Ist. n. 4 dep. 07/04/2025

Tribunale di Napoli

XIV Sezione Civile

Ill.mo G.E. dott.ssa Federica D'AURIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 634/2023 R.G.E.

promossa da

ISEO SPV s.r.l.

contro

Xx Xxxx Xxxxxx1e Xxxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxx2

Relazione di stima

L'esperto stimatore
dott. ing. Davide Portolano

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV Sezione Civile

Ill.mo G.E. dott.ssa Federica D'AURIA

****

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 634/2023 R.G.E.

promossa da

ISEO SPV s.r.l.

contro

Xx Xxxx Xxxxxx1e Xxxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxx2

****

RELAZIONE DI STIMA

****

Sommario

Incarico....4
Operazioni peritali....5
0. Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c....6
1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento....9
2. Individuazione e descrizione dei beni....12
3. Identificazione catastale dei beni pignorati....20
4. Schema sintetico descrittivo del lotto....22
5. Provenienza ventennale....23
6. Accertamento della regolarità edilizia e urbanistica....25
7. Stato di possesso....32
8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni....33
9. Suolo demaniale....35
10. Pesi o oneri di altro tipo....35
11. Oneri condominiali e procedimenti in corso....36
12. Determinazione del più probabile valore di mercato....38

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

13. Valutazione della quota indivisa 44
14. Residenza e regime patrimoniale 44
ELENCO ALLEGATI 46
A. Documentazione catastale 46
B. Rilievi planimetrici 46
C. Rilievi fotografici 46
D. Documentazione urbanistica 46
E. Titoli di provenienza 46
F. Documentazione anagrafica 46
G. Ispezione Ipotecaria 46
H. Altri documenti 46
I. Trasmissione perizia 46

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

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

Incarico

Con provvedimento comunicato in data 17.09.2024 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Federica D'AURIA nominava il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 15614, Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. nel giudizio vertente tra ISEO SPV s.r.l. contro Xx Xxxx Xxxxxx1e Xxxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxx2, iscritto al n. 634/2023 R.G.E. del Tribunale di Napoli.

Il G.E. invitava lo scrivente a procedere all'accettazione dell'incarico nel termine di sette giorni dalla data del deposito del provvedimento di nomina e a provvedere alla trasmissione alle parti della relazione nonché al deposito telematico della stessa entro trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 15.01.2025 (poi rinviata al 07.05.2025 all'esito del favorevole accoglimento dell'istanza di proroga di giorni 90 depositata dallo scrivente a motivo della complessità delle indagini).

Lo scrivente, in data 22.09.2024, procedeva all'accettazione dell'incarico e al giuramento di rito con modalità telematiche, prendendo atto del contenuto dell'incarico conferitogli e delle prescrizioni formulate dal G.E.

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

Operazioni peritali

Ai fini dell'espletamento del mandato il sottoscritto ha espletato le seguenti attività:

- acquisizione e studio preliminare della documentazione agli atti del fascicolo telematico;
- acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate e storiche;
- accesso materiale presso l'immobile pignorato in data 04.11.2024 con effettuazione di rilievi planimetrici e fotografici ed accertamento dell'attuale stato di manutenzione e di possesso;
- accertamento della provenienza dei beni previa acquisizione dei titoli di provenienza;
- esame della regolarità urbanistica dei beni nonché della sussistenza di eventuali vincoli di carattere territoriale previa formulazione di specifiche istanze agli uffici comunali;
- indagini sul territorio e presso le banche dati esistenti per la definizione della più appropriata metodologia di stima;
- determinazione del più probabile valore degli immobili.

Le risultanze delle indagini compiute dal sottoscritto sono riportate nella presente relazione che, per comodità espositiva, è stata articolata in separati capitoli rispondenti alla numerazione dei quesiti.

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

0. Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

L'odierna procedura esecutiva trae origine dal pignoramento trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 in data 09.01.2024 ai nn. 1284/1033 a favore di ISEO SPV s.r.l. contro Xxxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxx2 e Xx Xxxx Xxxxxx1, avente ad oggetto l'unità immobiliare sita nel Comune di Quarto (NA), alla via Viticella n. 48, costituita da un appartamento sviluppantesi al piano terra/rialzato con annesse aree esterne esclusive, riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 14, particella 195 (graffata alle particelle 273 e 276), subalterno 102, categoria A/2 (abitazione di tipo civile).

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, consta della certificazione notarile redatta dal notaio Niccolò TIECCO in Perugia, depositata in data 31.01.2024.

Tale certificazione, stando alle risultanze dell'ispezione ipotecaria all'uopo effettuata sui nominativi succedutisi nella titolarità dei beni nel ventennio, è da ritenersi **completa**, risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento (09.01.2024).

Nel dettaglio:

- la piena e intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata, censita nel Catasto Fabbricato del Comune di Quarto (NA), al foglio 14, particella 195 (graffata 273 e 276), subalterno 102, è pervenuta agli esecutati Xxxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxx2, nato a Xxxxxxx il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, e Xx Xxxx Xxxxxx1, nata a Xxxxxxx il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, tra essi coniugati in regime di comunione legale dei beni, per acquisto da Xxxxxx Xxxxxxx3, nato a Xxxxxxx il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di **atto di compravendita per notaio Annamaria FIORE del 10.01.2007, rep. n. 9044/4787**, trascritto a Napoli 2 il 12.01.2007 ai nn. 2599/1858 (cfr. allegato E-1);
- al sopra generalizzato Xxxxxx Xxxxxxx3 la piena e intera proprietà dell'immobile in oggetto, insieme ad altri beni estranei all'odierno pignoramento, era pervenuta, in regime di separazione dei beni, per acquisto fattone da Xx Xxxx Xxxx4, nato a Xxxxxxx il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di **atto di**

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

compravendita per notaio Maria Luisa D'ANNA del 07.04.2004, rep. n. 87079/28247, trascritto a Napoli 2 il 08.04.2004 ai nn. 17401/12705 (cfr. allegato E-2);

- al sopra generalizzato Xx Xxxx Xxxx4, di stato civile celibe, la piena e intera proprietà dell'immobile in oggetto, insieme ad altri beni estranei all'odierno pignoramento, era pervenuta per acquisto fattone dai coniugi in comunione Xxxxxxxxxx Xxxxxxx5, nato a Xxxxxxx il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, e Xxxxxxxxxx Xxxxx6, nata a Xxxxxxx il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX,
  in forza di **atto di compravendita per notaio Nicola DI GIOVINE del 24.05.2000, rep. n. 25350/8752**, trascritto a Napoli 2 il 25.05.2000 ai nn. 17757/3363 (cfr. allegato E-3); si precisa che nella certificazione notarile depositata dal procedente quale parte venditrice viene impropriamente menzionato il solo Xxxxxxxxxx Xxxxxxx5 in luogo di Xxxxxxxxxx Xxxxxxx5 e Xxxxxxxxxx Xxxxx6, coniugi in comunione, quali risultanti sia dal titolo che dalla relativa nota di trascrizione.

Nella certificazione notarile sono, altresì, correttamente indicati gli identificativi attuali del bene ed è allegato l'estratto di mappa catastale aggiornato.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire il certificato di residenza, l'estratto di matrimonio degli esecutati nonché il decreto di omologazione della separazione consensuale degli stessi (cfr. allegato F-1, F-2 e F-3).

Da tali documenti si evince quanto segue:

- Xxxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxx2, nato a Xxxxxxx il xx.xx.xxxx, e Xx Xxxx Xxxxxx1, nata a Xxxxxxx il xx.xx.xxxx, hanno contratto matrimonio presso il Comune di Napoli (NA) in data 09.03.2002 in regime di comunione legale dei beni (non essendovi alcuna annotazione a margine dell'atto, registrato al n. 26 dell'anno 2002, p. II s. A sez. B); l'acquisto del bene pignorato è, quindi, effettivamente avvenuto in regime di comunione dei beni conformemente a riportato nel titolo di compravendita;

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

- con decreto n. cron. 1824/2015 del 03.03.2015 reso nel procedimento n. 21095/2014 R.G., ancora non annotato a margine dell'estratto di matrimonio, il Tribunale di Napoli ha omologato la separazione consensuale dei coniugi (con assegnazione della casa coniugale alla moglie Xx Xxxx Xxxxxx1con i due figli all'epoca minorenni);
- l'immobile in oggetto, in forza dell'omologazione della suddetta separazione consensuale, è quindi passato in regime di comunione ordinaria ossia nella titolarità di Xxxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxx2 e Xx Xxxx Xxxxxx1 ciascuno per il diritto di piena proprietà per ½;
- l'esecutato Xxxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxx2 risulta attualmente residente presso il Comune di Quarto (NA) alla via Xxxxx Xxxxxx n. xx;
- l'esecutata Xx Xxxx Xxxxxx1 risulta attualmente residente presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Quarto (NA) alla via Viticella n. 48.

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

Oggetto dell'odierno pignoramento è la seguente unità immobiliare (cfr. atto di pignoramento immobiliare agli atti della procedura):

- appartamento sito nel Comune di Quarto (NA), alla via Viticella n. 48 ("Parco Orchidea"), sviluppantesi al piano terra/rialzato con annesse aree esterne pertinenziali esclusive, riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 14, particella 195 (graffata alle particelle 273 e 276), subalterno 102, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale 503,55 €, catastalmente intestato a:

1. Xxxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxx2 nato a Xxxxxxx il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni; 2. Xx Xxxx Xxxxxx1 nata a Xxxxxxx il xx.xx.xxxxC.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (**piena proprietà per ½ per ciascuno dei due esecutati**) corrisponde a quello nella effettiva titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisito trascritto a loro favore (atto di compravendita per notaio Annamaria FIORE del 10.01.2007, rep. n. 9044/4787, trascritto a Napoli 2 il 12.01.2007 ai nn. 2599/1858, allorquando essi Xxxxxxxxx e Xx Xxxx risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni) e del successivo decreto di omologa della separazione consensuale (decreto n. cron. 1824/2015 del 03.03.2015 reso nel procedimento n. 21095/2014 R.G., ancora non annotato a margine dell'estratto di matrimonio), all'esito del quale, stando al consolidato orientamento giuridico, l'immobile in oggetto è passato in regime di comunione ordinaria e, quindi, nella titolarità degli esecutati ciascuno per il diritto di piena proprietà per ½.

*

Dalla lettura della visura catastale (cfr. allegato A-2) si desume che gli identificativi essenziali riportati nell'atto di pignoramento (comune, foglio, particella e subalterno) sono congruenti con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, pertanto non sussistono "difformità formali".

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

Sussistono, invece, talune "difformità sostanziali" (ossia tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale) sulle quali si tornerà nel dettaglio in risposta al successivo quesito n. 3.

*

Dalla sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale si evince che il corpo di fabbrica cui afferisce l'unità immobiliare pignorata insiste sul suolo attualmente censito nel Catasto Terreni del Comune di Quarto, al foglio 14, particella 195, qualità *ente urbano* di are 20.16, derivante da frazionamento del 29.08.1979 e successiva variazione d'ufficio del 07.11.2013 (cfr. allegato A-1).

Figura 1. Estratto di mappa catastale con individuazione del corpo di fabbrica cui afferisce il bene pignorato.

Si precisa, inoltre, che il bene pignorato non risulta interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

*

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

Trattandosi di un unico appartamento (già derivante da un precedente frazionamento per quanto si dirà nel capitolo 6), non divisibile in natura, si ritiene opportuno procedere alla formazione di **un unico lotto per la vendita.**

L'immobile staggito, in uno alle annesse aree esterne pertinenziali esclusive, confina:

- a **nord** con pianerottolo di scala, viale comune e proprietà aliena (scala B, interno 2);
- a **est** con viale comune;
- a **sud** con viale comune e proprietà aliena (scala A, interno 3);
- a **ovest** con viale comune e proprietà aliena (scala B, interno 2).

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

2. Individuazione e descrizione dei beni

L'unità immobiliare in oggetto è ricompresa in un fabbricato civile ubicato in zona semicentrale del Comune di Quarto alla via Viticella n. 48.

Figura 2. Inquadramento territoriale di scala vasta.

Quarto (noto anche come Quarto Flegreo) è un comune di 41.450 abitanti della città metropolitana di Napoli in Campania. Esso è situato a nord-ovest di Napoli, nell'entroterra flegreo, e presenta una superficie di circa 14 kmq. Il territorio comunale si sovrappone alla cosiddetta "Piana di Quarto", depressione del sottosuolo a forma ellittica contornata da una cinta collinare generata da una forte attività vulcanica (maggiore cratere spento dei Campi Flegrei).

Il Comune è servito dalla Strada Statale 686 che collega la cittadina alla Strada Statale 7 Quater Via Domitiana. Il Comune è, inoltre, servito dalla stazione ferroviaria di "Quarto di Marano", posta sul passante ferroviario di Napoli, e dalle stazioni di "Quarto Centro", "Quarto" e "Quarto Officina", poste sulla ferrovia Circumflegrea. I trasporti interurbani vengono svolti con autoservizi di linea gestiti da E.A.V.

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terra/rialzato del fabbricato/scala B facente parte di un più ampio parco privato, denominato "Parco Orchidea", articolato in due corpi di fabbrica denominati Lotto I (composto dalle scale A e B) e Lotto II (composto dalla sola scala C), disimpegnati da aree e viali comuni (in parti adibiti a posti auto scoperti) e avente accesso principale da via Viticella n. 48 mediante un varco di ingresso costituito da un cancello carrabile ad apertura automatica con attiguo cancelletto pedonale.

Figura 3. Cancello di ingresso da via Viticella n. 48 e posto auto scoperto assegnato all'unità pignorata.

Le parti comuni alle unità immobiliari ricomprese nel fabbricato in esame sono quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile, ciò con le precisazioni riportate nel Regolamento di Condominio (depositato agli atti del notaio Elio BELLECCA con verbale del 09.11.1981, rep. n. 2882, raccolta n. 574) cui integralmente si rimanda (cfr. allegato H-2).

Al riguardo, l'amministratore p.t. del Condominio ha confermato (cfr. allegato H-2) che l'appartamento in esame gode della disponibilità di un posto auto scoperto, non numerato ubicato subito a destra entrando dal cancello di ingresso da via Viticella n. 48.

Al riguardo si precisa che, dal citato Regolamento, si evince, tra l'altro, che al complesso edilizio di accede dalla via comunale Viticella attraverso una strada della larghezza di cinque metri, corrente lungo il confine ovest delle particelle 194 (da cui, con successive variazioni, è stata originata l'odierna particella 703) e 196 del foglio 14 nonché lungo il confine nord della stessa particella 194, di proprietà di terzi, su cui si esercita per diritto di servitù il passaggio pedonale e carraio.

*

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

Il fabbricato/scala B, realizzato tra il 1979 e il 1981, presenta una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi. Esso risulta articolato in quattro livelli fuori terra (piano terra/rialzato al piano terzo) oltre ad un piano seminterrato adibito a garage.

L'edificio presenta un varco di ingresso, prospettante a est sul viale condominiale, chiuso con un cancello in metallo e vetro. Tale ingresso immette direttamente al vano scala, non dotato di impianto ascensore.

Lo stato conservativo del fabbricato risulta nel complesso **mediocre,** sia per le parti esterne che per quelle interne, dovendosi in particolare segnalare la presenza di diffusi ammaloramenti della tinteggiatura e degli intonaci soprattutto in corrispondenza dei frontalini dei balconi e dei sottobalconi (laddove si rinvengono evidenti distacchi) riconducibili all'ordinario progressivo deterioramento dell'edificio.

Figura 4. Prospetto, ingresso e vano scala del fabbricato/scala B.

L'unità immobiliare pignorata, identificata dal subalterno 14/195/102, censita in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), è ubicata al piano terra/rialzato ed è distinta con il numero interno 3 (interno desunto dalla visura catastale dal momento che non è presente alcuna targhetta recante tale identificativo).

Essa trae accesso dal pianerottolo di smonto afferente tale piano e, precisamente, dalla terza porta a sinistra salendo le scale.

Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola B-1 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

parentesi quadre [#n] nonché la superficie utile) ed ai rilievi fotografici (cfr. allegato C-1) è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

Figura 5. Rilievo dello stato dei luoghi (estratto della Tavola B-1).

L'appartamento si sviluppa su un unico livello e risulta articolato in ingresso/soggiorno [#1, di superficie utile pari a 36,9 mq], cucina [#2, di superficie utile pari a 12,6 mq], disimpegno [#3, di superficie utile pari a 2,6 mq], prima camera [#4, di superficie utile pari a 12,6 mq], bagno [#5, di superficie utile pari a 6,3 mq], seconda camera [#6, di superficie utile pari a 13,3 mq] con attiguo piccolo ripostiglio [#7, di superficie utile pari a 2,4 mq], balcone est [#8, di superficie pari a 8,9 mq] che accede, mediante una scaletta, all'area esterna esclusiva est [#9, di superficie pari a 64,8 mq], balcone ovest [#10, di superficie pari a 6,4 mq], che accede, sempre mediante una scaletta, all'area esterna esclusiva ovest [#11, di superficie pari a 57,7 mq]. Si precisa che le due aree esterne risultano interamente recintate, in parte pavimentate e in parte adibite a giardino, e risultano entrambe dotate, oltre che dell'accesso dall'interno dell'immobile mediante i due balconi sopra descritti, anche di accessi indipendenti dalla corte comune condominiale. Sull'area esterna prospettante a ovest va, inoltre, segnalata la presenza di un piccolo casotto in legno/muratura, adibito a deposito, il quale, però, risulta

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio (motivo per il quale non se ne terrà conto nella determinazione della consistenza commerciale, trattandosi di volume per il quale verrà prospettata la rimozione).

L'altezza utile interna risulta pari a circa 2,70 metri in tutti i vani.

L'appartamento, esposto a est e a ovest, presenta buone condizioni di illuminazione e ventilazione naturale.

Figura 6. Rilievo fotografico (estratto dell'allegato C-1).

Quanto alle finiture dell'appartamento, di tipologia civile e in complessivo **discreto** stato conservativo, è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione interna è in gres porcellanato; il bagno e la parete cottura della cucina presentano un rivestimento in piastrelle; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il soffitto di tutte le camere è tinteggiato di colore bianco; le porte di accesso alle varie camere sono in legno

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

tamburato; la porta di ingresso è del tipo blindato rivestita in legno; gli infissi interni sono in legno con vetro camera; gli infissi esterni constano di tapparelle avvolgibili in materiale plastico con cancelletti di protezione in ferro.

Quanto agli impianti è possibile riferire che: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è alimentato da contatore autonomo; l'impianto idrico è sottotraccia, con produzione di acqua calda mediante caldaia a gas metano, e risulta alimentato da contatore autonomo; l'impianto di riscaldamento con termosifoni è alimentato da caldaia a gas autonoma; il parco non è dotato di allaccio alla fonatura comunale (vi sono pozzi a tenuta soggetti a periodico svuotamento).

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica dell'unità immobiliare. Ad ogni modo, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), si rende necessario uno specifico intervento di revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in circa 2.500,00 €.

L'unità immobiliare non risulta, inoltre, essere dotata di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa aggiuntiva stimabile in circa 250,00 €.

Di tali costi si terrà opportunamente conto nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

*

Quanto alla determinazione della **superficie commerciale** dell'unità immobiliare (parametro utilizzato nelle compravendite), si è fatto riferimento ai criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni in oggetto.

Per il computo della superficie commerciale vanno nella prassi considerate:

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali, balconi, terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento": nel caso di specie si rileva la presenza dei balconi e delle aree esterne esclusive adibite a guardino per i quali, da prassi, è stato rispettivamente assunto un coefficiente pari a 0,30 e a 0,10;
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori": nel caso di specie non presenti (al riguardo si evidenzia che il posto auto scoperto rientra nelle assegnazioni condominiali ma non costituisce pertinenza esclusiva dell'immobile, motivo per il quale non se ne terrà conto nella determinazione della consistenza commerciale del bene bensì direttamente nella stima quale valore aggiunto determinato da una dotazione condominiale).

*

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

Tutto ciò premesso si riporta una tabella di sintesi recante, per ciascuno degli ambienti innanzi descritti, la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e, quindi, la superficie commerciale calcolata sulla base dei criteri sopra riportati.

Ambiente	Descrizione	Superficie utile	Superficie lorda	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale
		[mq]	[mq]		[mq]
#1	ingresso/soggiorno	36,90	42,50	1,00	42,50
#2	cucina	12,60	15,40	1,00	15,40
#3	disimpegno	2,60	2,90	1,00	2,90
#4	camera	12,60	14,50	1,00	14,50
#5	bagno	6,30	7,60	1,00	7,60
#6	camera	13,30	15,70	1,00	15,70
#7	ripostiglio	2,40	2,80	1,00	2,80
#8	balcone	8,90	8,90	0,30	2,67
#9	area esterna	64,80	64,80	0,10	6,48
#10	balcone	6,40	6,40	0,30	1,92
#11	area esterna	57,70	57,70	0,10	5,77
TOTALE					**118,24**

La consistenza commerciale del bene pignorato, a seguito di arrotondamento, risulta, dunque, pari a 118 mq.

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

3. Identificazione catastale dei beni pignorati

Il bene oggetto dell'odierno pignoramento risulta attualmente censito con i seguenti identificativi:

- appartamento riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (NA) al foglio 14, particella 195 (graffata alle particelle 273 e 276), subalterno 102, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 121 mq, totale escluse aree scoperte 101 mq, rendita 503,55 €, indirizzo via Viticella n. 48, scala B, interno 3, piano T, catastalmente intestato a: 1. Xxxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxx2 nato a Xxxxxxx il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni; 2. Xx Xxxx Xxxxxx1 nata a Xxxxxxx il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.

Quanto alla cronistoria catastale della suddetta unità immobiliare pignorata, dalla lettura della relativa visura storica (cfr. allegato A-2) si evince che l'odierno subalterno 102 deriva dalla variazione del 21.02.2000 per FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 4057.1/2000) dell'originario subalterno 19, di maggiore consistenza, risalente al primo accatastamento del fabbricato registrato in data 05.11.1981 (il suddetto frazionamento, come si dirà nel capitolo 6, risulta legittimato anche sotto il profilo urbanistico).

Con tale variazione del 21.02.2000 si è anche proceduto all'inserimento della planimetria catastale che risulta tutt'oggi abbinata al subalterno 102 (cfr. allegato A-3).

A far data dalla suddetta variazione non risulta aver poi fatto seguito alcuna modifica dei dati identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno).

Tutto ciò premesso, i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione nonché nel titolo di provenienza corrispondono alle summenzionate risultanze catastali.

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non risulta, inoltre, intervenuta alcuna variazione catastale.

Quanto, infine, alla verifica della sussistenza di eventuali difformità tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nella planimetria

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

catastale (come detto presentata in data 21.02.2000 in uno alla variazione che ha dato origine all'odierno subalterno 102), si segnala la sussistenza delle seguenti difformità sostanziali (per il cui dettaglio grafico si rimanda alla tavola all'uopo predisposta in allegato B-2, riportata per estratto nella figura seguente):

- l'appartamento presenta una distribuzione degli spazi interni non conforme a quella riportata in planimetria catastale;
- sull'area esterna pertinenziale posta a ovest insiste un piccolo casotto in legno/muratura non riportato in planimetria catastale;
- il cancello che accede all'area esterna pertinenziale posta a est direttamente dalla corte comune condominiale, presenta dimensioni e ubicazione non conformi a quella riportata in planimetria catastale.

Figura 7. Rilievo delle difformità catastali (estratto della Tavola B-2).

Quanto all'opportunità di procedere all'allineamento catastale delle difformità sopra segnalate, dal momento che esse risultano correlate/subordinate alla regolarizzazione delle difformità sussistenti da un punto di vista urbanistico, si rimanda alle determinazioni riportate nel successivo capitolo 6.

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

4. Schema sintetico descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un appartamento al piano terra/rialzato ricompreso nel "Parco Orchidea" ubicato in Quarto (NA) alla via Viticella n. 48, composto di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto di cui una dotata di piccolo ripostiglio, un bagno, due balconi nonché due aree esterne pertinenziali esclusive in parte pavimentate e in parte adibite a giardino; vi è posto auto scoperto assegnato in area condominiale; è riportato nel C.F. del Comune di Quarto (NA), al foglio 14, particella 195 (graffata alle particelle 273 e 276), subalterno 102, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 €; lo stato conservativo del fabbricato è mediocre, quello dell'unità immobiliare è discreto; il descritto stato dei luoghi presenta talune difformità rispetto alla planimetria catastale; sussistono, inoltre, talune difformità urbanistiche per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà procedere alla predisposizione e al deposito di specifica pratica edilizia di sanatoria ordinaria e ad alcuni interventi di ripristino dello stato dei luoghi.

PREZZO BASE: 175.000,00 €

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

5. Provenienza ventennale

Nel seguito, sulla scorta dei titoli di provenienza acquisiti (cfr. allegato E secondo la numerazione appresso specificata), si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (09.01.2024) e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni detta trascrizione, ciò avuto riguardo del regime patrimoniale degli esecutati:

- la piena e intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata, censita nel Catasto Fabbricato del Comune di Quarto (NA), al foglio 14, particella 195 (graffata 273 e 276), subalterno 102, è pervenuta agli esecutati Xxxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxx2, nato a Xxxxxxx il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, e Xx Xxxx Xxxxxx1, nata a Xxxxxxx il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, tra essi coniugati in regime di comunione legale dei beni, per acquisto fattone da Xxxxxx Xxxxxxx3, nato a Xxxxxxx il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di **atto di compravendita per notaio Annamaria FIORE del 10.01.2007, rep. n. 9044/4787**, trascritto a Napoli 2 il 12.01.2007 ai nn. 2599/1858 (cfr. allegato E-1);
- al sopra generalizzato Xxxxxx Xxxxxxx3 la piena e intera proprietà dell'immobile in oggetto, insieme ad altri beni estranei all'odierno pignoramento, era pervenuta, in regime di separazione dei beni, per acquisto fattone da Xx Xxxx Xxxx4, nato a Xxxxxxx il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di **atto di compravendita per notaio Maria Luisa D'ANNA del 07.04.2004, rep. n. 87079/28247**, trascritto a Napoli 2 il 08.04.2004 ai nn. 17401/12705 (cfr. allegato E-2);
- al sopra generalizzato Xx Xxxx Xxxx4, di stato civile celibe, la piena e intera proprietà dell'immobile in oggetto, insieme ad altri beni estranei all'odierno pignoramento, era pervenuta per acquisto fattone dai coniugi in comunione Xxxxxxxxxx Xxxxxxx5, nato a Xxxxxxx il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, e Xxxxxxxxxx Xxxxx6, nata a Xxxxxxx il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX,

in forza di **atto di compravendita per notaio Nicola DI GIOVINE del 24.05.2000,**

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

rep. n. 25350/8752, trascritto a Napoli 2 il 25.05.2000 ai nn. 17757/3363 (cfr. allegato E-3).

Quanto al regime patrimoniale degli esecutati si precisa che:

- Xxxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxx2 e Xx Xxxx Xxxxxx1hanno contratto matrimonio presso il Comune di Napoli (NA) in data 09.03.2002 in regime di comunione dei beni, sicché l'acquisto del bene pignorato è avvenuto in regime di comunione legale (cfr. allegato F-2);
- con decreto n. cron. 1824/2015 del 03.03.2015 reso nel procedimento n. 21095/2014 R.G. (cfr. allegato F-3), ancora non annotato a margine dell'estratto di matrimonio, il Tribunale di Napoli ha omologato la separazione consensuale dei coniugi (con assegnazione della casa coniugale alla moglie Xx Xxxx Xxxxxx1con i due figli all'epoca minorenni), motivo per il quale l'immobile in oggetto è passato in regime di comunione ordinaria.

Risulta, quindi, verificata la continuità dei titoli e delle trascrizioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento immobiliare.

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

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

6. Accertamento della regolarità edilizia e urbanistica

Per l'**inquadramento urbanistico e la verifica dei vincoli territoriali** insistenti sull'area in esame si è fatto riferimento alle informazioni acquisite direttamente presso l'ufficio tecnico comunale integrate con quelle desumibili dal portale istituzionale del l'ente.

L'area di sedime del fabbricato cui afferisce l'unità immobiliare oggetto di valutazione:

- rientra in **Zona Bb "Zona residenziale di completamento", Sottozona 33** del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con Decreto dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 291 del 18.11.1994 (di seguito si riportata la relativa scheda tratta dalle Norme Tecniche di Attuazione – NTA);

COMUNE DI QUARTO

ZONA **Bb**

DESTINAZIONE D'USO

ZONA RESIDENZIALE di COMPLETAMENTO

SOTTOZONA 33

INDICE DI FABBRICAZIONE TERRITORIALE ATTUALE	MC/MQ	-----
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE DI PROGETTO	MC/MQ	-----
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO	MC/MQ	0,92
LOTTO MINIMO	MQ	800
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ	0,13
ALTEZZA MASSIMA	ML	10,00
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI	ML	10,00
DISTACCO MINIMO DALLE STRADE	ML	S<7,00 ml D=3,00 7,00ml<S<15,00 D=7,50 S>15,00 ml D=10,00
DISTACCO MINIMO FRA PARETI FINESTRATE ANCHE DELLO STESSO EDIFICIO	ML	10,00 minimo assoluto
VOLUME MASSIMO DI PROGETTO	MC	3.600
ABITANTI INSEDIABILI DI PROGETTO	N°	36
VANI DI PROGETTO	N°	36
AMMESSO	Nuove costruzioni su lotti liberi/completamento della residenza esistente, nei limiti della superficie del lotto di pertinenza e del volume max consentito per la zona. Per gli edifici esistenti interni alla fascia soggetta a vincolo non aedificandi per la presenza di reperti archeologici (nota 12 pag. 26), la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento igienico-sanitario, tecnologico e funzionale.	
VIETATO	Nuove costruzioni su lotti interni alle aree soggette a vincolo non aedificandi per la presenza di reperti archeologici (nota 12 pag. 26). Impianti produttivi nocivi e molesti.	

STRUMENTI ATTUATIVI	PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO	SI	
	PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE		
	PIANO DI RECUPERO		
	PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI		
	PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA	SI	
	CONCESSIONE EDILIZIA		

- rientra tra le aree soggette a **vincolo archeologico preordinato agli scavi** di cui all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

*

Ai fini dell'**accertamento della regolarità edilizia** dell'immobile in oggetto, afferente alla scala B del "Parco Orchidea", lo scrivente ha formulato apposita istanza all'ufficio tecnico del Comune di Quarto, facendo richiesta di tutti i titoli abilitativi edilizi riguardanti il cespite staggito e/o il fabbricato in cui lo stesso è ricompreso, rilasciati/presentati dagli esecutati e/o loro danti causa per come individuati dall'esame dei titoli di provenienza acquisiti (puntualmente generalizzati nell'istanza).

Dopo le relative ricerche in archivio, l'ufficio tecnico ha comunicato di aver individuato le seguenti tre concessioni edilizie riguardanti, le prime due, la realizzazione del fabbricato Lotto I composto dalle scale A e B (il fabbricato Lotto II composto dalla scala C risulta, invece, legittimato, in forza di altri titoli abilitativi edilizi) e, la terza, il frazionamento che ha originato, tra l'altro, lo specifico appartamento oggetto di valutazione nella sua attuale consistenza:

- **Concessione Edilizia n. 164/1979 del 28.09.1979**

  Concessione Edilizia n. 164 rilasciata a Xxxx Xxxxxx7 in data 28.09.1979 (pratica edilizia n. 195/1978), per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni alla via Viticella. Tale titolo edilizio risulta volturato (ovvero cointestato) a nome di esso Xxxx Xxxxxx7 e della Società Cooperativa Edilizia s.r.l. "Orchidea 79" (divenuta al contempo comproprietaria del suolo edificatorio) con ordinanza sindacale del 22.01.1980. Alla concessione sono, tra l'altro, allegati n. 5 grafici di progetto a firma del tecnico geom. Paolo PAVIA (annotati di parere favorevole della Commissione Edilizia rilasciato in data 15.11.1978), dai quali si ricava che trattasi di un fabbricato in cemento armato da adibire ad abitazioni articolato in tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato da adibire a garage.

- **Concessione Edilizia n. 314/1981 del 22.12.1981**

  Concessione Edilizia in variante n. 314 rilasciata alla Società Cooperativa Edilizia s.r.l. "Orchidea 79" in data 22.12.1981 (pratica edilizia n. 183/1981), relativa alla costruzione del fabbricato per civili abitazioni alla via Viticella ed avente ad oggetto alcune opere in variante rispetto alla C.E. n. 164/1979 e, nello specifico,

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

la diversa distribuzione degli ingressi alle scale A e B, la variazione della distribuzione interna delle singole abitazioni, l'eliminazione di alcune rampe di accesso al piano cantinato, il tutto senza aumento di cubatura. Alla concessione sono, tra l'altro, allegati il certificato di collaudo statico del 05.10.1981 nonchè n. 7 grafici di progetto a firma del tecnico arch. Guido ALTAMURA (annotati di parere favorevole della Commissione Edilizia rilasciato in data 25.11.1981). Dalla tavola relativa al piano rialzato e al piano primo si ricava, in particolare, che l'appartamento oggetto dell'odierno pignoramento (catastalmente distinto con il subalterno 102 e ubicato al piano terra/rialzato) costituisce parte di un più ampio originario appartamento legittimato con la detta C.E. n. 314/1981 (catastalmente distinto con il subalterno 19 e articolato su due livelli al piano terra/rialzato e al piano primo), poi frazionato con specifica concessione del 1999 appresso citata.

- **Concessione Edilizia n. 103/1999 del 21.12.1999**

  Concessione Edilizia n. 103 rilasciata al sig. Xxxxxxxxxx Xxxxxxx5 (effettivo proprietario dell'immobile, in uno alla coniuge Xxxxxxxxxx Xxxxx6, dal 20.12.1986 fino al 24.05.2000) in data 21.12.1999 (pratica edilizia n. 244/1999), relativa al frazionamento di unità immobiliare disposta su due livelli in due appartamenti autonomi. Alla concessione sono, tra l'altro, allegati la dichiarazione di ultimazione dei lavori del 31.01.2000 nonchè n. 1 grafico di progetto a firma del tecnico agr. Pasquale LICCIARDIELLO (annotato degli estremi del titolo abilitativo edilizio e di parere favorevole della Commissione Edilizia rilasciato in data 18.11.1999), dal quale si evince che l'appartamento oggetto dell'odierno pignoramento (catastalmente distinto con il subalterno 102) corrisponde, a meno delle difformità interne appresso segnalate, a quello al piano terra/rialzato legittimato con la suddetta concessione.

Secondo quanto comunicato dall'ufficio tecnico, non risulta siano presenti ulteriori pratiche edilizie riconducibili al fabbricato e/o ai cespiti pignorati intervenute

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

successivamente all'ultimo titolo abilitativo edilizio sopra menzionato. Ai fascicoli non risulta, inoltre, allegato il certificato di abitabilità/agibilità.

*

Per l'accertamento della regolarità edilizia del bene pignorato si è provveduto ad operare una opportuna sovrapposizione grafica tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e i grafici progettuali allegati alla Concessione Edilizia n. 103/1999 che, per quanto detto, costituisce l'ultimo titolo abilitativo edilizio riconducibile alla specifica unità immobiliare oggetto di valutazione.

Da tale sovrapposizione, graficamente operata nella tavola all'uopo predisposta in allegato B-3, possono evincersi le seguenti discrasie:

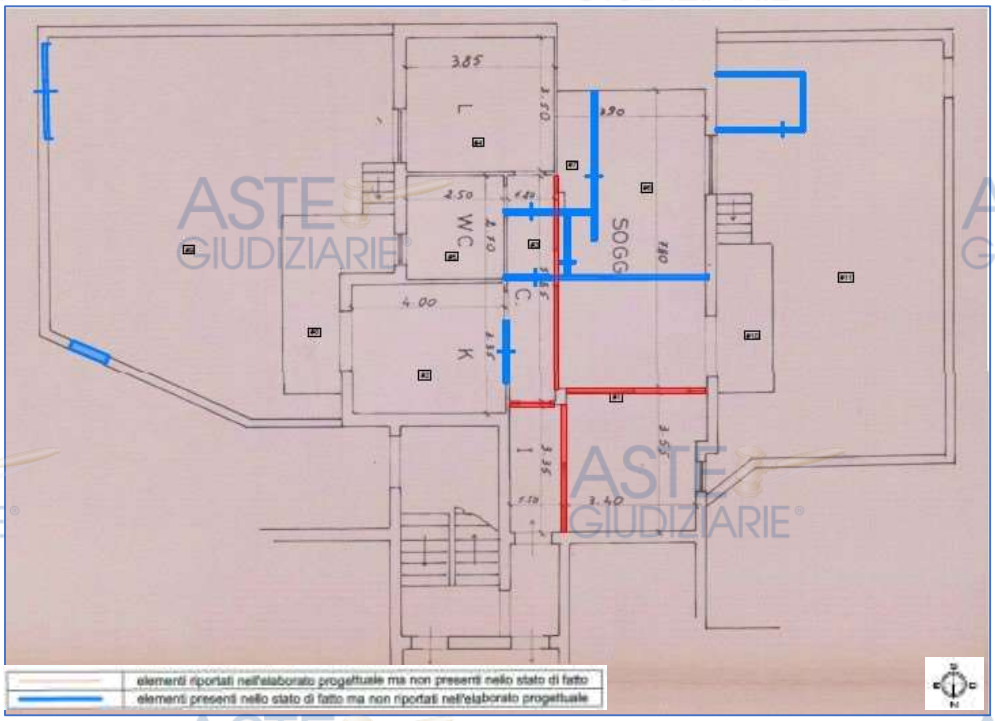


Figura 8. Rilievo delle difformità urbanistiche (estratto della Tavola B-3).

1. l'articolazione interna differisce da quella riportata nel grafico di progetto a causa dello spostamento/modifica di alcuni tramezzi;
2. sull'area pertinenziale esterna ovest insiste un piccolo casotto in legno e muratura (adibito a deposito) non riportato nel grafico progettuale;
3. l'accesso all'area pertinenziale esterna est dal viale comune presenta diversa dimensione e ubicazione rispetto a quella riportata nel grafico di progetto

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

(l'attuale accesso presenta, in particolare, le dimensioni di un accesso carrabile mentre quello preesistente presentava dimensioni inferiori adatte al solo transito pedonale).

Preso atto che trattasi di difformità derivanti da interventi verosimilmente realizzati in epoca recente (dagli aventi causa di Xxxxxxxxxx Xxxxxxx5, intestatario dell'ultima C.E., a far data dal 2000) senza la preventiva presentazione di idonee pratiche edilizie, circa la possibilità per l'aggiudicatario di procedere ad una eventuale regolarizzazione urbanistica delle stesse è possibile riferire quanto segue.

Per quanto concerne le difformità di cui al punto 1 e al punto 2, esse rientrano nelle fattispecie degli "*interventi di manutenzione straordinaria*" di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 e smi. Quanto, in particolare, alla realizzazione del piccolo deposito, si osserva che trattasi di volume che rientra nella fattispecie dei vani tecnici ovvero dei manufatti aventi carattere di *pertinenza*, essendo al contempo dotato di una propria individualità, oggettivamente preordinato a soddisfare le esigenze di un edificio principale legittimamente edificato, sfornito di autonomo valore di mercato, di ridotte dimensioni (volume inferiore al 20% del volume dell'unità principale), insuscettibile di destinazione autonoma, non in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti. Entro tali limiti, la giurisprudenza concorda nel ritenere che anche la realizzazione di tali manufatti possa essere ascritta agli interventi di *manutenzione straordinaria* ai sensi del succitato art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001.

Tali interventi sono di regola subordinati alla segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) ai sensi dell'art. 22 del citato DPR che ricomprende (comma 1, lettera a) "*gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio*"[1]. Non risultando agli atti dell'ufficio

[1] A tal riguardo si fa rilevare che le difformità in esame non riguardano parti strutturali dell'edificio sicché tali interventi potrebbero rientrare tra le attività oggi assentibili mediante la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) di cui all'art. 6bis del DPR. Tale CILA, però, secondo l'attuale orientamento tecnico/giuridico, può essere presentata tardivamente (ossia in sanatoria) solo per lavori effettuati dopo il 2010 (ossia dopo l'entrata in vigore della Legge 70/2010 che l'ha introdotta) e, quindi, non è detto che possa trovare applicazione nel caso specifico dal momento che le predette difformità, con ogni probabilità, risultano, come detto, realizzate a far data dal 2000.

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

tecnico alcun provvedimento autorizzatorio riconducibile al predetto immobile, il futuro aggiudicatario, a meno di non prevedere la realizzazione di ulteriori modifiche subordinate alla presentazione di apposita pratica urbanistica, sarà, quindi, tenuto a presentare presso il competente ufficio tecnico comunale una specifica pratica **SCIA in sanatoria** secondo le modalità di cui all'art. 37, comma 4, del DPR 380/2001, previo versamento della sanzione pecuniaria, oltre ai diritti di istruttoria e segreteria. Nel caso di specie, non essendo ravvisabile alcun significativo incremento di valore dell'immobile a seguito delle opere realizzate, può essere stimato un costo complessivo di presentazione della pratica, comprensivo di sanzione pecuniaria, diritti di segreteria e di istruttoria, spese tecniche e costi di allineamento catastale, pari a circa 5.000,00 €.

Quanto alla difformità di cui al punto 3 trattasi, invece, di intervento che avrebbe richiesto la preventiva espressa autorizzazione del Condominio (trattandosi di accesso prospettante sul viale comune modificato di posizione e trasformato da pedonale in carrabile), motivo per il quale, ferma la possibilità per l'aggiudicatario di fare istanza all'amministratore p.t. onde ottenere, a mezzo di apposita delibera assembleare, una autorizzazione postuma dell'intervento (all'esito della quale la regolarizzazione andrebbe poi perfezionata anche sotto il profilo urbanistico e catastale inglobando, anche detta modifica, in quelle già oggetto della SCIA in sanatoria di cui al punto precedente), in tale sede si ritiene opportuno prospettare il ripristino dello stato dei luoghi e, quindi, dell'originario più piccolo cancelletto pedonale, a fronte di un costo complessivo dei lavori stimabile in circa 3.000,00 €.

A seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche sopra prospettata nonché della messa a norma degli impianti (cfr. capitolo 2), il futuro aggiudicatario sarà, infine, tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la **segnalazione certificata di agibilità** (dal momento che, almeno dalla documentazione acquisita, non sembrerebbe mai stata rilasciata alcuna attestazione di agibilità né per gli immobili in parola né per il fabbricato in cui gli stessi sono ricompresi) secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222. I costi per la suddetta procedura di

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

segnalazione certificata di agibilità saranno dati dalla somma dei costi amministrativi di istruttoria della pratica e dei costi tecnici il tutto per un onere complessivo stimabile in ulteriori 2.000,00 €.

In definitiva, può essere considerato il seguente prospetto sintetico dei costi di regolarizzazione urbanistica, di cui si terrà conto nella formulazione del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto:

- SCIA in sanatoria e allineamento catastale: 5.000,00 €
- Rispristino stato dei luoghi: 3.000,00 €
- Segnalazione certificata di agibilità: 2.000,00 €
- **Totale costi di regolarizzazione urbanistica: 10.000,00 €**

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

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

7. Stato di possesso

Come accertato nel corso dell'accesso tenutosi in data 04.11.2024 (cfr. verbale in allegato H-1), l'immobile è occupato dalla sig.ra Xx Xxxx Xxxxxx1, esecutata comproprietaria, unitamente ai due figli maggiorenni. Non risiede presso l'immobile il coniuge esecutato Xxxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxx2.

Al riguarda si segnala che, con decreto n. cron. 1824/2015 del 03.03.2015 reso nel procedimento n. 21095/2014 R.G., ancora non annotato a margine dell'estratto di matrimonio, il Tribunale di Napoli ha omologato la separazione consensuale dei coniugi, disponendo l'assegnazione della casa coniugale alla moglie Xx Xxxx Xxxxxx1 con i due figli (all'epoca minorenni).

Quanto all'opponibilità del suddetto diritto di assegnazione, si rileva che la Sentenza in oggetto risulta trascritta in data anteriore a quella dell'odierno pignoramento (09.01.2024) ma, comunque, successiva a quella dell'iscrizione dell'ipoteca a garanzia del mutuo fondiario (12.01.2007), pertanto **detto diritto di assegnazione deve ritenersi non opponibile al creditore ipotecario** ai sensi di quanto previsto dall'art. 2812 del Codice Civile.

Ad ogni modo si rimanda al G.E. per le determinazioni del caso.

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

Dall'esame della documentazione acquisita e alla luce dell'ispezione ipotecaria per nominativo (inserendo il codice fiscale degli esecutati e loro danti causa nel ventennio, cfr. elenchi formalità per soggetti in allegato G-1) e per immobile (inserendo i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, cfr. elenco formalità per immobili in allegato G-2), può desumersi la sussistenza dei seguenti gravami (cfr. note di iscrizione e trascrizione in allegato G-3).

Sezione A. Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Non risultano trascritte domande giudiziali.
2. Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
3. Vi è provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge (non opponibile, si veda capitolo 7).
4. Non risultano sussistere altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione).
5. Non risultano sussistere provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo (per i vincoli di carattere territoriale si rimanda al capitolo 6).

Sezione B. Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nella procedura

1. Sul bene pignorato risultano le seguenti iscrizioni (con esclusione di quelle cancellate e/o non rinnovate nel ventennio):
   a. **ISCRIZIONE nn. 2600/410 del 12.01.2007**, IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 10.01.2007, repertorio n. 9045/4788 del notaio FIORE Annamaria, a favore di B@NCA 24-7 S.P.A. con sede in BERGAMO (BG), codice fiscale 02805490162, contro Xxxxxxxxx Xxxxx Xxxxxxx2 e Xx Xxxx Xxxxxx1, per somma capitale € 200.000,00, totale € 300.000,00, durata 30 anni, gravante sul bene pignorato.

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

2. Sui beni pignorati risultano le seguenti trascrizioni:
   a. **TRASCRIZIONE nn. 1284/1033 del 09.01.2024**, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02.11.2023, repertorio n. 18800, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI NAPOLI a favore di ISEO SPV S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV), codice fiscale 05045600268, contro Xxxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxx2 e Xx Xxxx Xxxxxx1, gravante sul bene pignorato (**trattasi del pignoramento che ha originato l'odierna procedura esecutiva**).
3. Difformità urbanistico-edilizie. Come diffusamente rappresentato nel capitolo 6, sussistono talune difformità urbanistiche per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà procedere con la predisposizione e presentazione di idonea pratica edilizia nonché con alcuni interventi di ripristino.
4. Difformità catastali. Come evidenziato nel capitolo 3, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sussistono talune difformità sostanziali, che dovranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario in uno alla regolarizzazione urbanistica di cui al punto precedente (a fronte di un costo di allineamento catastale già ricompreso nella decurtazione per le difformità urbanistico-edilizie).

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

9. Suolo demaniale

Gli immobili pignorati **non** ricadono su suolo demaniale.

10. Pesi o oneri di altro tipo

I beni pignorati **non** risultano gravati da censo, livello o usi civici.

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

11. Oneri condominiali e procedimenti in corso

Il Condominio del "Parco Orchidea" è attualmente amministrato dal dott. Giovanni SCIARNÈ che, con nota del 22.02.2025, ha fornito le seguenti informazioni (cfr. allegato H-2):

- Importo annuo delle spese fisse di gestone o manutenzione: il Condominio ha un totale di spese ordinarie pari a circa 20.000,00 €/anno, la quota ordinaria mensile afferente all'appartamento in oggetto è pari a circa 54,00 €/mese.
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: il Condominio ha deliberato un fondo straordinario utile alla ristrutturazione del fabbricato a partire dal mese di luglio ed un computo metrico di 750.000,00 €, oltre a spese tecniche non ancora approvate del tutto. Il lavoro non è stato ancora appaltato e non si conosce la possibile scontistica. Inoltre, l'assemblea ha deliberato lavori per immissione in pubblica fogna per un totale di 285.000,00 € spese tecniche e servitù di passaggio incluse. Per l'appartamento in oggetto il fondo straordinario prevede una rata di 99,00 € a partire dal mese di luglio 2023. Ad oggi risultano insolute n. 20 rate per 1.980,00 €. Per la ristrutturazione del fabbricato la cifra dei lavori potrebbe essere intorno ai 22.000,00 € da scontare, oltre a spese tecniche da approvare. Per il lavoro alle fogne la quota imputabile all'appartamento è di circa 9.000,00 €.
- Ammontare delle eventuali spese condominiali ordinarie scadute e non pagate negli ultimi due anni: i proprietari sono in regola con i pagamenti ordinari.
- Copia del Regolamento di Condominio: sussistente Regolamento depositato agli atti del notaio Elio BELLECCA con verbale del 09.11.1981, rep. n. 2882, raccolta n. 574, prodotto in allegato in uno alle relative tabelle millesimali.
- Specifica dei millesimi di proprietà (estratto tabelle millesimali): l'appartamento in questione ha i millesimi del nominativo Xxxxxxx5 (solo l'abitazione) presente nelle tabelle millesimali contrattuali, corrispondenti a 24,500 millesimi di Tabella A Generale.

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

- Informazioni riguardanti le parti comuni dell'edificio: nessuna annotazione in particolare sulle aree comuni se non quelle indicate nel Regolamento.
- Informazioni riguardanti l'eventuale sussistenza di posti auto assegnati all'interno delle aree comuni: l'appartamento in questione ha un posto auto esterno (primo stallo auto entrando sulla destra dal cancello di ingresso di via Viticella n. 48).
- Eventuali cause in corso e/o contenziosi: pende giudizio in appello promosso da Xxxxxxxxxx Xxxxx8 contro il Condominio "Parco Orchidea", iscritto presso il Tribunale di Napoli in funzione di giudice unico di appello, VI sezione civile, n. 11304/2020 R.G. (la domanda originaria, rigettata in primo grado dal Giudice di Pace di Napoli con sentenza n. 45333/2019 nel procedimento n. 74472/2016 R.G., ha per oggetto la richiesta di riconoscimento della responsabilità del Condominio per lesioni personali imputate dalla ricorrente ad una caduta verificatasi nel 2015).

Si anticipa che in fase di stima, onde tener conto dei costi che ricadranno sull'aggiudicatario per i lavori di ristrutturazione del fabbricato e di immissione in pubblica fognatura della rete di smaltimento condominiale, già oggetto di deliberazione assembleare, verrà applicata una specifica decurtazione pari a 31.000,00 €, importo totale presuntivo comunicato dall'amministratore p.t.

Al contempo, nell'applicazione del criterio per coefficienti di merito, quanto allo stato di conservazione del fabbricato, attualmente "mediocre" (cfr. capitolo 2), onde evitare una impropria duplicazione della decurtazione, verrà assunto il coefficiente corrispondente allo stato "buono", quale risultante dall'esecuzione dei suddetti lavori di ristrutturazione.

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

12. Determinazione del più probabile valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si procederà mediante procedimento diretto sintetico comparativo.

Il bene, cioè, verrà comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche del bene.

Non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, l'immobile, è occupato dall'esecutata e non risultano intervenuti, almeno in epoche recenti, eventuali contratti di locazione. Ciò, dunque, non consente di disporre di un valore verosimile del reddito lordo effettivamente producibile con il bene in esame. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), rende di fatto il procedimento analitico sicuramente poco attendibile.

Lo scrivente ha, quindi, esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

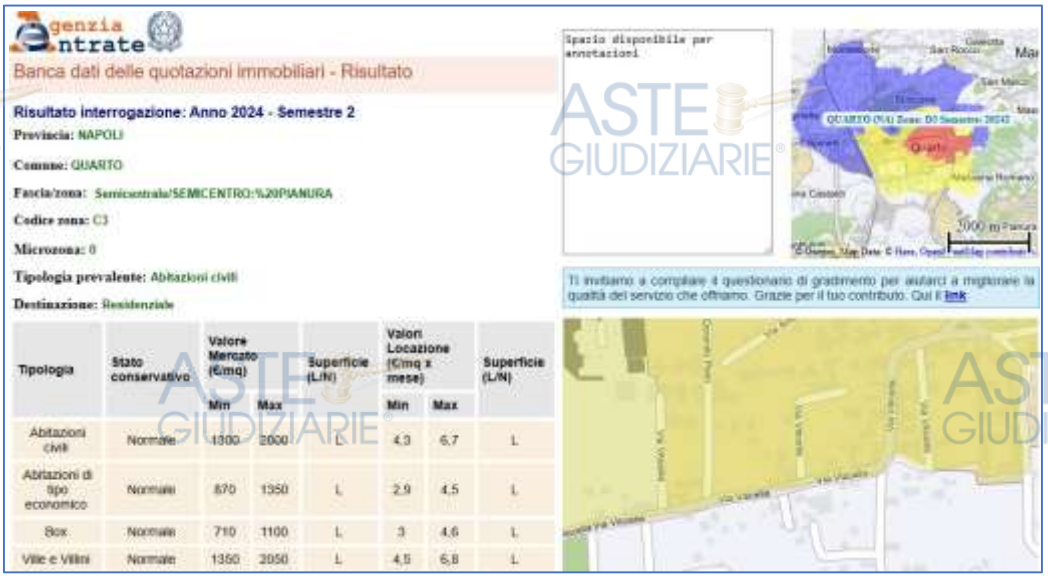
- le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare (BI);
- le agenzie immobiliari di zona nonché il sito www.immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

- OMI (dati aggiornati al II semestre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia "Semicentrale/SEMICENTRO: PIANURA" (codice zona C3) del Comune di Quarto in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto. Per le abitazioni civili, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 1.300 a 2.000 €/mq, con un valore medio pari a 1.650 €/mq.



Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: QUARTO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO:%20PIANURA

Codice zona: C3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	1300	2000	L	4,3	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	870	1350	L	2,9	4,5	L
Box	Normale	710	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	Normale	1350	2050	L	4,5	6,8	L

- Borsino Immobiliare (dati aggiornati a marzo 2025): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* ubicati nella zona "SEMICENTRO: PIANURA". Per la categoria delle abitazioni in *stabili di fascia media*, è riportato un valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) compreso tra 1.304 e 2.177 €/mq, con un valore medio pari a 1.741 €/mq.

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.304	Euro 1.741	Euro 2.177

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

- Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati a marzo 2025): tali portali raggruppano alcuni "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell'area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi agli immobili ad uso abitazione attualmente sul mercato nell'area urbana di interesse si attestano su un prezzo medio unitario pari a circa 2.106 €/mq; detto prezzo, depurato di un'alea contrattuale pari al 10%, restituisce un valore medio di mercato pari a circa 1.895 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) del bene in oggetto rispetto al più ampio areale di riferimento, si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** ricompreso tra la media dei valori medi (1.760 €/mq ca.) e il massimo assoluto (2.177 €/mq) restituiti dalle quotazioni sopra riportate, **pari a circa 1.970 €/mq.**

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, livello di piano, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.) del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Al riguardo, per quanto concerne le condizioni manutentive dell'edificio in cui è ricompreso l'immobile pignorato, rimandando a quanto già discusso nel capitolo 11, si ribadisce che, al fine di tener conto dei costi che ricadranno sull'aggiudicatario per i lavori di ristrutturazione del fabbricato e di immissione in pubblica fognatura della rete di smaltimento condominiale, già oggetto di deliberazione assembleare, verrà applicata una specifica decurtazione pari a 31.000,00 €, importo totale presuntivo comunicato dall'amministratore p.t. Nell'applicazione del criterio per coefficienti di merito, quanto allo stato di conservazione del fabbricato, attualmente "mediocre", onde evitare una impropria duplicazione della decurtazione verrà, quindi, assunto il coefficiente corrispondente allo stato "buono", quale risultante dall'esecuzione dei suddetti lavori di ristrutturazione.

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

Ciò premesso, il coefficiente di merito globale riferito all'unità immobiliare in esame può essere determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristiche		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,02	**1,00**
		Civile	1,00	
		Economica	0,98	
	Dotazioni condominiali	Piscina, aree attrezzate, posti auto	1,15	**1,05**
		Aree attrezzate e posti auto	1,10	
		Posti auto	1,05	
		Nessuna	1,00	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	**1,05**
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
		Pessimo	0,70	
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	**1,00**
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,95	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	**0,95**
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
		Pessimo	0,70	
	Livello di piano (senza ascensore)	Seminterrato	0,80	**0,95**
		Terra	0,90	
		Rialzato	0,95	
		Primo	1,00	
		Secondo	1,05	
		Ultimo	1,00	
	Impianto di riscaldamento	Autonomo	1,02	**1,02**
		Centrale	1,00	
		Assente	0,98	
	Impianto aria condizionata	Autonomo tutti i vani	1,02	**0,98**
		Autonomo parziale	1,00	
		Assente	0,98	
	Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,02	**1,00**
		Tapparelle	1,00	
		Assenti/altro	0,98	
	Infissi interni (finestrature)	Termo-acustiche	1,02	**1,00**
		Doppi vetri	1,00	
		Assenti/altro	0,98	
	Panoramicità	Panoramico di pregio	1,10	**1,00**
		Panoramico	1,05	
		Doppio/ordinario	1,00	
		Su strada pubblica	0,95	
	Orientamento prevalente	nord	0,98	**1,00**
		nord-est/nord-ovest	0,99	
		est-ovest	1,00	
		sud-est/sud-ovest	1,01	
		sud	1,02	
Coefficiente globale				**0,99**

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

Si ottiene, in definitiva, un valore medio di mercato unitario pari a:

1.970,00 €/mq x 0,99 ≈ **1.950,00 €/mq**

Nota la superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato pari a 118 mq, si ottiene la seguente determinazione del valore di stima:

1.950,00 €/mq x 118 mq = **230.100,00 €**

In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	**230.100,00**
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	11.505,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Sussistono talune difformità urbanistiche per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà procedere alla sanatoria di cui all'art. 37 del DPR 380/2001 e ad alcune opere di ripristino, in uno all'allineamento catastale e alla segnalazione certificata di agibilità, il tutto a fronte di un costo complessivo stimato in circa 10.000,00 € (cfr. capitolo 6).	10.000,00
Manutenzione e revisione degli impianti	Ai fini del conseguimento della conformità degli impianti si rende necessario uno specifico intervento di revisione il cui costo è stato stimato in circa 2.500,00 (cfr. capitolo 2).	2.500,00
Oneri per APE	L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa stimabile in circa 250,00 € (cfr. capitolo 2).	250,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo del fabbricato nel suo complesso e delle specifiche unità immobiliari. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	L'immobile è occupato dal coniuge esecutato in forza di decreto di omologa di separazione consensuale con assegnazione della casa coniugale. Trattasi di diritto di abitazione non opponibile, sicché, salvo diverse determinazioni del GE, si ritiene non debba essere applicata alcuna decurtazione per lo stato di possesso dal momento che l'aggiudicatario potrà procedere con l'immediata liberazione del bene.	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali	Quanto alle spese di gestione ordinaria, l'amministratore p.t. del Condominio ha comunicato l'insussistenza di eventuali insoluti. Quanto, invece, alle spese straordinarie già deliberate, al fine di tener conto dei costi che ricadranno sull'aggiudicatario per i lavori di ristrutturazione del fabbricato e di immissione in pubblica fognatura della rete di smaltimento condominiale, già oggetto di deliberazione assembleare, deve essere applicata una specifica decurtazione pari a 31.000,00 €, importo totale presuntivo comunicato dall'amministratore p.t.	31.000,00
Totale correzioni	-	**55.255,00**
Valore finale	-	**174.845,00**

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 55.255,00 €.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

=175.000,00 €=

(centosettantacinquemila/00EURO)

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

13. Valutazione della quota indivisa

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

14. Residenza e regime patrimoniale

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire il certificato di residenza e l'estratto di matrimonio degli esecutati nonché il decreto di omologazione della separazione consensuale degli stessi (cfr. allegato F-1, F-2 e F-3).

Da tali documenti si evince quanto segue:

- Xxxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxx2, nato a Xxxxxxx il xx.xx.xxxx, e Xx Xxxx Xxxxxx1, nata a Xxxxxxx il xx.xx.xxxx, hanno contratto matrimonio presso il Comune di Napoli (NA) in data 09.03.2002 in regime di comunione legale dei beni (non essendovi alcuna annotazione a margine dell'atto, registrato col n. 26 dell'anno 2002, p. II s. A sez. B); l'acquisto del bene pignorato è, quindi, effettivamente avvenuto in regime di comunione dei beni come riportato nel titolo di compravendita;
- con decreto n. cron. 1824/2015 del 03.03.2015 reso nel procedimento n. 21095/2014 R.G., ancora non annotato a margine dell'estratto di matrimonio, il Tribunale di Napoli ha omologato la separazione consensuale dei coniugi (con assegnazione della casa coniugale alla moglie Xx Xxxx Xxxxxx1 con i due figli all'epoca minorenni);
- l'immobile in oggetto, in forza dell'omologazione della suddetta separazione consensuale, è quindi passato in regime di comunione ordinaria ossia nella titolarità di essi Xxxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxx2 e Xx Xxxx Xxxxxx1ciascuno per il diritto di piena proprietà per ½;
- l'esecutato Xxxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxx2 risulta attualmente residente presso il Comune di Quarto (NA) alla via Xxxxx Xxxxxx n. xx;
- l'esecutata Xx Xxxx Xxxxxx1 risulta attualmente residente presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Quarto (NA) alla via Viticella n. 48.

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

Con quanto sopra, io sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO ho adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitomi e mi dichiaro sin da ora a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 7 aprile 2025

Il CTU

dott. ing. Davide Portolano

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db

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

ELENCO ALLEGATI

A. Documentazione catastale
A-1. Visura area di sedime ed estratto di mappa
A-2. Visura catastale
A-3. Planimetria catastale

B. Rilievi planimetrici
B-1. Rilievo dello stato dei luoghi
B-2. Difformità catastali
B-3. Difformità urbanistiche

C. Rilievi fotografici
C-1. Rilievi fotografici

D. Documentazione urbanistica
D-1. Concessione Edilizia n. 164/1979
D-2. Concessione Edilizia n. 314/1981
D-3. Concessione Edilizia n. 103/1999

E. Titoli di provenienza
E-1. Atto notaio FIORE del 10.01.2007
E-2. Atto notaio D'ANNA del 07.04.2004 (trascrizione)
E-3. Atto notaio DI GIOVINE del 24.05.2000

F. Documentazione anagrafica
F-1. Certificato residenza esecutati
F-2. Estratto di matrimonio
F-3. Decreto omologa separazione

G. Ispezione Ipotecaria
G-1. Elenchi formalità per soggetti
G-2. Elenchi formalità per immobili
G-3. Note di iscrizione e trascrizione

H. Altri documenti
H-1. Verbale di accesso
H-2. Documenti condominio

I. Trasmissione perizia
I-1. Ricevute di consegna

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

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db