata 25 anni

**Gravante su Portici Foglio 2 Particella 537 Sub. 11**

- **TRASCRIZIONE NN. 61773/48486 del 19/12/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/11/2024** Numero di repertorio 18666 emesso da TRIBUNALE DI NAPOLI Sede NAPOLI

A favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A Sede PARMA Codice fiscale 02113530345 (Richiedente: AVV TITO MONTEROSSO CODICE FISCALE MNT TTI 62P05 C351 D VIA V.E. ORLANDO N. 56 CATANIA),

contro

**Gravante su Portici Foglio 2 Particella 537 Sub. 11**

Nella certificazione sono altresì riportati i dati catastali attuali e storici verificati dalla



sottoscritta che ha prelevato le visure Catastali aggiornate confrontato con il titolo di provenienza reperito al fine di individuare con certezza i beni stimandi e la loro appartenenza al debitore ( Cfr. All.ti N°.2 e 6)

Il CTU può attestare quindi la correttezza della documentazione agli atti.

Si precisa che agli atti manca il certificato di stato civile dei debitori eseguiti; l'E.S.

ha provveduto a reperirli da cui ATTESTA che:

- , nata in                      il giorno , C.F.: risulta essere di stato LIBERO (come da certificato allegato N°10)
- , nato                      il                      , C.F.: risulta essere di stato LIBERO (come da certificato allegato N°10).

## **PARTE SECONDA**

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

#### **2.1 QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

**Il diritto reale sul bene staggito indicato nell'atto di pignoramento  
corrisponde a quello in titolarità dei debitori eseguiti                      consistente  
nella proprietà per ½ ciascuno in forza di atto di donazione accettata del**

**18/04/2019, Numero di repertorio 10581/8115, trascritto il 13/05/2019 nn.  
23763/18816 (Cfr. All. N°6) da potere di:**





L'immobile pignorato ha i seguenti dati di identificazione:

**Immobile sito nel Comune di Portici riportato al NCEU al foglio 2, p.lla 537, sub 11, Via Carlo e Luigi Giordano n. 41, piano 1, categ. A/4, classe 4.**

Tali dati, indicati nell'atto di pignoramento sono corretti (Cfr. All. N°2).

**CONFINI:**

- a Sud-Est con via Carlo e Luigi Giordano
- a Sud Ovest con altro fabbricato Fl.2 p.lla 1558, condominio denominato "Villa Talamo"
- a Nord-Ovest con un'altra unità immobiliare proprietà La Rocca;
- a Nord – Est con corpo scale e cortile di ingresso.

Va segnalato che in Catasto **non è presente l'elaborato planimetrico** del fabbricato in cui ricade il cespite pignorato<sup>1</sup>.

Per meglio comprendere l'esatta corrispondenza tra la p.lla 537 dell'estratto di mappa reperito presso l'UTE al foglio 2 del catasto terreni del Comune di Portici e il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, si è proceduti ad effettuare una **sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale terreni** (Cfr. All. N°4

– *Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con il mappale del foglio 2 p.lla 537).*

<sup>1</sup> un documento grafico che rappresenta la suddivisione interna ed esterna di un edificio, riportando elementi come:

- Perimetro dell'edificio: La sagoma dell'edificio.
- Suddivisione interna: La ripartizione degli spazi interni (stanze, corridoi, ecc.) e la loro identificazione con numeri di subalterno.
- Aree comuni: Le aree utilizzate da più unità immobiliari (scale, corridoi, ecc.).
- Aree esterne: Spazi all'aperto, come giardini o cortili.
- Accessi: Le porte d'ingresso alle singole unità immobiliari



Uno stralcio fuori scala di detta sovrapposizione è altresì riportato nella figura che segue.

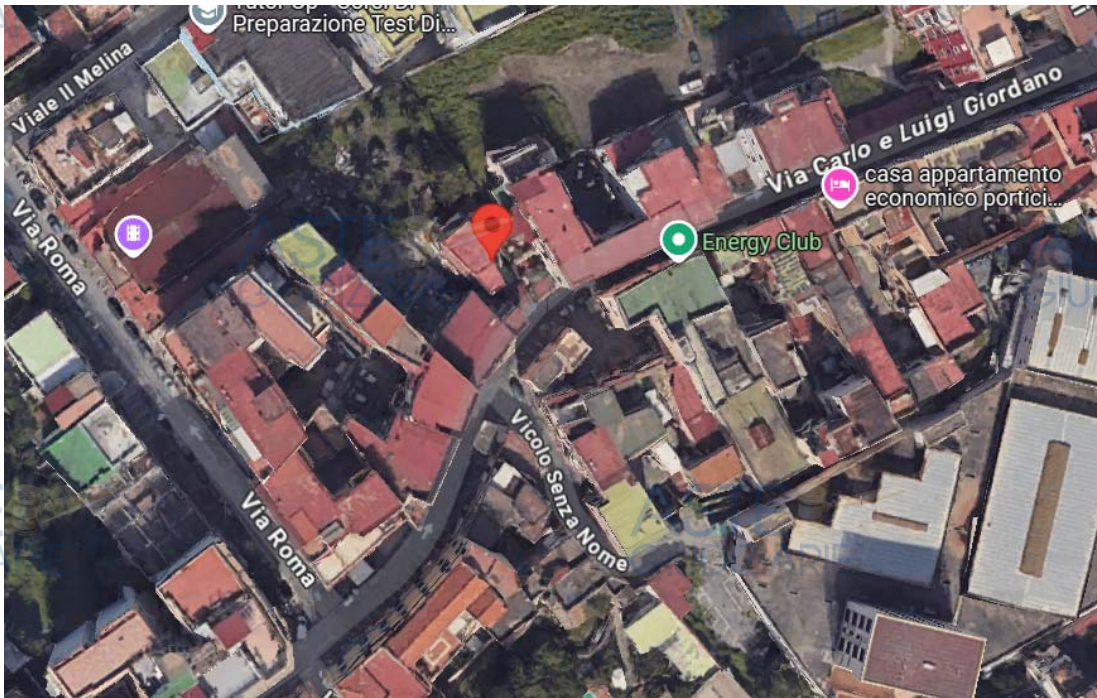


**FIG. N. 1 Stralcio del grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con il mappale del foglio 2 p.lla 537**

Considerata l'esigua consistenza dell'immobile e la sua morfologia è indubbio che esso debba essere venduto come LOTTO UNICO, conservando quindi la sua attuale configurazione e confini, non sarebbe altrimenti minimamente appetibile sul mercato.

## **2.2 QUESITO N.2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO**





**FIG. N°2 Ortofoto della zona in cui ricade il bene pignorato e individuazione del fabbricato**



**FIG. N°3 Vista della zona in cui ricade il bene pignorato**



**Il bene pignorato è un'abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Portici alla via Carlo e Luigi Giordano n. 41, al piano primo, riportato al NCEU al foglio 2, p.lla 537, sub 11, categ. A/4.**

**Identificabile univocamente mediante la georeferenziazione dalle seguenti coordinate: Long. 40.816878756938, Lat.14.335911430874829.**

La ZONA è in cui ricade il cespite è CENTRALE caratterizzata da un buon livello architettonico, sono presenti nelle vicinanze servizi di trasporto pubblico, un ospedale, scuole, farmacie, supermercati, parcheggi.

Il fabbricato presenta un solo accesso, le uniche parti comuni sono il cortile di ingresso ed il corpo scale che serve due appartamenti per due piani di altezza.

NON vi sono altri spazi comuni.

Non sussiste un Condominio.

L'edificio è stato realizzato in tufo con una struttura in muratura portante, ha uno sviluppo di due piani con un'orientamento a Sud- Est.

L'ingresso al fabbricato è costituito da un portale ad arco in tufo privo di chiusura che conduce ad un cortile e alle scale completamente all'aperto. La tipologia è quella tipica dell'edilizia antica rurale.

Lo stato di manutenzione delle facciate sia interne che esterne è di avanzato degrado, al punto che l'intonaco della facciate è quasi del tutto crollato e sono presenti solo pochissime tracce di uno sbiadito colore giallo napoletano.







**FIG. N°4 Facciata del civico 41 di via Carlo e Luigi Giordani**

Al piano terra, alla sinistra dell'ingresso si aprono tre botteghe, di cui una presenta un rivestimento esterno in mattonelle di gres del tutto avulso dall'organismo architettonico, mentre ai due piani superiori si sviluppano due appartamenti di cui, al primo, quello staggito, articolati con finestre e balconi. Purtroppo la facciata è deturpata da pensiline, tettoie, condizionatori ed una caldaia che alterano l'integrità formale-estetica di un palazzotto di grande semplicità ma appartenente ad un' antica e vernacolare cultura locale.



**FIG. N°5 Vista prospettica del fabbricato**

Per quello che concerne l'APPARTAMENTO STAGGITO si dichiara quanto segue:

- **la superficie calpestabile interna è di 82,6 mq**
- **la superficie calpestabile esterna (balcone) è di 1.88mq**
- **la superficie commerciale è di 100,55 mq ( determinata secondo le**

**norme tecniche di determinazione della superficie stabilite dal D.P.R.138/98, dalla norma UNI 10750/2005 e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari).**



**FIG. N°6 Planimetria dello stato attuale dei luoghi**

- si compone di 4 camere, un soggiorno-cucina ed un bagno. Si fa notare che le ultime due stanze, a partire dall'ingresso, derivano dalla divisione con un tramezzo non a tutta altezza di un'unica camera, ne deriva che l'ambiente privo di finestra non è abitabile ma può essere adibito solo a deposito (D.M.5/7/1975)
- Tutti gli ambienti, tranne quello appena citato, sono dotati di finestra o balcone e sono bene areati ed illuminati
- La struttura è in muratura portante
- L'altezza è di 3.96m tranne in una camera che presenta un'altezza di 2,7m a seguito della realizzazione di una controsoffittatura per realizzare un soppalco-deposito
- La distribuzione planimetrica è assolutamente funzionale, dalla porta di ingresso si accede al soggiorno -cucina dal quale si raggiunge il bagno ed una prima camera da letto singola ed al corridoio che conduce a tutti gli altri ambienti
- L'esposizione è a Sud-Est
- La climatizzazione è garantita da condizionatori alimentati da due motori posti sulla facciata su via Carlo e Luigi Giordani, come anche la caldaia ubicata alla sinistra dell'unico balcone presente



- L'immobile è dotato di impianto elettrico a norma ( ma si suggerisce sempre di controllare lo stato manutentivo) del gas, idrico sanitario, citofonico
- L'involucro edilizio, essendo in muratura portante di tufo presenta una buona inerzia termica e quindi vanta una buona coibentazione
- Gli infissi sono di media qualità
- Le finiture sono di una qualità sufficiente
- Lo stato di manutenzione è abbastanza buono
- L'unico balcone presente di modeste dimensioni è assolutamente integro all'estradosso mentre meriterebbe un intervento di ripristino dell'intonaco all'intradosso. ( Come detto l'intera facciata del fabbricato è da ristrutturare).
- Non vi è l'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- L'immobile non è dotato di pertinenze o altro.

Nella figura n° 6 è riportato uno stralcio della planimetria allegata documentante lo stato attuale dei luoghi, parzialmente difforme da quanto presente in catasto, questione trattata più avanti.



**FOTO N°1-2 CUCINA-SALONE**



**FOTO N°3-4 CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE**



**FOTO N°5 CAMERA SINGOLA**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**FOTO N°6-7 CORRIDOIO**



**FOTO N°8-9 CAMERA STUDIO**



**FIGG. N°10-11 BAGNO**

### 2.3 QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

**Immobile sito nel Comune di Portici riportato al NCEU al foglio 2, p.lla 537, sub 11, Via Carlo e Luigi Giordano n. 41, piano 1, categ. A/4.  
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 2 P.lle 537 e 951**

✓ **Dati intestatari attuali catastali :**

1.  
Diritto di: Proprieta' per 1/2

2.  
Diritto di: Proprieta' per 1/2

✓ **Dati intestatari storici catastali :**

1.  
*Da VOLTURA D'UFFICIO del 07/04/1994 - RETT. COGNOME -  
ISTANZA 167355/17 Voltura n. 17209.1/2017 - Pratica n.  
NA0167362 in atti dal 15/05/2017*

1.  
*nata a*  
*Diritto di: Proprieta' per 1/1*

*Da Atto del 19/06/2017 Pubblico ufficiale CARANNANTE  
ANTONIO Sede BACOLI (NA) Repertorio n. 52513 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.  
23023.1/2017*

✓ **Data di presentazione delle planimetrie in Catasto:**

– **10/02/1940** Presentazione prima planimetria, prot. n. 017486674  
riportata in allegato

– **16/05/2017** Pratica n. NA0169772 in atti dal 18/05/2017 Protocollo NSD  
n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI  
TOPONOMASTICA (n. 69348.1/2017) prot. n. NA0169772, Planimetria  
attuale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via C. e L. Giordano

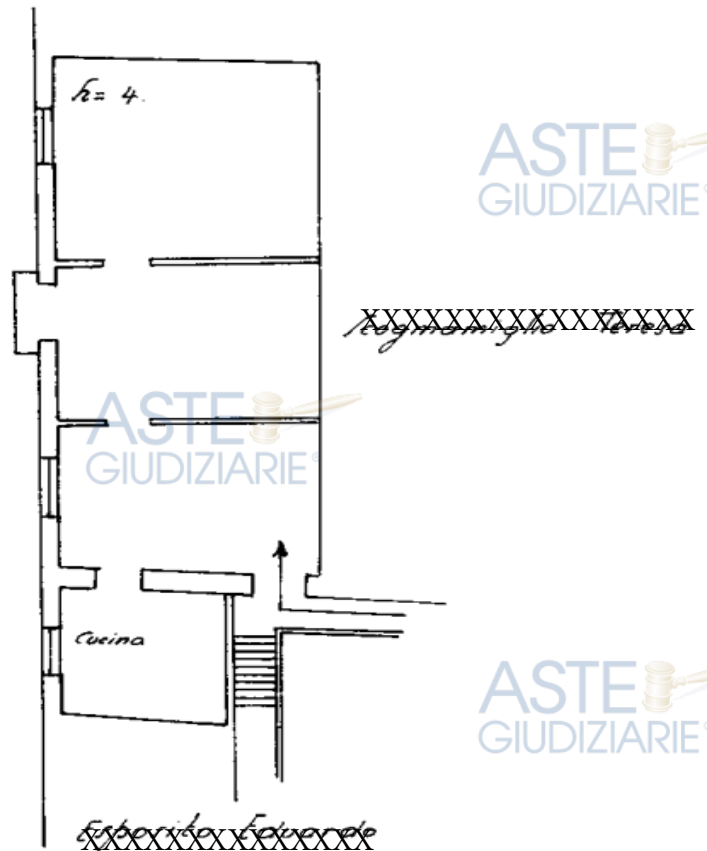
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

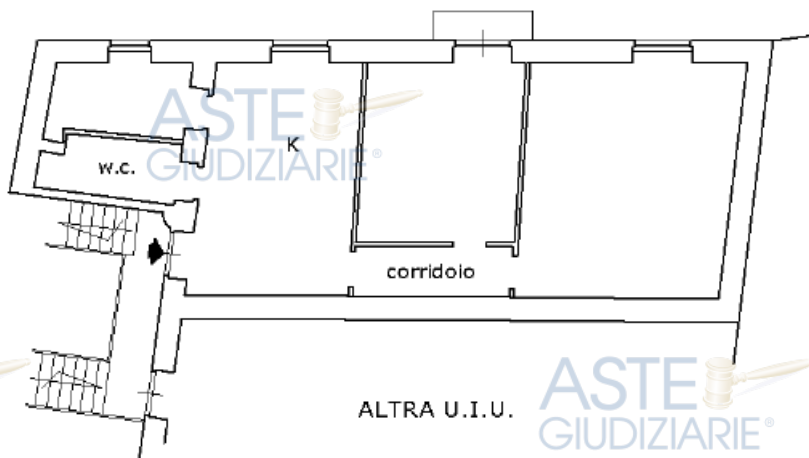


**FIG. N°7 Planimetria d'impianto del 10/02/1940**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SOTTOSTANTE VIA CARLO E LUIGI GIORDANO



ALTRO FABBRICATO  
(F. 2/P.LLA 1558)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

VIA CARLO E LUIGI GIORDANO



— La DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/05/2017

— L'ATTUALE DIVISIONE DEGLI SPAZI INTERNI, graficizzati in Fig. n.9 , è in difformità con quella presente oggi in catasto ad anch'essa NON CORRISPONDE ALCUN TITOLO AUTORIZZATIVO.

21



**1. realizzazione di nuove tramezzature****2. apertura di un piccolo vano finestra nella muratura portante con affaccio sul cortile di ingresso.**

Si rimanda alla risposta al quesito N. 6 per quanto concerne la specifica delle spese di sanatoria mentre le spese catastali seguenti la sanatoria sarebbero:

- presentazione di un DOCFA, coso fisso da versare all'Agenzia delle Entrate pari a **50 €**
- onorario di un professionista incaricato (importo variabile tra i 250 € e i 650 € + IVA)

per un **TOTALE MEDIO** pari ad **€ . 500€.**

**2.4 QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**UNICO):** – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Portici alla via Carlo e Luigi Giordani n. 41 piano 1, è composto da cucina-soggiorno tre camere ed un bagno, confina *a Sud-Est con via Carlo e Luigi Giordano, a Sud Ovest con altro fabbricato Fl.2 p.lla 1558, condominio denominato "Villa Talamo", a Nord-Ovest con un'altra unità immobiliare proprietà La Rocca; a Nord – Est con corpo scale e cortile di ingresso;* è riportato nel C.F. del Comune di Portici al foglio 2 , p.lla 537 , sub11; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di due tramezzi, di cui uno non a tutta altezza e alla apertura di un piccolo finestrino nel bagno; non vi sono titoli edilizi autorizzativi dell'attuale stato dei luoghi ne istanze di sanatoria ma a parere dell'esperto stimatore e, come attestato dalla Struttura Urbanistica del Comune di Portici, può ottenersi sanatoria ex artt. 'art. 37 del DPR 380/01; la planimetria di impianto catastale è del 1940,



antecedente la legge urbanistica del 1942, al Comune di Portici non sono reperibili titoli edilizi autorizzativi la costruzione del fabbricato ma a parere dell'esperto esso è antecedente il primo regolamento edilizio del Comune del 1932.

Lo stato manutentivo del fabbricato è di avanzato degrado.

L'appartamento è in buono stato, ha un'esposizione a Sud-Est, una funzionale distribuzione degli ambienti, luminoso, dotazione impiantistica completa. Primo piano senza ascensore.

**PREZZO BASE euro 96.000,00, novantaseimila.**

## **2.5 QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

In merito alla verifica ed alla conferma della provenienza fino a quella anteventennale nonché di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, la scrivente ha proceduto ad effettuare indagini presso gli Uffici del Catasto e presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, le risultanze di tali indagini hanno rilevato che l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, pervenuta ai debitori esecutati, nata in Napoli il giorno , C.F.: per  $\frac{1}{2}$  e , nato in il , C.F.: per il diritto di proprietà dell'altro  $\frac{1}{2}$ , con i seguenti atti:

- ☐ **Atto di donazione accettata del 18/04/2019 Numero di repertorio 10581/8115 , trascritto il 13/05/2019 nn. 23763/18816 a favore di**  
per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno di proprietà dell'immobile in Portici al Fl 2  
P.la 537 sub 11, donazione accettata il 18/04/2019 Numero di repertorio

10581/8115 , trascritto il 13/05/2019 nn. 23763/18816 (Crl All. N°6) da potere di:

☐

☐ , la proprietà dell'immobile Portici Foglio 2 Particella 537 Sub. 11 è pervenuta per **atto di compravendita del 19/06/2017** Numero di repertorio **52513/11246** Notaio CARANNANTE ANTONIO Sede BACOLI (NA) trascritto il 29/06/2017 nn. 29422/23023 da potere di:

– , la quota pari ad 1/2 ciascuno della proprietà, in regime di comunione legale dei beni, ciascuno dell'immobile oggetto di procedura è pervenuta per **atto di compravendita del 07/04/1994** Notaio Fulvio Carrabba trascritto il **21/04/1994 nn. 13005/9947** da potere di:

Si segnala la **convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 13.01.2006** Numero di repertorio 62629 Notaio SOZZI PIETRO Sede SALSOMAGGIORE TERME (PR) trascritto il 02/02/2006 ai nn. 6579/3901 a favore di , per la quota pari a 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno dell'immobile in Portici, Foglio 2 Particella 537 Sub. 11 contro . In detta convenzione matrimoniale di separazione dei beni i signori convengono che il loro regime patrimoniale divenga quello della separazione dei beni, assumendo e conservando ciascuno dei coniugi la titolarità esclusiva dei beni acquistati durante il matrimonio, ai sensi dell'art. 162 codice civile.-che tutti i beni acquistati in regime di comunione legale dei beni diverranno di proprietà di essi comparenti in comunione ordinaria in parti uguali, non dovendo farsi luogo ad alcun rimborso o restituzione di cui all'art. 192 e.e. la presente convenzione è quindi causa dello scioglimento della comunione legale.

## 2.6 QUESITO N.6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEI PIGNORATI

### SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Per accertare la regolarità edilizio-urbanistica del bene pignorato la sottoscritta ha eseguito indagini presso il Catasto, la Conservatoria, la Struttura Urbanistica del

Comune di Portici (Cfr. All. N°7) da cui è emerso che la planimetria di impianto catastale è del 1940, antecedente quindi la legge urbanistica del 1942, al Comune di portici non sono reperibili titoli edilizi autorizzativi la costruzione del fabbricato ma, a parere dell'esperto, a seguito di un'indagine storica-architettonica ritiene di affermare che esso è antecedente il primo regolamento edilizio del Comune del 1932.

Per quanto concerne l'immobile stimando si dichiara che:

lo stato attuale dei luoghi NON è conforme a quanto rappresentato in catasto nella Planimetria attuale Pratica n. NA0169772 16/05/2017 in atti dal 18/05/2017 Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 69348.1/2017) prot. n. NA0169772, in ordine alla realizzazione di due tramezzi, di cui uno non a tutta altezza ed alla apertura di un piccolo finestrino nel bagno.

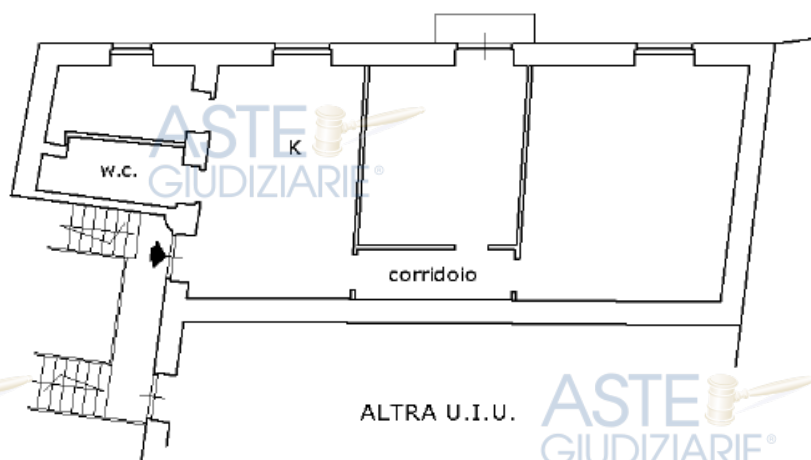
Non vi sono titoli edilizi autorizzativi dell'attuale stato dei luoghi ne istanze di sanatoria ma a parere dell'esperto stimatore e, come attestato dalla Struttura Urbanistica del Comune di Portici, può ottenersi sanatoria ex artt. 'art. 37 del DPR 380/01 con una SCIA in sanatoria con deposito al genio civile.

Le citate difformità sono evidenziate negli stralci planimetrici a confronto di seguito riportati relativi alla planimetria catastale attuale (Fig. n. 9) ed a quella dello stato reale dei luoghi oggi ( Fig. n. 10) in cui sono evidenziati gli abusi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SOTTOSTANTE VIA CARLO E LUIGI GIORDANO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

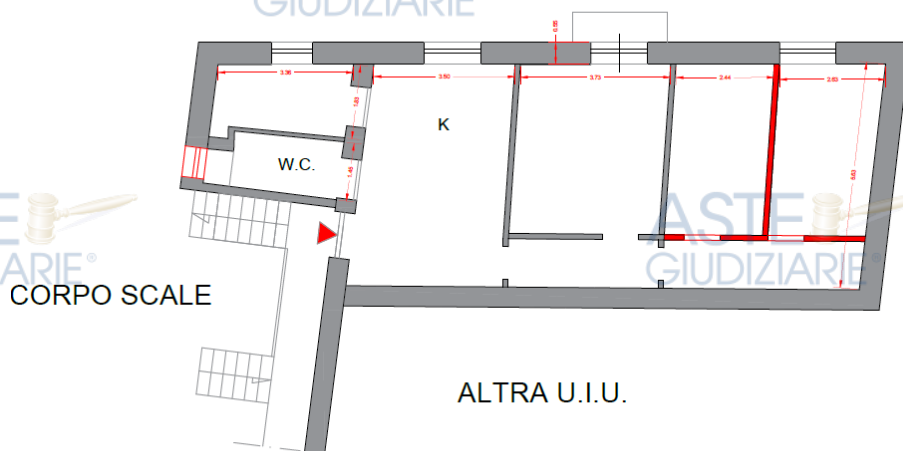


**FIG. N°9 Planimetria catastale attuale 18/5/2017**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

VIA CARLO E LUIGI GIORDANO

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ALTRO FABBRICATO  
FL.2 P.LLA 1558

**FIG. N°10 Planimetria dello stato dei luoghi con evidenziati in rosso i tramezzi non presenti in Catasto ed il vano-finestra aperto nel bagno**

Inoltre dal confronto della planimetria attuale, in atti dal 18/5/2017 con quella di impianto del 10/02/1940 prot. n. 017486674, di cui si riporta di seguito uno stralcio (Cfr.All. N°2) è emersa la realizzazione di una differente distribuzione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

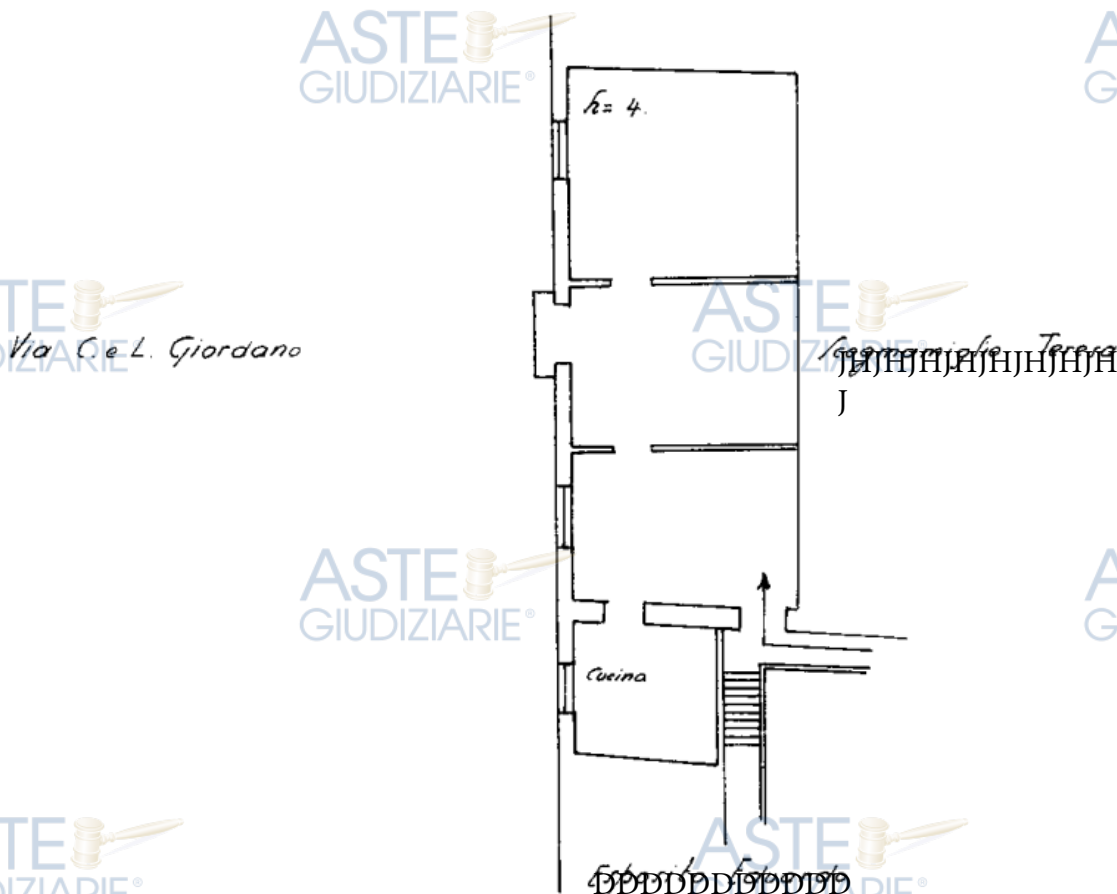
ASTE  
GIUDIZIARIE®

planimetrica di cui però NON sussistono presso la Struttura Urbanistica del Comune di Portici titoli edilizi autorizzativi.

NON risultano presso il Servizio Urbanistica ed Edilizia – Ufficio S.U.E. del Comune di Portici presentate richieste di sanatoria ai sensi del titolo IV° della legge 47/85, dell'art. 39 della L. 724/94, o dell'art. 32 della legge 326/2003 (Cfr. All. N°7).

Vi è da dire che gli abusi sono di minore entità trattandosi della realizzazione di alcuni divisori, oggi facilmente sanabili in base al **D.L.69/2024**, convertito con **Legge 105/2024** (Decreto Salva Casa 2024).

~~DELLA~~  
DELLA



**FIG. N°11 Planimetria d'impianto del 10/02/1940**



Quindi, ricapitolando l'immobile pignorato presenta degli **abusi sanabili** attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria con deposito al genio civile i cui costi sono:

al Comune di Portici andranno versati

- Diritti di Segreteria al Comune di Portici €700,00
- Sanzione pecuniaria variabile tra i 516 a 10.328 euro

al Genio Civile della Regione Campania

- Diritti di istruttoria € 100,00
- Sanzione amministrativa variabile tra € 500,00 e € 3000,00
- Spese € 50,00 di spese
- Due marche da bollo

Oltre all'onorario del professionista incaricato variabile dai 4.000€ ai 9.000€.

Si stima quindi un **importo complessivo medio pari ad €. 13.038.**

In merito alla **Destinazione Urbanistica**, si attesta:

- che con Delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 28 dicembre 2021 è stato approvato il P.U.C. Piano Urbanistico Comunale, in cui nella Tavola P3.2 - Tavola dei sistemi insediativi, **la Particella n° 537 del Foglio 2 ricade nella "città storica" di cui all'art. 30 delle NTA**
- che nella Tavola P3.4 - sintesi dei sistemi e reti, tabella di comparazione allegata alle NTA del P.U.C. - confronto tra le componenti dei Sistemi e reti del PUC e Zone omogenee del D.M. 1444/68, **la Particella n° 537 del Foglio 2, corrisponde alla zona omogenea A così come definita dal D.M. 1444/68.**





## **2.7 QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, si è potuto accertare che nell'immobile abitano i due debitori eseguiti (CF ) e (CF ), quest'ultimo minorenne con la loro madre (CF) nata a il.

## **2.8 QUESITO N.8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

NON sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa .

Per quanto concerne i vincoli ambientali ed urbanistici gravanti sul bene si attesta che:

- con Decreto Ministeriale del 04.10.1961 l'intero territorio del comune di Portici, ha notevole interesse pubblico ai sensi della **Legge 26.06.1939 n° 1497**, ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni in materia di tutela paesaggistica contenute nella Parte terza - Beni Paesaggistici - del D. Lgs. 42/2004;
- nel Piano Territoriale Paesistico approvato con Decreto Ministeriale del 04.07.02, la Particella n° 537 del Foglio 2 del Comune di Portici, ricade in zona **“R.U.A.”** (RECUPERO URBANISTICO-EDILIZIO E RESTAURO PAESISTICO-AMBIENTALE).

Per quanto concerne gli Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura si elencano:





➤ **ISCRIZIONE NN.29423/3915 del 29/06/2017 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 19/06/2017 Numero di repertorio 52514/1 !247 Notaio CARANNANTE ANTONIO Sede BACOLI (NA)

A favore di CREDIT AGRICOLE CARIPARMA S.P.A. Sede PARMA Codice fiscale 02113530345

contro

quale debitore non datore di ipoteca

**Gravante sull'immobile pignorato sito in Portici Foglio 2 Particella 537 Sub. 11**

➤ **TRASCRIZIONE NN. 61773/48486 del 19/12/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/11/2024** Numero di repertorio 18666 emesso da TRIBUNALE DI NAPOLI Sede NAPOLI

A favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A Sede PARMA Codice fiscale 02113530345 (Richiedente: AVV TITO MONTEROSSO CODICE FISCALE MNT TTI 62P05 C351 D VIA V.E. ORLANDO N. 56 CATANIA),

contro

**Gravante sull'immobile pignorato sito in Portici Foglio 2 Particella 537 Sub. 11**

- le **DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE** regolarizzate con un costo di **€.** **13.038,00** (come specificato in risposta al quesito n. 6), importo DETRATTO dal prezzo base d'asta quantificato;
- le **DIFFORMITÀ CATASTALI** con un costo di **€.** **500,00**(come determinato in risposta al quesito n.3), importo DETRATTO dal prezzo base d'asta quantificato.

**2.9 QUESITO N.9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

Il cespite in oggetto NON ricade su suolo Demaniale.

**2.10 QUESITO N.10: VERIFICA DI ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI**

**ALTRO TIPO**

Dalle indagini effettuate il bene pignorato NON è gravato da censo, livello o uso civico.

**2.11 QUESITO N.11 FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Il fabbricato in cui ricade il bene pignorato non è costituito in Condominio, le uniche spese della pulizia delle scale e della relativa luce sono divise in via informale SENZA accordi scritti .

Lo stato di degrado dell'intero fabbricato attesta la totale mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui, in ogni caso non esiste regolamentazione e divisione millesimale.

Non si sono rinvenuti altri procedimenti giudiziari.

**2.12 QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI**

Per la determinazione del valore dell'immobile in esame, si è adottato il **Metodo comparativo di mercato** (sintetico diretto). Una scelta che discende dalla convinzione che laddove sia possibile applicare questa metodologia vada sempre preferita alle altre, d'altronde è il metodo applicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari in Italia e dagli International Valuation Standards.

L'ascolto del mercato e dei suoi attori resta, a parere della scrivente, il fattore più importante di una stima e, in effetti, in questo caso è possibile applicare il metodo sintetico, in quanto la tipologia in cui rientra l'appartamento staggito è definibile come "*tipica*".

Il più probabile valore di mercato **Vp.m.** dell'immobile è stato determinato, quindi, acquisendo il prezzo unitario medio al metro quadro di altri appartamenti A/4 popolari ricadenti in aree simili ed adeguandolo con un coefficiente correttivo globale “**β**” contemplante tutte le più specifiche caratteristiche del bene stimando, come da formula seguente:

$$\mathbf{Vp.m. = Vm \times \beta = Sc \times Pmu \times \beta}$$

ove

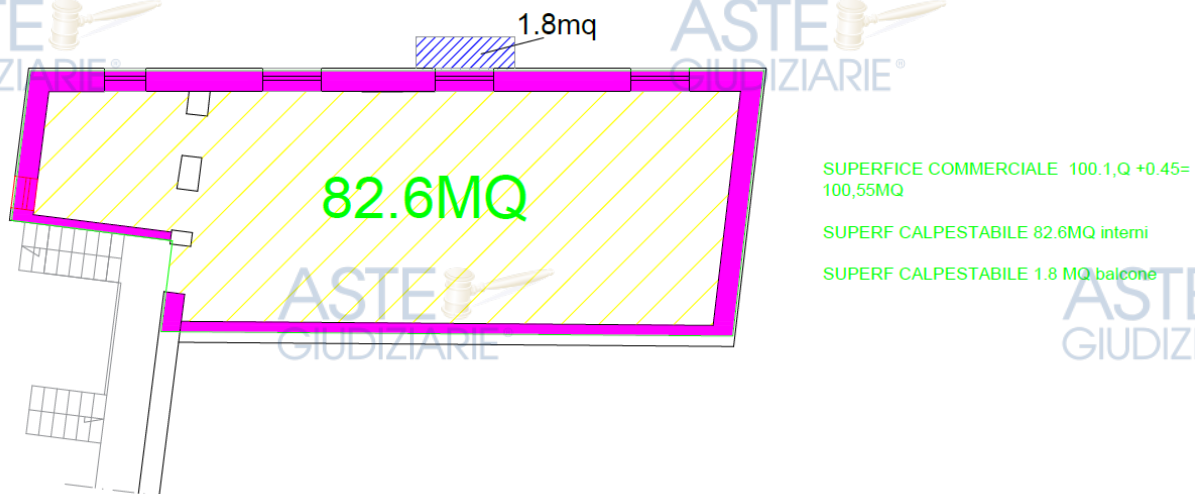
**Sc** = superficie commerciale lorda;

**Pmu** = prezzo medio unitario di mercato (al mq.) per immobili simili;

**β** = coefficiente globale correttivo di adeguamento alle specificità dell'immobile.

Per il calcolo della **superficie commerciale Sc** si è fatto riferimento alle norme tecniche di determinazione della superficie stabilite dal D.P.R.138/98, dalla norma UNI 10750/2005 e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Di seguito viene fornita la graficizzazione delle superfici calcolate



**FIG. N°11 Graficizzazione planimetrica delle superfici**

La **superficie commerciale Sc** = 100,55Mq

Per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato Pmu** si è fatto riferimento alle seguenti fonti:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che indica un range compreso tra 1400€/mq e 2100€/mq
- Borsino immobiliare che ha fornito 1316€/mq e 2004€/mq
- Le agenzie immobiliari della zona (FRIMM Portici, Gaeta Immobiliare, Marino immobiliare, Gabetti) hanno fornito un dato medio di 1400€/m<sup>2</sup>

Da cui si è ricavato un **Pmu=1603,3\* €/mq** arrotondato a **1600€/mq**

Ovviamente questo valore medio è stato poi opportunamente adeguato alla specificità del bene stimando, determinando un **coefficiente correttivo globale "β"** pari a **0.87** ottenuto mediando i valori attribuiti alle seguenti caratteristiche specifiche dell'immobile in questione:

CALCOLO DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE RICADENTE IN PORTICI ALLA VIA CARLO E LUIGI GIORNANO 41 PIANO 1 NCEU FL 2 P.LLA 537 SUB 11.		
CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO		
VOCE	VALUTAZIONE	Coeff. Correttivo
QUALITA' ARCHITETTONICA	sufficiente	1,00
QUALITA' EDILIZIA	insufficiente	0,96
QUALITA' DEL SISTEMA TECNOLOGICO	mediocre	0,98
VETUSTA'	alta	0,96
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE		
FUNZIONALITA' DISTRIBUTIVA	buona	1,01
LUMINOSITA'	buona	1,01
PANORAMICITA'	assente	0,99
SILENZIOSITA'	sufficiente	1,00
PRESTAZIONE ENERGETICA	buona	1,01
SERVIZI/IMPIANTI	appena sufficienti	1,00
FINITURE	sufficienti	1,00
ESPOSIZIONE	buona SUD-EST	1,01
ASCENSORE	assente primo piano	0,98
		0,91

**FIG. N°12 Stralcio allegato N°9**

Sicché il più probabile valore venale di mercato dell'immobile in argomento,

determinato con il metodo di stima comparativa è:

$$V_{p.m.} = V_m \times \beta = S_c \times P_{mu} \times \beta = 100,55 \text{ mq} \times 1600 \text{ €/mq} \times 0.76 =$$

**€. 122.268,8 arrotondabile ad €. 122.000,00**

### **CORREZIONI DI STIMA**

Al valore di mercato dell'immobile appena determinato devono essere detratte tutte le spese che resteranno pendenti sull'immobile che sono:

- Sanatoria edilizio-urbanistica (stimata) **€. 13.038,00**
- Accatastamento **€. 500,00**
- Attestato di prestazione energetica APE **€. 200,00**
- Una riduzione rispetto al valore di mercato individuato nella misura del 10% del valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, determinato considerando le tempistiche incerte della vendita con le relative fluttuazioni del mercato, l'incertezza della disponibilità, la mancata garanzia per vizi, pari ad **€. 12.200,00**

Si addivene quindi ad un valore dell'immobile staggito pari ad **€. 96.062,00.**

**Pertanto il valore a base d'asta stimato, arrotondato per difetto, è pari a**  
**€. 96.000,00.**

### **2.13 QUESITO N.13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA**

#### **INDIVISA PER IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

Il bene oggetto della presente procedura è pignorato per l'intero, pertanto non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del suo intero valore per la relativa vendita all'asta.

**2.14 QUESITO N.14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE,  
DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E  
PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Dagli accertamenti eseguiti presso i registri dello stato civile del Comune di Portici, comune di residenza degli esecutati, Ufficio anagrafe e servizi demografici, risulta che entrambi i debitori esecutati sono LIBERI, si rimanda alla certificazione allegate.

**PARTE TERZA**

**3.1 CONCLUSIONI**

**Si ricapitola in estrema sintesi**

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Portici alla via Carlo e Luigi Giordani n. 41 piano 1, è composto da cucina-soggiorno tre camere ed un bagno, confina *a Sud-Est con via Carlo e Luigi Giordano, a Sud Ovest con altro fabbricato Fl.2 p.lla 1558, condominio denominato "Villa Talamo", a Nord-Ovest con un'altra unità immobiliare proprietà La Rocca; a Nord – Est con corpo scale e cortile di ingresso;* è riportato nel C.F. del Comune di Portici al foglio 2, p.lla 537, sub11.

**PREZZO BASE euro 96.000,00, novantaseimila.**

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante, la sottoscritta ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti.

Napoli 3/5/2025