

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE XIV CIVILE**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dr.ssa Mariarosaria Stanzione**



**PROCEDURA ESECUTIVA**



**PROMOSSA DA**  
**XXX**

**CONTRO**  
**XXX**  
**E**  
**XXX**

**R.G. 610/2018**

**PERIZIA IMMOBILIARE**



L'Esperto Stimatore  
arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, lì 17 dicembre 2022



**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**XIV SEZ. CIVILE G.E.**  
**Dr.ssa Mariarosaria Stanzione**

**PROCEDURA ESECUTIVA**



**PROMOSSA DA**  
**XXX**

**CONTRO**

**XXX**  
**E**  
**XXX**



**R.G. 610/2018**

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell’incarico conferito dall’Ill.mo G.E. Dr.ssa Mariarosaria Stanzione nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito prestato in data 7.7.2022, iscritto all’Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna la presente:

**PERIZIA IMMOBILIARE**

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

**ESPLETAMENTO DELL’INCARICO**

**PREMESSA**

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 24.8.2018 ai nn. 24690/18875, in danno del sig. XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e della sig.ra XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, è il seguente compendio immobiliare:

APPARTAMENTO sito in Napoli al C.so Secondigliano n. 430, secondo piano, int. n. 5, con ingresso dalla prima porta a sinistra del ballatoio pensile accessibile dal secondo cortile, composto da soggiorno-cucina, due camere ed un bagno.

L’immobile è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione SEC - Foglio 4 - p.la 199 - sub 12 - cat. A/4 - Classe 4 - Consistenza 4,5 vani - Rendita € 209,17 - piano 2 – int. 5 - Indirizzo catastale C.so Umberto I n. 430 - in ditta XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e della sig.ra XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Analizzate le caratteristiche tipologiche e distributive dell'immobile pignorato, l'accesso unico dal vano scala condominiale, la presenza di un unico servizio igienico, l'immobile non è divisibile in natura pertanto, costituisce un LOTTO UNICO.

a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.. In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta in data 24.9.2018 dal Notaio Dr. Gianluigi Martini nella quale si attesta la proprietà in capo agli esecutati in virtù di atto di compravendita per Notaio Luigi Mauro del 15.2.2008 rep. 63132, del quale lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia (cfr. Allegato 5 - doc. 1).

Nella detta certificazione si giunge al primo titolo a carattere inter vivos antecedente i venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento, costituito da atto di compravendita del 10.4.1997, si da atto delle attuali risultanze catastali e delle variazioni catastali.

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare le indagini presso gli uffici dei registri immobiliari (cfr. Allegato 2 - doc.4) ed al fine di individuare univocamente l'immobile pignorato, ha provveduto ad acquisire visura catastale storica, planimetria catastale e mappa terreni (cfr. Allegato 2 - da doc. 1 a doc. 4).

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

#### Beni pignorati

Il bene pignorato, come da atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, consta di un APPARTAMENTO sito in Napoli al C.so Secondigliano n. 430, secondo piano, int. n. 5, con ingresso dalla prima porta a sinistra del ballatoio pensile accessibile dal secondo cortile, composto da soggiorno-cucina, due camere ed un bagno.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione SEC - Foglio 4 - p.la 199 - sub 12 - cat. A/4 - Classe 4 - Consistenza 4,5 vani  
- Rendita € 209,17 - piano 2 – int. 5 - Indirizzo catastale C.so Umberto I n. 430.

I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il cespote all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione e con quelli che lo individuano all'attualità. Dopo il pignoramento non sono intervenute modifiche sostanziali.

Con riferimento all'indirizzo catastale, si rappresenta che in visura viene erroneamente indicato C.so Umberto I in luogo del corretto C.so Secondigliano. La discrasia evidenziata, configurandosi esclusivamente come errore di toponomastica, non inficia la corretta individuazione dell'immobile.

I dati catastali (quanto a foglio, p.la e sub) individuano il cespote pignorato a partire dalla COSTITUZIONE PER SOPRAELEVAZIONE del 10.5.1978 in atti dal 10.2.1994 (n.2509.1/1978) e successivamente non hanno subito ulteriori variazioni.

### Confini

L'appartamento confina a nord con proprietà aliena e spazio scoperto su proprietà aliena alla p.la 335, a sud con ballatoio condominiale, ad est con immobile di proprietà aliena int. 6, ad ovest con immobile di proprietà aliena alla p.la 331.



### Formazione dei lotti

Il cespote pignorato è costituito da un appartamento con unico accesso dal vano scala condominiale e, date le caratteristiche tipologiche e morfologiche, non è divisibile in natura e pertanto, costituisce un LOTTO UNICO.

c. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno ), degli accessi, dei confini ( in numero pari almeno a tre ), dei dati catastali ( sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie indicate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale diffidenza della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente

prospetto sintetico: LOTTO n. 1 ( oppure LOTTO UNICO ) : - piena ed intera ( oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc. ) proprietà ( o altro diritto reale ) di appartamento ( o terreno ) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_, piano \_\_\_\_ int. \_\_\_\_ ; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est , è riportato nel C.F. ( o C.T. ) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_ ( ex p.la \_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_ ), sub \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_, classe \_\_\_, rendita \_\_\_\_\_ ( or.d \_\_\_\_, r.a. \_\_\_\_\_ ) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ( oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_ ) ; vi è concessione edilizia ( o in sanatoria ) n. \_\_ del \_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi ( oppure , non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_ ) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme ( o difforme \_\_\_\_\_ ) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ( o non può ) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_ ( per il fabbricato ) ; risulta ( oppure non risulta ) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ ( per il terreno ) . PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_ ; LOTTO n. 2 : ecc..

#### Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 della proprietà (quota di 1/2 del diritto di proprietà del sig. XXX e quota di 1/2 del diritto di proprietà della sig.ra XXX) in forza del già citato atto a rogito del Notaio Notaio Luigi Mauro di Napoli del giorno 15.2.2008, repertorio n.63132, raccolta n.23897, registrato a Napoli il 29.2.2008 al n.3569/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 3.3.2008 ai nn.8126/5176.

#### LOTTO UNICO - quota di 1/1 del diritto di proprietà

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di un appartamento sito in Napoli al C.so Secondigliano n. 430, secondo piano, int. n. 5, di un fabbricato privo di ascensore ed in sufficienti condizioni di manutenzione, con ingresso dalla prima porta a sinistra del ballatoio pensile accessibile dal secondo cortile, composto da soggiorno-cucina, due camere ed un bagno.

L'immobile è ubicato nella zona periferica della città nel quartiere Secondigliano nella parte finale del corso principale (c.so Secondigliano) nei pressi di via Miano in un

contesto prevalentemente di tipo popolare, caratterizzato da residenze ed attività commerciali ai piani terra dei fabbricati che prospettano sul corso principale.

Il piccolo fabbricato in cui è ubicato il cespote in oggetto, è composto da due livelli fuori terra ed è accessibile da un portone carrabile posto su corso Secondigliano che da accesso ad un primo cortile di proprietà aliena, sul fondo del quale è posizionato un secondo cancello in ferro che immette nel cortile postico nel quale si rinviene il fabbricato in oggetto. Accedendo nel secondo cortile, sulla destra, si rinviene una rampa scala scoperta la quale, attraverso un ballatoio esterno, conduce al vano scala che da accesso al ballatoio del secondo piano sul quale è posizionato l'ingresso all'immobile, dalla prima porta a sinistra.



Foto n. 1 – Accesso al fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 3 – Secondo cortile e rampa scala esterna di accesso al vano scala



Foto n. 5 – Secondo cortile



Foto n. 7 – Accesso all'immobile dal ballatoio comune



Foto n. 2 – Primo cortile



Foto n. 4 – Secondo cortile e rampa scala esterna di accesso al vano scala



Foto n. 6 – Vano scala



Foto n. 8 – Accesso all'immobile dal ballatoio comune

L'accesso all'appartamento avviene direttamente nell'ambiente soggiorno-cucina, dotato di finestra con affaccio a sud sul ballatoio e caratterizzato, nella zona angolo cottura, alle pareti, da rivestimenti a parete posti a cardamone di colore chiaro e da un lambrino effetto stucco spatolato.

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**



Foto n. 9 – Accesso all'immobile dal ballatoio comune



Foto n. 11 – Soggiorno/cucina

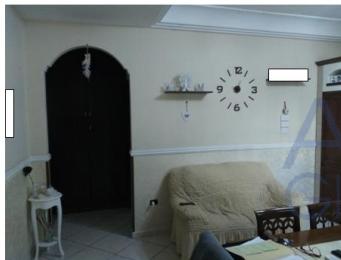


Foto n. 13 – Soggiorno/cucina



Foto n. 15 – Soggiorno/cucina - soffitto



Foto n. 10 – Accesso all'immobile



Foto n. 12 – Soggiorno/cucina



Foto n. 14 – Soggiorno/cucina - soffitto



Foto n. 16 – Camera n.1

Dal soggiorno-cucina si accede direttamente alla cameretta (camera n. 1), dotata di finestra con affaccio a sud sul ballatoio ed al piccolo disimpegno che distribuisce, sulla sinistra, la camera da letto (camera n. 2) dotata di finestra con esposizione a nord e sulla destra, il bagno dell'appartamento.



Foto n. 17 – Camera n.1



Foto n. 19 – Camera n.1



Foto n. 21 – Disimpegno



Foto n. 23 – Camera n.2



Foto n. 18 – Camera n.1



Foto n. 20 – Camera n.1 - soffitto



Foto n. 22 – Camera n.2

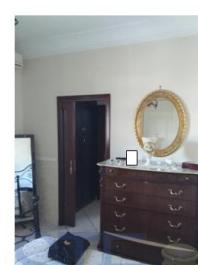


Foto n. 24 – Camera n.2

Il bagno, corredata da lavabo, vaso, bidet e vasca, ha un lungo finestrone alto ed è rivestito, alle pareti, con mattonelle di colore chiaro, mentre a pavimento si rinviene la stessa pavimentazione dell'appartamento realizzata con lastre effetto gress di colore bianco.



Foto n. 25 – Camera n.2



Foto n. 27 – Bagno



Foto n. 29 – Bagno



Foto n. 31 – Bagno



Foto n. 26 – Affaccio dalla Camera n.2



Foto n. 28 – Bagno



Foto n. 30 – Bagno



Foto n. 32 – Bagno - Soffitto

L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione, con finiture di livello medio, porte interne in legno effetto noce, infissi esterni in alluminio con doppio vetro oscurati con napoletane in ferro di colore verde. All'interno dell'ambiente soggiorno-cucina, nella cameretta e nel bagno, si rinvengono, a soffitto, macchie di umidità e distacchi dello strato superficiale di pittura dovute ad infiltrazioni di acqua meterica.

Non è presente impianto gas che viene fornito mediante bombola gas, non è presente l'impianto di riscaldamento ma solo due condizionatori di remota fattezza e non si è rinvenuto l'attestato di prestazione energetica.

Gli impianti elettrici ed idrici, non di recente fattezza, sono privi di certificazione di conformità.

La redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata, con un costo pari almeno a € 500,00, salvo sostituzione e/o integrazione di apparati elettrici.

L'attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente, può essere redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

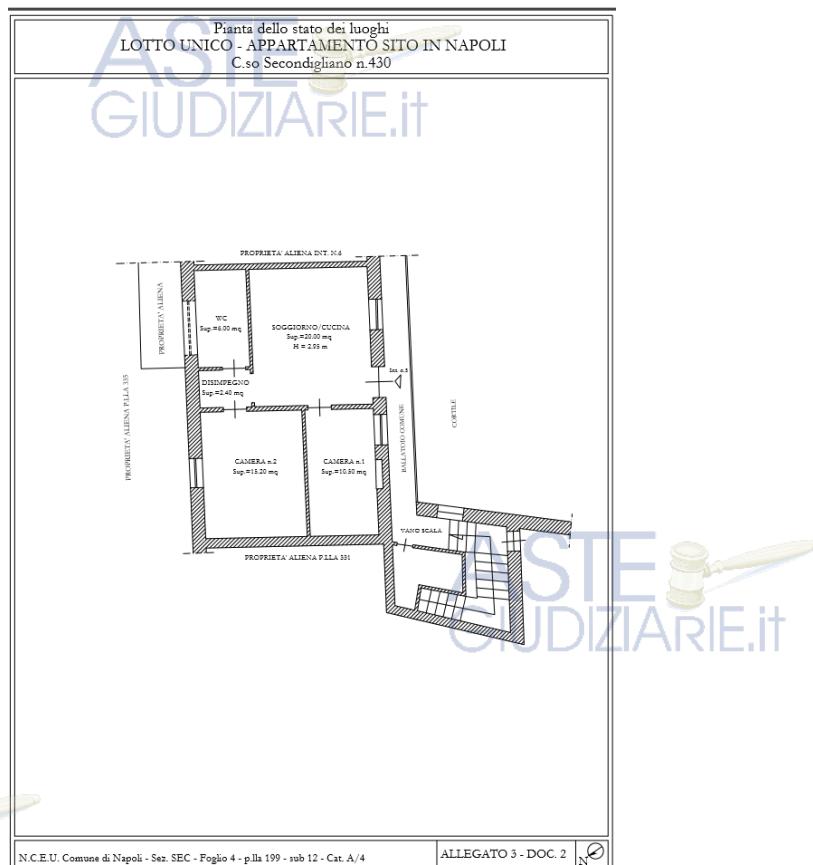
Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Ragguagliata
Soggiorno-cucina	2	Residenziale	20.00 mq	1	20.00 mq
Disimpegno	2	Residenziale	2.40 mq	1	2.40 mq
Camera 1	2	Residenziale	10.50 mq	1	10.50 mq
Camera 2	2	Residenziale	15.20 mq	1	15.20 mq
Bagno	2	Residenziale	6.00 mq	1	6.00 mq
<b>Tot. sup. netta</b>			<b>54.10 mq</b>		

per una superficie netta calpestabile arrotondata pari a 54.00 mq. La superficie lorda commerciale è pari a 65.00 mq.

#### Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata, a **65.00 mq**, data dalla superficie lorda dell'immobile pari a 64.80 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.



## Planimetria dello stato dei luoghi

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



### **PROSPETTO SINTETICO**

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di un appartamento sito in Napoli al C.so Secondigliano n. 430, secondo piano, int. n. 5, di un fabbricato privo di ascensore ed in sufficienti condizioni di manutenzione, con ingresso dalla prima porta a sinistra del ballatoio pensile accessibile dal secondo cortile, composto da soggiorno-cucina, due camere ed un bagno. L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione, con finiture di livello medio. All'interno dell'ambiente soggiorno-cucina, nella cameretta e nel bagno si rinvengono, a soffitto, macchie di umidità e distacchi dello strato superficiale di pittura dovute ad infiltrazioni di acqua meterica.

Non è presente impianto gas che viene fornito mediante bombola gas, non è presente l'impianto di riscaldamento ma solo due condizionatori di remota fattezza e non si è rinvenuto l'attestato di prestazione energetica.

Gli impianti elettrici ed idrici, non di recente fattezza, sono privi di certificazione di conformità. La redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata, con un costo pari almeno a € 500,00, salvo sostituzione e/o integrazione di apparati elettrici. L'attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente, può essere redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

L'appartamento confina a nord con proprietà aliena e spazio scoperto su proprietà aliena alla p.la 335, a sud con ballatoio condominiale, ad est con immobile di proprietà aliena int. 6, ad ovest con immobile di proprietà aliena alla p.la 331 ed è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli alla Sezione SEC - Foglio 4 - p.la 199 - sub 12 - cat. A/4 - Classe 4 - Consistenza 4,5 vani - Rendita € 209,17 - piano 2 – int. 5 - Indirizzo catastale C.so Umberto I n. 430.

La superficie netta calpestabile è pari arrotondata a 54,00 mq, la superficie lorda commerciale è pari a 65,00 mq.

Come si evince dalla visura catastale, l'immobile risulta costituito, per sopraelevazione, in data 10.5.1978 e, allo stato attuale non è possibile attestare la legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, ne datarne l'edificazione, in quanto, stante l'inaccessibilità dell'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli, (Disp. Dirig. n. 16 del 8.3.2012 e nota

PG/20313/818363 del 4.11.2013 del servizio archivi e successiva nota del servizio patrimonio prot. 260734 del 25.3.2016), non è possibile verificare l'esistenza di pratiche edilizie. Con nota del 6.12.2022 prot. n. 886287 l'ufficio edilizia privata del Comune di Napoli comunica di non aver rinvenuto né pratiche edilizie né di agibilità e che, da ricerca cartacea presso l'archivio, non sono stati rinvenuti documenti inerenti la richiesta. In seguito ad accesso agli atti presso l'ufficio Condono e l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli, si è riscontrato che non sono presenti né istanze di condono né contenziosi amministrativi riguardanti l'immobile pignorato.

Al fine di verificare la presenza di eventuali difformità, ad oggi, l'unico grafico con il quale è possibile confrontare lo stato dei luoghi attuale è la planimetria catastale originaria della costituzione per sopraelevazione 10.5.1978 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono emerse le seguenti difformità: 1) diversa distribuzione degli spazi interni; 2) modifica di aperture in facciata. La difformità di cui al punto 1) può essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001 con un costo prevedibile forfettario, pari almeno a € 4.500,00, solo previa verifica della legittimità urbanistica e della conformità dello stato dei luoghi alla pratica edilizia ad oggi non reperibile, e previo ripristino dello stato dei luoghi mediante la riconformazione delle aperture di facciata di cui al punto 2), con un costo prevedibile forfettario, pari almeno a € 9.500,00 e previo pagamento di una sanzione pecuniaria conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a €516,00.

Va inoltre evidenziato, che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito risultano successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono L. 326/2003 ed in quanto non è possibile rinvenire la datazione certa dell'abuso.

Pervenuto agli esecutati in virtù di atto di compravendita per Notaio Luigi Mauro del 15.2.2008 rep. 63132.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 63.000,00**

d. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in

particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.

#### Dati catastali

L'immobile pignorato è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione SEC - Foglio 4 - p.lla 199 - sub 12 - cat. A/4 - Classe 4 - Consistenza 4,5 vani - Rendita € 209,17 - piano 2 – int. 5 - Indirizzo catastale C.so Umberto I n. 430.

I dati catastali (quanto a foglio, p.lla e sub) individuano il cespite pignorato a partire dalla COSTITUZIONE PER SOPRAELEVAZIONE del 10.5.1978 in atti dal 10.2.1994 (n.2509.1/1978) e successivamente non hanno subito ulteriori variazioni.

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

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

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni essenziali. Nel titolo di acquisto a favore dell'esecutato i dati catastali (quanto a foglio, p.lla, subalterno) sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali.

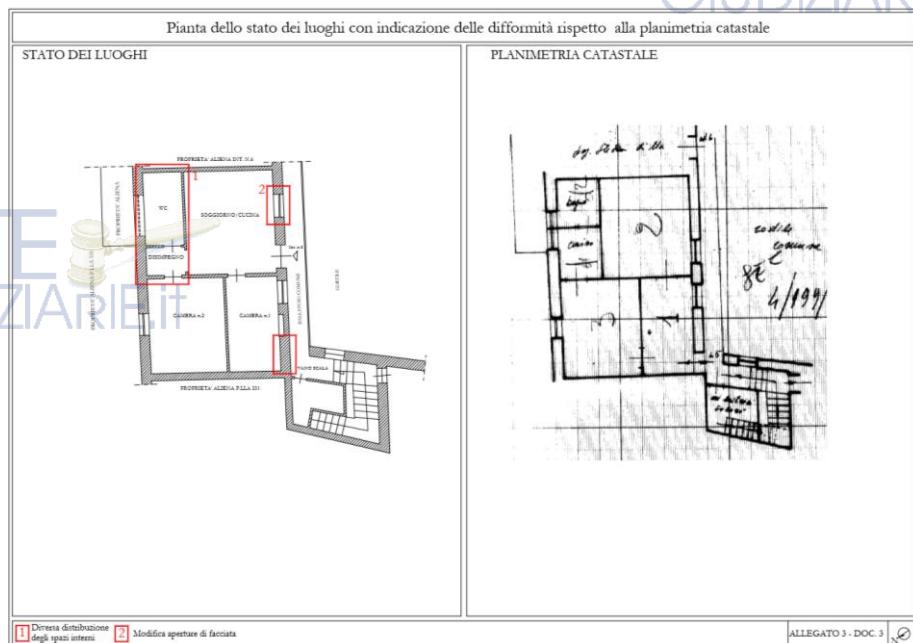
#### Difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) modifica di aperture in facciata.

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

sono state realizzate senza titolo. Sarà necessario, a cura dell'aggiudicatario, presentare pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate per aggiornare la planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00, solo dopo aver effettuato la regolarizzazione urbanistica di cui ai punti successivi,



Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare si è riscontrato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella mappa catastale (cfr. Allegato 3 - doc. 4).



Sovrapposizione mappa catastale ripresa satellitare

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

#### Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 24.8.2018, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza a carattere traslativo anteriore al ventennio, si rinvengono i seguenti passaggi di proprietà (cfr. Allegato 2 - doc.4 e Allegato 5):

L'immobile pignorato risulta di **piena proprietà** di:

\* XXX nato a XXX il XXX C. F. XXX, per i diritti pari ad 1/2;

\* XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, per i diritti pari ad 1/2;

per essere agli stessi pervenuto per averne fatto acquisto, vigente il dichiarato stato civile libero per entrambi (matrimonio contratto successivamente all'acquisto in data 24/7/2010 - cfr. allegato 6 - doc.1), dalla signora XXX nata a XXX il XXX, in virtù dell'atto a rogito del Notaio Notaio Luigi Mauro del 15/2/2008, repertorio n.63132, raccolta n.23897, registrato a Napoli il 29/2/2008 al n.3569/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 3/3/2008 ai nn.8126/5176 (cfr. Allegato 5 – doc.

1); in detta nota viene indicato nel quadro B, come indirizzo dell'immobile, in oggetto Corso Umberto I n.430.



\*\*\*\*\*

Quanto alla più remota provenienza:

alla signora XXX detto immobile era pervenuto per averne fatto acquisto, vigente il dichiarato stato civile libero, dai signori XXX nato a XXX il XXX, XXX nata a XXX il XXX, XXX nata a XXX il XXX e XXX nato a XXX il XXX, in virtù dell'atto a rogito del Notaio Maria Guida di del 10/4/1997, repertorio n.31233, raccolta n.2507, registrato a Napoli il 29/4/1997 al n.7639/V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 2/5/1997 ai nn.8347/5905 (cfr. Allegato 5 – doc. 2).

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

Il fabbricato è stato edificato sulla p.la di terreno censita al Foglio 7 p.la 337.

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

#### Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è collocato in:

- Zona A - Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte" (art. 64 Norme tecniche di attuazione), della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale del PRG;
- "Zona IV" della zonizzazione acustica "Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie";
- "Zona stabile" dei vincoli geomorfologici si cui alla TAV. 12 del PRG;
- Vincolo aeroporto – legge 58-1963, superficie orizzontale - altitudine m 117.



#### Regolarità edilizia/urbanistica

Come si evince dalla visura catastale, l'immobile pignorato risulta costituito, per sopraelevazione in data 10.5.1978 ed allo stato attuale, non è possibile attestarne la legittimità urbanistica, né datarne l'edificazione, in quanto, stante l'inaccessibilità dell'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli, (Disp. Dirig. n. 16 del 8.3.2012 e nota

PG/20313/818363 del 4.11.2013 del servizio archivi e successiva nota del servizio patrimonio prot. 260734 del 25.3.2016), non è possibile verificare l'esistenza di pratiche edilizie.

Con nota del 6.12.2022 prot. n. 886287 l'ufficio edilizia privata del Comune di Napoli comunica di non aver rinvenuto né pratiche edilizie né di agibilità e che da ricerca cartacea presso l'archivio, non sono stati rinvenuti documenti inerenti la richiesta (cfr. Allegato 1 - doc. 1).

In seguito ad accesso agli atti presso l'ufficio Condono e l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli si è riscontrato che non sono presenti né istanze di condono né contenziosi amministrativi riguardanti l'immobile pignorato.

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

Al fine di verificare la presenza di eventuali difformità, ad oggi, l'unico grafico con il quale è possibile confrontare lo stato dei luoghi attuale è la planimetria catastale originaria della costituzione per sopraelevazione del 10.5.1978 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono emerse le seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) modifica di aperture in facciata.

La difformità di cui al punto 1) può essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001 con un costo prevedibile forfettario, pari almeno a € 4.500,00, solo previa verifica della legittimità urbanistica e della conformità dello stato dei luoghi alla pratica edilizia ad oggi non reperibile, previo ripristino dello stato dei luoghi di cui al punto 2) e previo pagamento di una sanzione pecuniaria conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00

La difformità di cui al punto 2) non è sanabile in quanto in contrasto con la normativa urbanistica/edilizia esistente, pertanto bisogna prevedere il ripristino dello stato dei

luoghi mediante la riconformazione delle aperture di facciata, con un costo prevedibile forfettario, pari almeno a € 9.500,00.

Va inoltre evidenziato, che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito risultano successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono L. 326/2003 ed in quanto non è possibile rinvenire la datazione certa dell'abuso.

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

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

**h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di**

esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

La difformità di cui al punto 1) può essere sanata, previo ripristino dello stato dei luoghi di cui al punto 2) e come meglio dettagliato in precedenza, mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001 con un costo prevedibile forfettario, pari almeno a € 4.500,00 e previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00.

Per la difformità di cui al punto al punto 2), ovvero per la riconformazione delle aperture di facciata come meglio dettagliata in precedenza, si prevede un costo forfettario pari almeno a € 9.500,00.

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

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

- i. verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.

L'immobile è privo di certificato di agibilità e/o abitabilità.

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

- j. Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di

**scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.**

L'immobile, come verificato in sede di sopralluogo, è nella detenzione dell'esecutata sig.ra XXX.

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



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

Per i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta al quesito f.

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

#### Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta in data 3/3/2008 ai nn.8127/1582, nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio Mauro Luigi del 15/2/2008, repertorio n. 63133, raccolta n.23898 **a favore**

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

**XXX nato a XXX il XXX, C.F: XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;**

**XXX nata a XXX il XXX, C.F: XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;**

**somma capitale:** € 120.000,00

**somma iscritta:** € 240.000,00

**durata:** 30 anni

**grava su:** abitazione al secondo piano, in Napoli, al Corso Umberto I n.430 - piano 2 - nel NCEU del comune di Napoli Sezione SEC - Foglio 4 - p.la 199 - sub 12.



**Trascrizione**

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 1 ai nn.24690/18875 del 24/8/2018, nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Napoli del giorno 27/7/2018, repertorio n.15198

**a favore**

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

XXX nato a XXX il XXX, C.F: XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

XXX nata a XXX il XXX, C.F: XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

**grava su:** abitazione al secondo piano, in Napoli, al Corso Umberto I n.430 - piano 2 - nel NCEU del comune di Napoli Sezione SEC - Foglio 4 - p.lla 199 - sub 12.

**NOTE SULLE FORMALITA'**

In sede di ispezioni ipotecarie, si è rinvenuta:

\* trascrizione di domanda giudiziale per accertamento di diritti reali ai nn.17736/10922 del 28/7/1999, nascente da provvedimento del Tribunale di Napoli del 3/6/1999, repertorio n.12106/1999

**a favore di**

XXX nato a XXX il XXX, Codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

XXX nata a XXX il XXX, C.F: XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

XXX nata XXX il XXX, C.F: XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

**contro**

XXX nata a XXX il XXX, C.F: XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**NOTA**

Si precisa che nel quadro di detta nota di trascrizione si legge che si intende trascrivere la citazione con la quale si invitava la convenuta XXX a ridurre in pristino lo stato dei luoghi e che, nell'atto di vendita sopra citato per Notar Luigi Mauro del 15/2/2008, in ordine a detta trascrizione, si puntualizza che con provvedimento in data 8/2/2007, il Tribunale di Napoli rigettava detta domanda.

**1. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.**

Dall'interrogazione della banca dati, come riferito dall'Agenzia del Demanio e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che

l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

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



**m. Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.** In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sosponderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.



Il cespote non è gravato da usi civici come da Regio Decreto Commissoriale per la liquidazione degli usi civici per la Campania del 1.4.1928.

**n. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente: 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.**

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

#### Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta in data 3/3/2008 ai nn.8127/1582, nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio Mauro Luigi di Napoli del 15/2/2008, repertorio n. 63133, raccolta n.23898;

#### **a favore**

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

#### **contro**

XXX nato a XXX il XXX, C.F: XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

XXX nata a XXX il XXX, C.F: XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

**somma capitale:** € 120.000,00

**somma iscritta:** € 240.000,00

**durata:** 30 anni

**grava su:** abitazione al secondo piano, in Napoli, al Corso Umberto I n.430 - piano 2 - nel NCEU del comune di Napoli Sezione SEC - Foglio 4 - p.lla 199 - sub 12.

#### Trascrizione

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 1 ai nn.24690/18875 del 24/8/2018, nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Napoli del giorno 27/7/2018, repertorio n.15198;

**a favore**

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

**contro**

XXX nato a XXX il XXX, C.F: XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

XXX nata a XXX il XXX, C.F: XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

**grava su:** abitazione al secondo piano, in Napoli, al Corso Umberto I n.430 - piano 2 - nel NCEU del comune di Napoli Sezione SEC - Foglio 4 - p.la 199 - sub 12.

NOTE SULLE FORMALITA'

In sede di ispezioni ipotecarie, si è rinvenuta:

\* trascrizione di domanda giudiziale per accertamento di diritti reali ai nn.17736/10922 del 28/7/1999, nascente da provvedimento del Tribunale di Napoli del 3/6/1999, repertorio n.12106/1999

**a favore di**

XXX nato a XXX il XXX, Codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

XXX nata a XXX il XXX, C.F: XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

XXX nata XXX il XXX, C.F: XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

**contro**

XXX nata a XXX il XXX, C.F: XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**NOTA**

Si precisa che nel quadro di detta nota di trascrizione si legge che si intende trascrivere la citazione con la quale si invitava la convenuta XXX a ridurre in pristino lo stato dei luoghi e che, nell'atto di vendita sopra citato per Notar Luigi Mauro del 15/2/2008, in ordine a detta trascrizione, si puntualizza che con provvedimento in data 8/2/2007, il Tribunale di Napoli rigettava detta domanda.

Vincoli e oneri di natura urbanistica che resteranno a carico dell'acquirente

Per i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta al quesito f).



- o. Fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali cause in corso.

Come appreso in sede di sopralluogo, non è costituito condominio.

**p. Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.**

### **LOTTO UNICO**

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

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

Il metodo MCA è composto da:

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

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

*Determinazione di Sc*

#### Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata, a **65.00 mq**, data dalla superficie lorda dell'immobile

pari a 64.80 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.



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



#### Determinazione di Pm

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

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 1.250,00      valore max € 1.950,00

Indagini dirette:

valore medio      € 1.180,00

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

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento c.so Secondigliano - 107 mq	€ 125 000,00	€ 106 250,00	€ 992,99	€ 1 168,22
N.2- Appartamento c.so Secondigliano - 83 mq	€ 130 000,00	€ 110 500,00	€ 1 331,33	€ 1 566,27
N.3- Appartamento c.so Secondigliano - 55 mq	€ 45 000,00	€ 38 250,00	€ 695,45	€ 818,18
N.4- Appartamento c.so Secondigliano - 60 mq	€ 63 000,00	€ 53 550,00	€ 892,50	€ 1 050,00
N.5- Appartamento c.so V. Emanuele - 70 mq	€ 69 000,00	€ 58 650,00	€ 837,86	€ 985,71
N.6- Appartamento c.so Secondigliano - 40 mq	€ 49 000,00	€ 41 650,00	€ 1 041,25	€ 1 225,00
N.7- Appartamento via R. Angiulli - 50 mq	€ 65 000,00	€ 55 250,00	€ 1 105,00	€ 1 300,00
N.8- Appartamento c.so Secondigliano - 60 mq	€ 79 000,00	€ 67 150,00	€ 1 119,17	€ 1 316,67
N.9- Appartamento piazza G. Di Vittorio - 50 mq	€ 65 000,00	€ 55 250,00	€ 1 105,00	€ 1 300,00
N.10- Appartamento via Dante - 70 mq	€ 79 000,00	€ 67 150,00	€ 959,29	€ 1 128,57
Valori medi			€ 1 007,98	€ 1 185,86

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di c.so Secondigliano, evidenzia valori unitari medi di 1.000,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 1.180,00/mq (sul prezzo offerto).



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

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:



- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	65.000	79.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	50	70	65
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Giardino (mq)			
Livello di piano	2	0	2
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	1	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	1	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	4

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	65.000,00	79.000,00
Data (mesi)	162,50	197,50
Superficie principale (mq)	1.128,57	1.128,57
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	1.300	1.580
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

■ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	65.000,00	79.000,00
Data (mesi)	-1.950,00	-2.370,00
Superficie principale (mq)	16.928,57	-5.642,86
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	0	3.160
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	-1.167
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)		
Prezzo di mercato (euro)	€ 89.978,57	€ 82.980,48

PREZZO MEDIO UNITARIO  
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 1.300,00
€ 86.000,00

### VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

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

- ✓ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- ✓ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 14.500,00;
- ✓ costi per redazione DOCFA per aggiornamento planimetrico pari almeno a € 500,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 86\,000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 14\,500,00 - € 500,00 = € 69\,900,00$$

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

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

- ✓ la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- ✓ riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;
- ✓ eventuali difetti, carenze e vizi occulti;
- ✓ mancata reperibilità della licenza edilizia dell'immobile ed inaccessibilità dell'Archivio del comune di Napoli;
- ✓ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- ✓ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopravvenire tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- ✓ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione.

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

$$\text{€ } 69\,900,00 \times 10 \% = \text{€ } 6\,990,00$$

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

$$V = \text{€ } 69\,900,00 - \text{€ } 6\,990,00 = \text{€ } 62\,910,00$$

ovvero arrotondato a:

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO** € 63.000,00

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

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà. Esaminato lo stato dei luoghi e la tipologia immobiliare costituita da appartamento con unico ingresso dal ballatoio condominiale, si evidenzia che il compendio pignorato non può essere diviso e costituisce un lotto unico.

r. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

Dal certificato di matrimonio degli esecutati si evince che gli stessi hanno contratto matrimonio in data XXX, successivamente all'acquisto dell'immobile.

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

Dalla certificazione notarile in atti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate, non si sono rinvenuti altri pignoramenti riguardanti l'immobile in oggetto.



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

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

**Allegato 1 - Corrispondenza**

doc.1 – Attestazione ufficio tecnico edilizia privata comune di Napoli

**Allegato 2 – Visure catastali**

doc.1 – Visura catastale

doc.2 – Planimetria catastale

doc.3 – Estratto di mappa attuale

doc.4 – Ispezioni ipotecarie

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

doc.1 – Inquadramento urbano

doc.2 – Pianta di rilievo

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

doc.4 – Sovraposizione estratto di mappa-foto satellitare

**Allegato 4 – Rilievo fotografico**

**Allegato 5 - Titoli di acquisto**

doc.1 - Atto di compravendita per notaio Luigi Mauro del 15.2.2008 rep. 63132

doc.2 - Atto di compravendita per notaio Maria Guida di del 10.4.1997 rep. 31233

**Allegato 6 - Certificati**

doc.1 – Certificato di matrimonio e residenza

Con osservanza

Napoli, li 17 dicembre 2022

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono

