



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE V CIVILE**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono**



**PROCEDURA ESECUTIVA**  
PROMOSSA DA  
**XXX**  
e per essa  
**XXX**



INTERVENTO DI  
**XXX**



CONTRO  
**XXX**

**PERIZIA IMMOBILIARE**  
**R.G. 642/2024**



L'Esperto Stimatore  
arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, lì 30 maggio 2025





**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE V CIVILE**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono**  
**PROCEDURA ESECUTIVA**

PROMOSSA DA  
**XXX**  
e per essa  
**XXX**



INTERVENTO DI  
**XXX**



CONTRO  
**XXX**



**PERIZIA IMMOBILIARE**

**R.G. 642/2024**



Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito in data 26.1.2025 dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito in data 29.1.2025, 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:



**PREMESSA**

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 2.1.2025 Registro generale 4 Registro particolare 3, in danno della sig.ra XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, è il seguente compendio immobiliare: **APPARTAMENTO** sito in Napoli alla Via Vicinale San Donato n. 86, quarto piano, riportato in N.C.E.U. di Napoli: Sezione PIA - Foglio 10 - p.lla 798 - sub 14 - cat. A/2.



Analizzate le caratteristiche tipologiche e distributive dell'appartamento pignorato costituito da un'unica unità immobiliare con ingresso dalla scala comune, non comodamente divisibile, si ritiene opportuna la formazione del seguente **LOTTO UNICO**:

**APPARTAMENTO** sito in Napoli località Pianura – alla Via Vicinale San Donato n. 86 - Parco Verde – Palazzo il Tiglio, quarto piano, int. 14, con ingresso dalla prima porta a destra uscendo dall'ascensore, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e corridoio, riportato nel N.C.E.U. del comune di Napoli con i seguenti identificativi:

**APPARTAMENTO**

- Sezione PIA - Foglio 10 - p.lla 798 - sub 14 - cat. A/2 - Classe 3 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale 102 mq (escluse aree scoperte 97 mq) - Rendita € 464,81 – Indirizzo catastale Via Vicinale San Donato, piano 4, int. 14, in ditta XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

**ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

- a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., specificando se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni (ovvero la relazione notarile) si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato. L'esperto ricostruirà - in stretta collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fino alla trascrizione del pignoramento, 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. 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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione sostitutiva notarile redatta dal Notaio dott. XXX, nella quale si certifica la titolarità in capo all'esecutato, per la quota dell'intero della proprietà, in virtù di atto di compravendita per Notaio XXX del XXX rep. XXX racc. XXX, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il XXX ai nn. XXX (cfr. Allegato 5 – doc.1).

Nella relazione notarile si giunge fino al primo titolo a carattere traslativo precedente il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, si certificano le formalità pregiudizievoli a tutto il 2.1.2025 e si dà atto dei dati catastali del compendio pignorato.

Al fine di identificare univocamente l'immobile pignorato, lo scrivente ha provveduto ad acquisire, presso l'Agenzia del Territorio, la visura catastale storica, la planimetria catastale e l'estratto di mappa attuale (cfr. Allegato 2).

#### Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dalla data di trascrizione del pignoramento del 2.1.2025, sino alla data del primo titolo anteriore al ventennio, risultano i seguenti passaggi di proprietà, con la precisazione che la copia dei titoli è allegata alla presente perizia (cfr. Allegato 2 - Allegato 5):

Il compendio pignorato risulta di piena proprietà dell'esecutata per la quota di 1/1 della proprietà, per essere alla stessa pervenuto, vigente il regime della separazione dei beni (cfr. Allegato 7 - doc.1), in virtù di atto di compravendita per Notaio XXX del XXX rep. XXX racc. XXX, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il XXX ai nn. XXX (cfr. Allegato 5 - doc. 1), da potere XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX e XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, coniugi in comunione dei beni (cfr. Allegato 6 - doc.2).

\*\*\*\*\*

#### Quanto alla più remota provenienza:

Al sig. XXX sopra detto, l'immobile è pervenuto in virtù di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio XXX del XXX (cfr. Allegato 5 - doc. 2), registrato a Napoli - Atti privati - il 17.1.1983 n. 1058/2A - trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 19.1.1983 ai nn. 1297/1085 (cfr. Allegato 5 - doc. 2), da potere XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX.

Si rappresenta che né dal titolo, né dalla nota di trascrizione, si evince il regime patrimoniale del sig. XXX, dichiaratosi successivamente, nel titolo a favore dell'esecutata (Notaio XXX del 17.2.2006 rep. 114769), in comunione legale dei beni. Dall'estratto di matrimonio reperito in copia, risulta che il sig. XXX (cfr. Allegato 7 - doc.2), alla data dell'acquisto del bene, era in regime di comunione dei beni.

#### NOTE

*Nell'atto si legge "Restano di proprietà della parte venditrice: il cortile interno sul quale il venditore concede alla parte acquirente, servitù di passaggio a piedi o con mezzi e senza sosta; l'acquirente prende atto che su una striscia di tale cortile e passo carraio della larghezza di metri sei a confine con proprietà già di barchetta, vi è servitù di passaggio a favore della società in accomandita semplice XXX e suoi aventi causa e a favore degli acquirenti dei cantino le site nel fabbricato di cui sopra, fino a raggiungere passando sotto*

*una porzione del fabbricato stesso, la proprietà XXX si dà dietro il fabbricato. Il viale circostante, il fabbricato; il lastrico solare; le terrazze di copertura”.*

b. **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, se 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 darà atto di tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, con particolare riferimento a difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (foglio, particella, sub) con le risultanze catastali attuali, specificando se la diversa identificazione del bene risale a data anteriore a quella della notifica del pignoramento. L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno, tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i 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.**

**Per ciascun immobile l'esperto provvederà ad una sommaria descrizione dello stesso, indicando esattamente il diritto reale espropriato, per intero o per quota, la tipologia di immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), gli accessi, almeno tre confini, le eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata 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. ), gli accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le**

caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO UNICO, ovvero Lotto 1, 2, ecc.: piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale ) di appartamento (o locale, o terreno,) sito in ... alla via ... n. ... , piano ... int. ... ; composto da ... , confina con ..., riportato nel NCEU (o NCT) del comune di ... al foglio ... , particella ..., sub ..., , cat. ..., classe ..., rendita ...; 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. ...; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene e/o provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale; ricade in zona ... (per i terreni) . **PREZZO BASE** euro ... .

#### Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile pignorato è riportato nel N.C.E.U. del comune di Napoli con i seguenti identificativi:

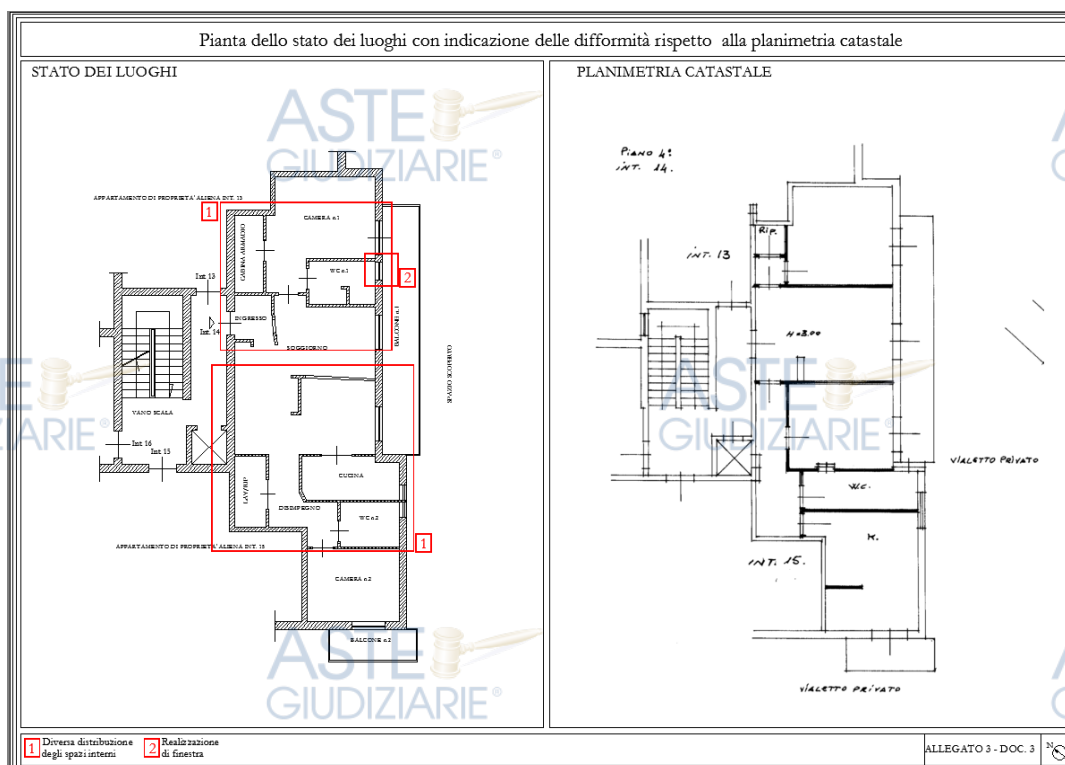
#### **APPARTAMENTO**

Sezione PIA - Foglio 10 - p.lla 798 - sub 14 - cat. A/2 - Classe 3 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale 102 mq (escluse aree scoperte 97 mq) - Rendita € 464,81 – Indirizzo catastale Via Vicinale San Donato, piano 4 - int. 14.

#### Corrispondenza tra stato dei luoghi e la planimetria catastale

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

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Realizzazione di finestra nel wc n. 1.

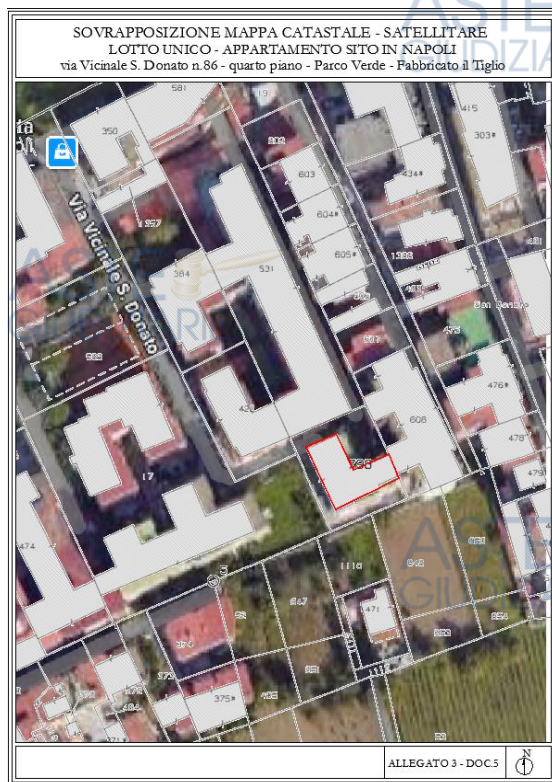


Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo edilizio. Sarà possibile effettuare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari almeno a € 500,00, solo dopo aver proceduto alla regolarizzazione urbanistica, come dettagliato nelle risposte al quesito successivo lettera c).

L'Esperto ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale come di seguito, dalla quale si evince che vi è corrispondenza dei luoghi con la mappa terreni (cfr. Allegato 3 – doc.4).

Si rappresenta inoltre che l'accesso al fabbricato avviene, dalla via Vicinale San Donato n. 86, passando attraverso il viale ed il cortile interno, entrambi di proprietà aliena, sui quali grava esclusivamente servitù di passaggio a pedonale e carrabile (ma non di sosta), come meglio indicato nei titoli di provenienza, cui si rimanda integralmente.



Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale



#### Corrispondenza tra i dati catastali ed i dati contenuti nel pignoramento

I dati catastali che individuano l'immobile nel pignoramento e nella nota di trascrizione, corrispondono a quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e che lo individuano ancora oggi.

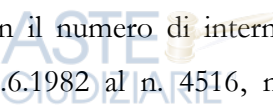
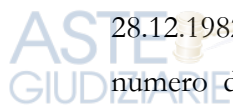
Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni.



#### Corrispondenza tra i dati catastali ed i dati contenuti nei titoli di provenienza

Nel titolo di provenienza a favore dell'esecutata (compravendita per Notaio XXX del 17.2.2006 rep. 114769), i dati catastali sono corrispondenti a quelli che individuavano il cespite all'epoca del trasferimento e che lo individuano ancora oggi. Nel titolo di provenienza citato, viene inoltre indicato il numero di scheda di accatastamento registrata il 23.6.1982 al n. 4516 che si rinviene anche sulla planimetria catastale e sulla visura.

Nel titolo ventennale (scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio XXX del 28.12.1982), l'immobile pignorato veniva indicato con il numero di interno 14 e con il numero di scheda di accatastamento registrata il 23.6.1982 al n. 4516, numero che si rinviene anche sulla planimetria catastale e sulla visura.



Storia catastale

### APPARTAMENTO

L'immobile censito in NCEU del comune di Napoli Sez PIA foglio 10 p.lla 798 sub 14 ha subito le seguenti variazioni catastali (cfr. Allegato 2 – doc.1):

- in virtù di COSTITUZIONE del 23/06/1982 in atti dal 30/06/1987 (n. 4.516/1982), l'immobile viene costituito con i dati provvisori Tipo P Protocollo 4516 Anno 1982;
- con SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 23/06/1982 in atti dal 27/09/1995 (n. 4516.1/1982), l'immobile viene censito con gli attuali dati catastali Sez. PIA foglio 10 p.lla 798 sub 14 Consistenza 5 vani;
- con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/11/2015 Pratica n. NA0496204. in atti dal 24/11/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 225469.1/2015), viene modificato l'indirizzo nell'attuale via Vicinale San Donato (snc).

### Formazione dei lotti

Analizzate le caratteristiche tipologiche e distributive dell'appartamento pignorato costituito da un'unica unità immobiliare con ingresso dalla scala comune, non comodamente divisibile, si ritiene opportuna la formazione del **LOTTO UNICO**.

### **LOTTO UNICO – piena proprietà per la quota di 1/1**

#### Descrizione del compendio pignorato

Il compendio pignorato è ubicato in Napoli, località Pianura alla via Vicinale San Donato n. 86, in una zona periferica della città, nei pressi di via Domenico Padula e di via Vicinale Campanile che conducono alla via Provinciale Montagna Spaccata, strada che mette in comunicazione il quartiere di Pianura con via dell'Epomeo e, attraverso via Vicinale Cupa Cintia, con il quartiere Fuorigrotta. La zona in cui ricade l'immobile è ad alta vocazione residenziale, con presenza di numerosi fabbricati condominiali ed attività commerciali ai piani terra dei fabbricati ed è servita dalla stazione La Trencia della circumflegrea in via Empedocle.

L'accesso al fabbricato avviene, dalla via Vicinale San Donato n. 86, passando attraverso il cancello carrabile che immette nel parco residenziale denominato Parco Verde, dotato di guardiania ed attraverso il viale ed il cortile interno, entrambi di proprietà aliena, sui quali grava esclusivamente servitù di passaggio a pedonale e carrabile (ma non di sosta), si giunge, percorrendo il viale in fondo a sinistra, al fabbricato denominato il Tiglio, nel quale è ubicato il cespite pignorato.

Il fabbricato, dotato di ascensore, si trova in mediocri condizioni di manutenzione con segni di distacchi di intonaco dai frontali dei balconi.



Foto n. 1 - Via Vicinale San Donato - accesso al Parco Verde



Foto n. 3 - Parco Verde - viale di accesso



Foto n. 5 - Parco Verde - Palazzo il Tiglio



Foto n. 7 - Parco Verde - Palazzo il Tiglio



Foto n. 2 - Parco Verde - viale di accesso



Foto n. 4 - Parco Verde - Palazzo il Tiglio



Foto n. 6 - Parco Verde - Palazzo il Tiglio



Foto n. 8 - Parco Verde - Palazzo il Tiglio - androne

Estratto del repertorio fotografico



Foto n. 9 - Parco Verde - Palazzo il Tiglio - androne



Foto n. 11 - Parco Verde - Palazzo il Tiglio - androne



Foto n. 13 - Parco Verde - Palazzo il Tiglio - vano scale



Foto n. 10 - Parco Verde - Palazzo il Tiglio - androne



Foto n. 12 - Parco Verde - Palazzo il Tiglio - vano scale



Foto n. 14 - Parco Verde - Palazzo il Tiglio - Accesso all'immobile

Estratto del repertorio fotografico

### APPARTAMENTO – piena proprietà per la quota di 1/1

L'appartamento è collocato al quarto piano int. 14, con ingresso dalla prima porta a destra uscendo dall'ascensore ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e ripostiglio. L'accesso avviene, attraverso un piccolo ingresso, direttamente nella zona soggiorno rifinita alle pareti con intonaco al civile e tinteggiatura di colore beige, pavimentata con mattonelle in lastre di colore chiaro e dotata di due porte finestre con accesso al balcone con affaccio ed esposizione sud, sullo spazio scoperto. Dal soggiorno si

accede direttamente alla cucina, dotata di finestra con esposizione sud, pavimentata con mattonelle di colore chiaro e rivestita alle pareti con mattonelle di colore beige poste, in parte, a cardamone. Il soggiorno è inoltre caratterizzato dalla presenza di una parete di colore rosso chiaro, in parte bassa, che divide la zona pranzo dalla zona soggiorno.

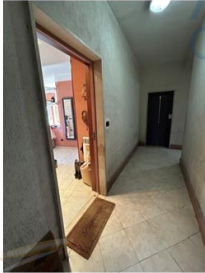


Foto n. 15 - Parco Verde - Palazzo il Tiglio - Accesso all'immobile



Foto n. 17 - Ingresso



Foto n. 19 - Soggiorno



Foto n. 21 - Soggiorno



Foto n. 16 - Ingresso



Foto n. 18 - Soggiorno



Foto n. 20 - Soggiorno



Foto n. 22 - Soggiorno

## Estratto del repertorio fotografico



Foto n. 23 - Soggiorno



Foto n. 25 - Soggiorno

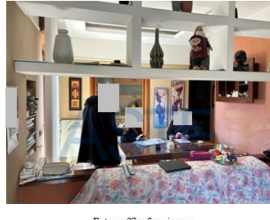


Foto n. 27 - Soggiorno



Foto n. 29 - Soggiorno



Foto n. 24 - Soggiorno



Foto n. 26 - Soggiorno



Foto n. 28 - Soggiorno

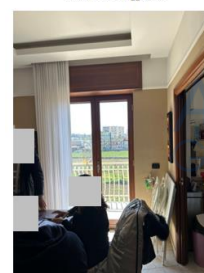
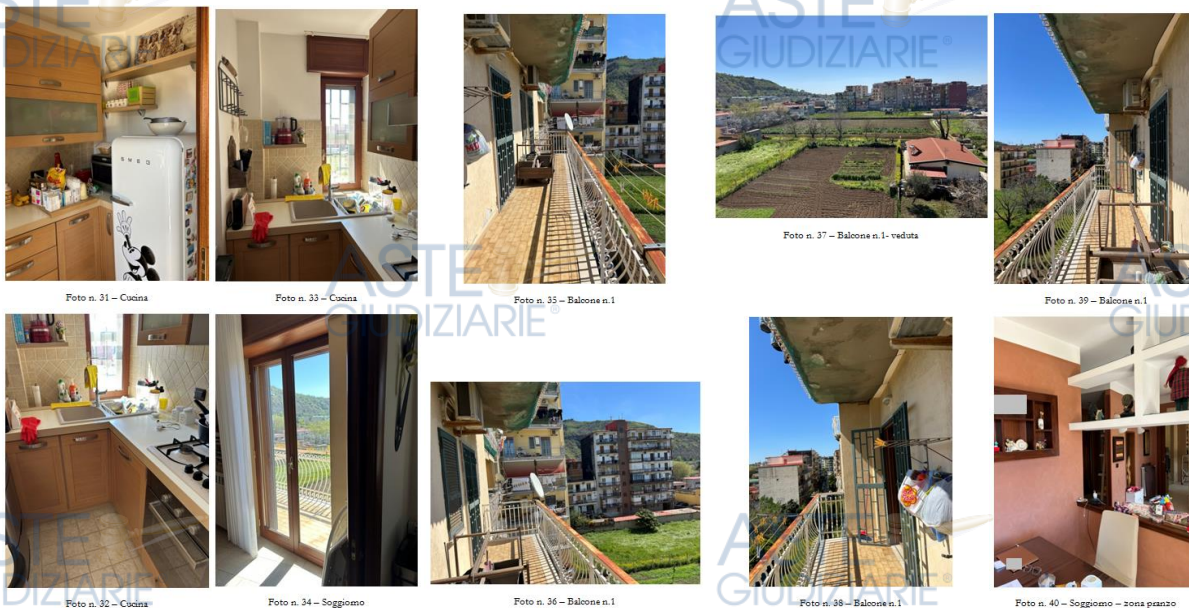


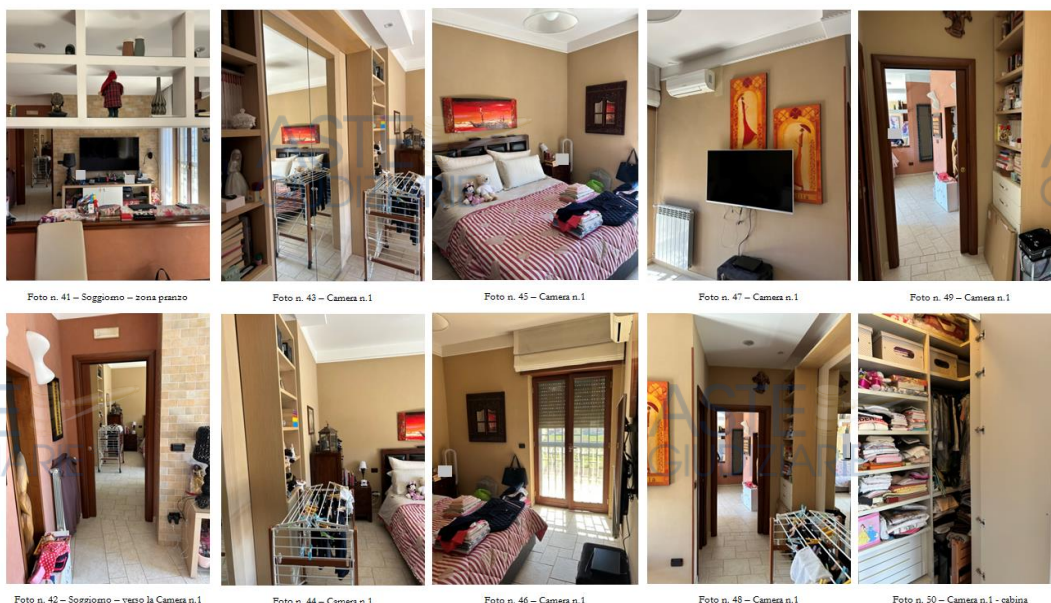
Foto n. 30 - Soggiorno - zona pranzo

## Estratto del repertorio fotografico

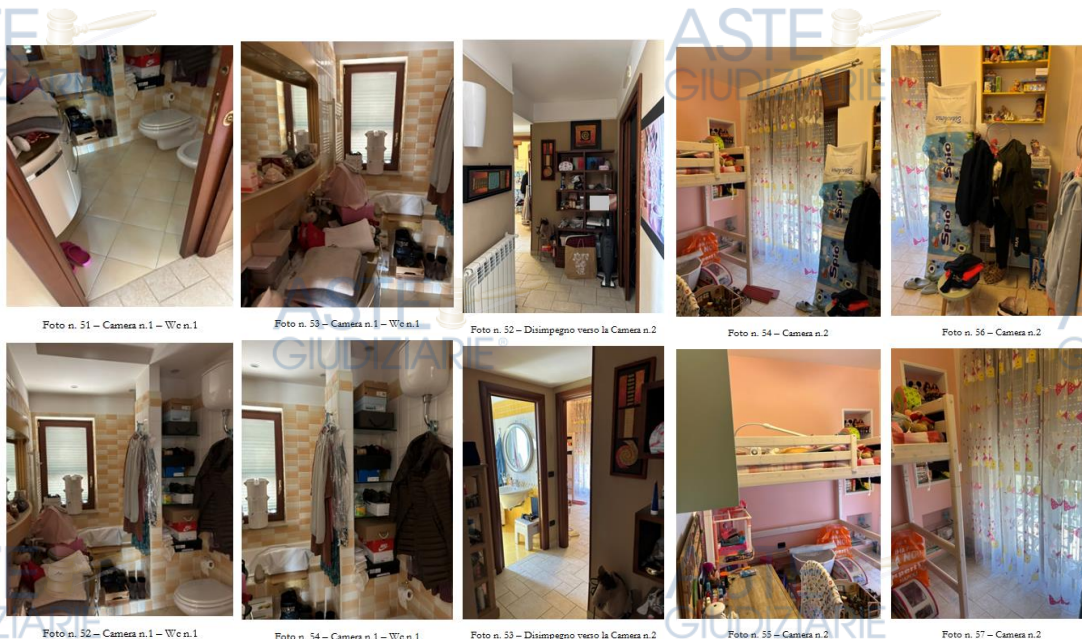


Estratto del repertorio fotografico

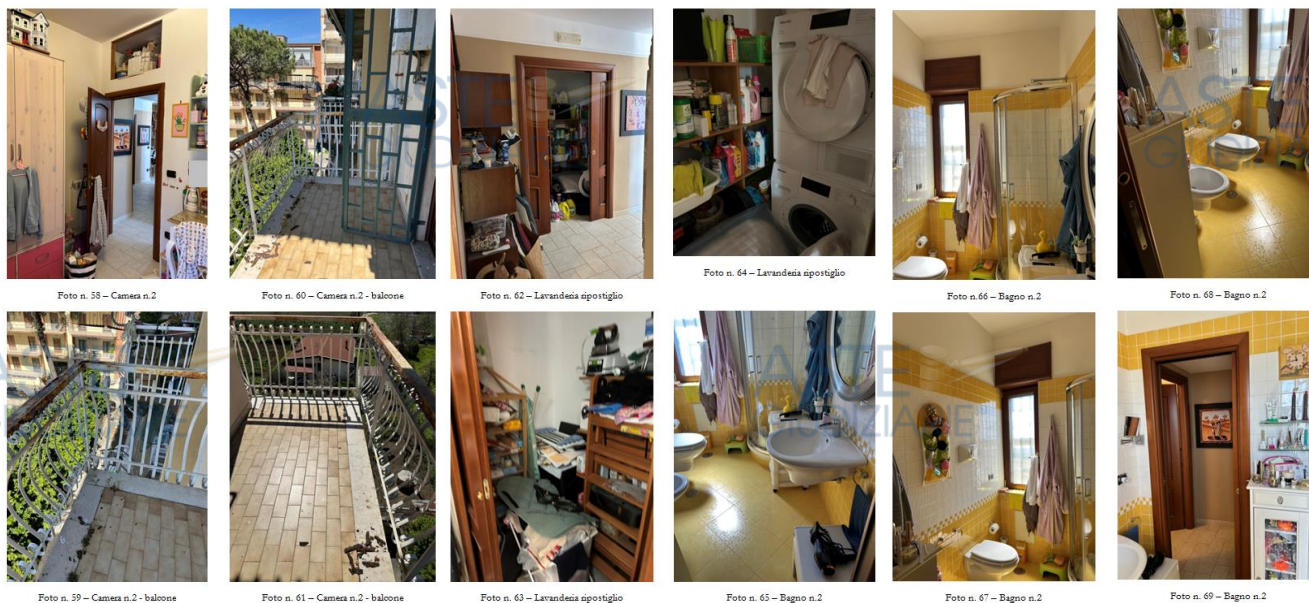
L'altezza netta interna del cespite è di circa 2.95 m. Dal soggiorno e dall'ingresso è possibile accedere alla camera da letto padronale (camera n.1), dotata di bagno in camera e cabina armadio, tinteggiata alle pareti di colore beige e servita da una porta finestra con accesso al lungo balcone accessibile anche dal soggiorno. Il bagno in camera (wc n. 1), dotato di finestra, è corredato da vaso, lavabo, bidet, doccia ed è rivestito alle pareti con mattonelle di colore giallo e bianco. Dal soggiorno, percorrendo un piccolo disimpegno, si giunge alla cameretta (camera n. 2), dotata di porta finestra con accesso al balcone ed esposizione ed affaccio ovest verso lo spazio scoperto. Il disimpegno, inoltre, distribuisce anche un ripostiglio, adibito a lavanderia ed il bagno (wc n. 2), dotato di finestra, corredato da vaso, lavabo, bidet, doccia e rivestito alle pareti con mattonelle di colore bianco e giallo.



Estratto del repertorio fotografico



Estratto del repertorio fotografico



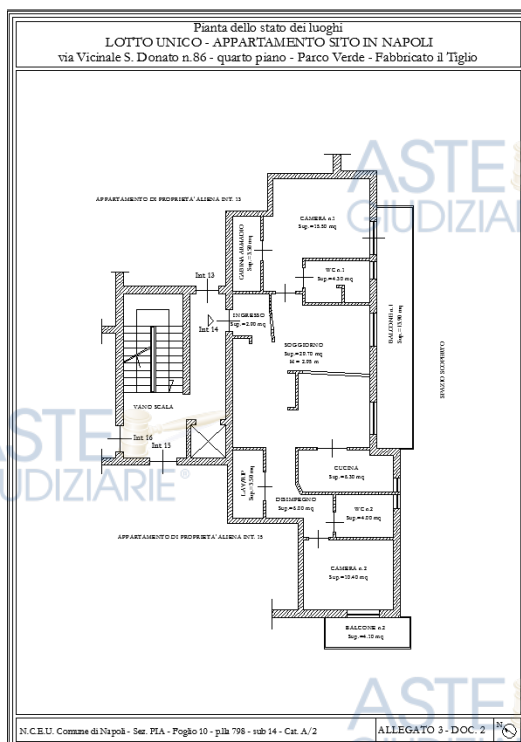
Estratto del repertorio fotografico

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, con finiture medie, porte in legno effetto ciliegio, infissi in alluminio con vetrocamera assicurati da avvolgibili in pvc ed è dotato di impianto gas e riscaldamento autonomo (con caldaia posta sul balcone lungo) con corpi scaldanti in alluminio e di impianto di condizionamento nelle camere da letto e nel soggiorno. La fornitura d'acqua avviene tramite riparto condominiale la cui lettura è gestito da società esterna. Si evidenzia che sul balcone della camera n.1, (protetto nella parte sottostante da rete di sicurezza reggi-intonaco) una condizione di degrado dei correnti in marmo e della ringhiera in ferro, nonché un carente stato di conservazione dei frontalini.

Per gli impianti, di non remota fattura, non è stato rinvenuto certificato di conformità ex art. DM 37/08 e s.m.i. che potrà essere acquisito con un costo pari almeno a € 500,00, previo verifica dell'impianto.

L'attestato di prestazione energetica, mancante, potrà essere acquisito 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).

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 175.000,00**



Pianta dello stato dei luoghi

### Consistenza immobiliare

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

UNITA' IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiugliata
Ingresso	4	Residenziale	2.90 mq	1	2.90 mq
Soggiorno	4	Residenziale	29.70 mq	1	29.70 mq
Cucina	4	Residenziale	6.30 mq	1	6.30 mq
Camera n. 1	4	Residenziale	15.50 mq	1	15.50 mq
Cabina armadio	4	Residenziale	3.50 mq	1	3.50 mq
Camera n. 2	4	Residenziale	10.40 mq	1	10.40 mq
Disimpegno	4	Residenziale	6.00 mq	1	6.00 mq
Bagno n.1	4	Residenziale	4.30 mq	1	4.30 mq

Bagno n.2	4	Residenziale	4.00 mq	1	4.00 mq
Lavanderia/Ripostiglio	4	Residenziale	3.50 mq	1	3.50 mq
<b>Tot. sup. netta</b>			<b>86.10 mq</b>		
Balcone n.1	1	Balcone	13.90 mq	0.25	3.50 mq
Balcone n.2	1	Balcone	4.10 mq	0.25	1.00 mq

per una superficie calpestabile netta arrotondata dell'abitazione pari a 86.00 mq, una superficie dei balconi pari a 18.00 mq. La superficie commerciale è, arrotondata, pari a 102.00 mq.

#### Superficie lorda commerciale complessiva

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del compendio pignorato è pari, arrotondata, a **102.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'abitazione pari a 97.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie dei balconi ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a  $13.90 \text{ mq} \times 0.25 = 3.50 \text{ mq}$  e pari a  $4.10 \text{ mq} \times 0.25 = 1.00 \text{ mq}$  per un totale complessivo di 4.50 mq.

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

#### Confini

L'immobile confina a nord con immobili di proprietà aliena int. 13 ed int. 15 e con vano scala, a sud con spazio scoperto della p.lla 798, ad est con immobile di proprietà aliena int. 13, ad ovest con spazio scoperto della p.lla 798 e con immobile di proprietà aliena int. 15.

**c. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. L'esperto indicherà in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del**

provvedimento medesimo, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, controllerà la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verificherà 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 verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se 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 D.P.R. 380/2001, 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 e di eventuali provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà comunque prontamente al G.E.. 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.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

- zona B - Sottozona Bb - espansione recente - artt. 31 e 33 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale
- Proposta PTC Art. 52--Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale
- Zona Rossa della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - direttiva DPCM del 24.06.2016
- Vincolo vulcanico Regione Campania area CAMPI FLEGREI
  - Classe sismica 2 - media sismicità
  - Area stabile della Tavola dei vincoli geomorfologici

Regolarità urbanistica

Contenzioso amministrativo

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato edificato in assenza di titolo autorizzativo ed in seguito a richiesta dello scrivente inoltrata all'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli, l'Ente dava atto dell'esistenza di un contenzioso amministrativo n.1148/82, riguardante la costruzione del fabbricato realizzata in assenza di titolo.

Si rappresenta inoltre, che nel fascicolo reperito presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli (cfr. Allegato 6 – doc.2), riguardante il C.A. n. 1148/82, si sono rinvenute notizia di reato (per costruzione di fabbricato abusivo) del 17.3.1982, ordinanza di sospensione dei lavori e successiva ordinanza di demolizione del 18.5.1982 n. 17281 (non ottemperata) e successiva ordinanza di acquisizione a patrimonio indisponibile del comune di Napoli del 22.7.1983 (della quale non si è rinvenuta nota di trascrizione nel fascicolo), notificate al costruttore ed ai vari titolari degli immobili nel frattempo già trasferiti.

Dagli atti ricevuti dall'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli, si è preso atto che vi è stato ricorso al Tar Campania avverso l'Ordinanza n. 20408 del 22.7.1983 di acquisizione immobile a patrimonio indisponibile del comune di Napoli, ma nel suddetto fascicolo, non si è rinvenuta alcuna documentazione che attesti l'esito di tale ricorso.

Si rappresenta che, ai sensi dell'art. 39 comma 19 della L.724/94 (cfr. *Il proprietario che ha adempiuto agli oneri previsti per la sanatoria ha il diritto di ottenere l'annullamento dell'acquisizione al patrimonio comunale dell'area di sedime e delle opere sopra questa realizzate disposte in attuazione dell'articolo 7 terzo comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e la cancellazione delle relative trascrizioni nel registro immobiliare dietro esibizione di certificazione comunale, attestante l'avvenuta presentazione dell'istanza di sanatoria*), il comune di Napoli, con Deliberazione n. 175 del 7.4.2017, ha predisposto, per immobili con istanza di condono non ancora esitata, la modulistica per la richiesta di annullamento dell'acquisizione a patrimonio e per il rilascio dell'autorizzazione all'eventuale cancellazione della relativa trascrizione ai RR.II.

Istanza di condono

Per l'immobile pignorato, in seguito a richiesta dello scrivente inoltrata all'Ufficio Condono del comune di Napoli, l'Ente dava atto che è stata presentata pratica di condono edilizio n.11800/1/86 ex L.47/85, protocollo 106679 del 26.3.1986, per opere realizzate in assenza della concessione edilizia, di sup. utile di 86.45 mq, sup. non residenziale di 19.00 mq, per una sup. complessiva ragguagliata pari a 97.85 mq (cfr. Allegato 6 – doc.1).

Nel fascicolo fornito dall'Ufficio Condono, si sono rinvenuti:

- modello 47/85-A di richiesta di sanatoria per abusi edilizi;

- modello 47/85-R di calcolo oblazioni per abusi edilizi, per un importo autodeterminato di €1.212,60;
- planimetria catastale dell'immobile
- certificato di idoneità statica;
- perizia giurata;
- n. 3 versamenti di € 1.246,56 per oblazione.

Nella documentazione si rinviene inoltre una richiesta di sanatoria (a nome dell'originario proprietario) anche per un box auto di proprietà aliena (non oggetto del pignoramento), per il quale è stata rilasciata concessione in sanatoria.

Allo stato attuale dunque, l'istanza di condono riguardante l'appartamento pignorato è inevasa e la documentazione è carente, in quanto priva di documentazioni necessarie per l'istruttoria quali: la relazione illustrativa degli abusi, sullo stato e dimensioni delle opere; integrazione oneri e diritti di segreteria; richiesta di istruttoria secondo i modelli in autocertificazione Parte Prima e Parte Seconda per la richiesta di definizione dell'istanza, secondo quanto disposto dall'ufficio condono del comune di Napoli.

Stante l'istanza di condono ancora pendente (L. 47/85), indipendentemente dall'esito finale e fatto salvo il potere di controllo delle autorità competenti cui è rinviato ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni, è necessario integrare la pratica, con la documentazione amministrativa che verrà richiesta dall'Ufficio Condono e con il versamento del triplo delle oblazioni non versate, degli oneri di concessione (costo di costruzione e costo di urbanizzazione) e dei diritti di segreteria.

Il costo da versare, ad integrazione della domanda, dovrà essere calcolato e verificato dall'ufficio preposto, facendo riferimento ad apposite determinate ed in questa sede, al solo fine di determinare il valore di stima del bene, si valutata forfettariamente, un importo pari almeno a € 3.500,00 (importo integrativo per oblazione, oneri concessori non versati oltre diritti di segreteria) che verrà dunque decurtato dal valore di stima finale.

Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti cui è demandata la determinazione finale e puntuale degli oneri da versare.

Si rappresenta inoltre, che la presentazione dell'integrazione dell'istanza di sanatoria avviene sotto l'esclusiva responsabilità del dichiarante e non comporta, in alcun caso, l'obbligo del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, nelle ipotesi di inammissibilità della domanda espressamente previste da ciascuna legge e comunque, di dolosa infedeltà della domanda e/o delle dichiarazioni.

La citata istanza di condono edilizio n.11800/1/86 ex L.47/85 è associata ad un'altra

pratica di condono edilizio, n.647786/86 ex L.47/85, relativa a porzioni di natura condominiale e nella fattispecie, androne e torrino ascensore, per i quali risulta rilasciata concessione in sanatoria con Disposizione Dirigenziale n. 22857/2010.

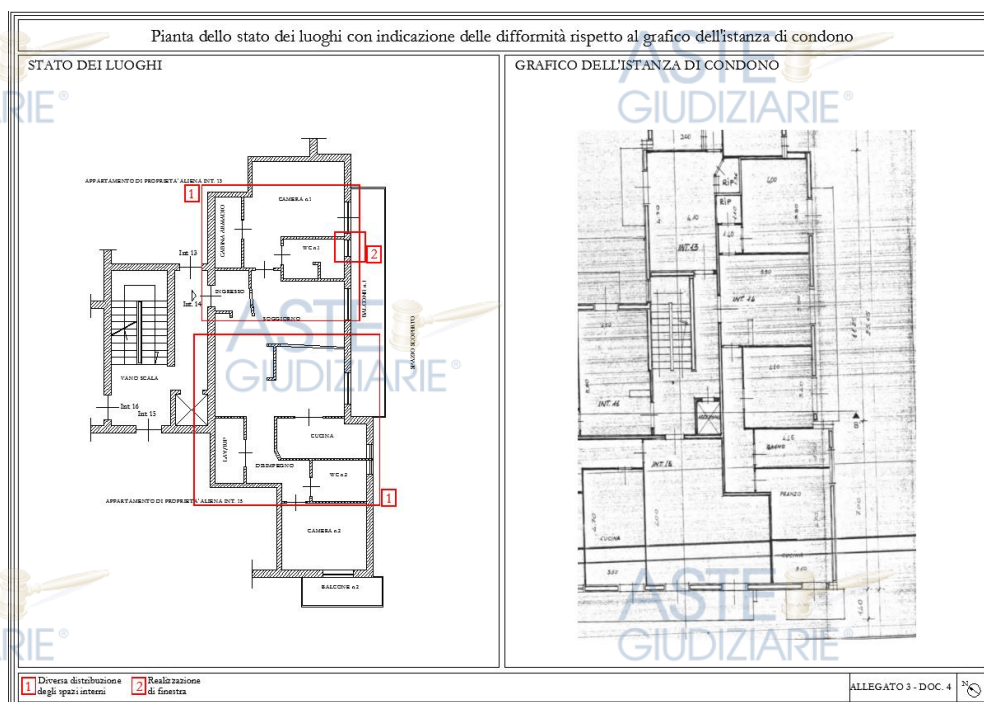
In seguito a richiesta effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Napoli, lo scrivente ha ricevuto nota nella quale si attesta che non risultano pratiche DIA, SCIA o Cil, negli anni 2010-2025 (cfr. Allegato 1 – doc.1), mentre non fornisce alcuna informazione per le pratiche antecedenti al detto periodo, non consentendo di verificare l'esistenza di precedenti pratiche edilizie sull'immobile e l'eventuale conformità ai luoghi oggi rinvenuti (in caso di eventuale esistenza di pratica edilizia).

Pertanto ad oggi, l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale, è la planimetria catastale datata 1982 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

#### Confronto stato dei luoghi, planimetria catastale ed il grafico allegato all'istanza di condono

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici rinvenuti, si rilevano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Realizzazione di finestra nel wc n. 1.



Confronto tra lo stato dei luoghi ed il grafico dell'istanza di condono

Riguardo alla difformità al punto 1), questa sarebbe astrattamente sanabile (stante la pendenza dell'istanza di condono non definitiva) mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00, o pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi e previo ripristino della difformità indicata al punto 2).

Riguardo alla difformità al punto 2), trattandosi di modifica di facciata realizzata in costanza di un'istanza di condono ancora pendente e non definitiva e considerato che, fino all'esito della domanda di condono, non è possibile effettuare ulteriori modifiche all'immobile abusivo, pena diniego o improcedibilità della domanda, si valuta in questa sede la non sanabilità dell'intervento e la necessità del ripristino dello stato dei luoghi mediante la tompagnatura del vano, con un importo pari almeno a € 2.500,00, previa istanza all'Ufficio Antiabusivismo, oltre eventuali costi di consolidamento strutturale.

Tale circostanza verrà valutata nella garanzia per vizi che inciderà, con una percentuale riduttiva, sul valore di stima.

Va ancora 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 sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti, ai quali è rinviata ogni determinazione riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, considerato che si intende salvo il potere di controllo ed autoritativo delle autorità competenti, 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.

**d. 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, ovvero se 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. In particolare, l'esperto**

verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati, quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di vincoli demaniali. Dall'interrogazione della banca dati 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.

- e. **Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verificherà l'esperto - sempre in collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - 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 pignorato, come riscontrato sui luoghi unitamente al custode, è occupato



dall'esecutata.



**f. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, distinguendo quelli 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, da quelli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

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

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

Il compendio pignorato è inserito all'interno del Super Condominio Generale di via San Donato n. 86, P.co Verde ed è inoltre parte del Condominio del Fabbricato il Tiglio.

Dalla lettura del regolamento di condominio del fabbricato Tiglio (cfr. Allegato 8), all'art. 1 "cose di proprietà comune" risultano "*...di proprietà comune in modo indivisibile ed inalienabile di in proporzione al valore che viene attribuito ad ogni singolo appartamento, le parti dell'edificio indicate all'articolo 1117 il codice civile fatte eccezione delle seguenti: aree scoperte ed i cortili; le cantinole site al piano terra del fabbricato; il viale di accesso all'edificio ed il vialetto di accesso alle cantinole*".

Si ribadisce che l'accesso al fabbricato avviene, dalla via Vicinale San Donato n. 86, passando attraverso il viale ed il cortile interno, entrambi di proprietà aliena, sui quali grava esclusivamente servitù di passaggio a pedonale e carrabile (ma non di sosta), come meglio indicato nei titoli di provenienza cui si rimanda integralmente.

**g. Dare atto dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché dell'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

L'amministratore del Condominio del Fabbricato il Tiglio, in seguito a corrispondenza intercorsa (cfr. Allegato 1 – doc.4) rappresenta quanto segue:

- Millesimi Gen. 34,73 - Millesimi scala 32,05 - Millesimi ascensore 32,54 - Millesimi fogne 34,73;
- La rata ordinaria è pari a circa € 44.50;
- La fornitura d'acqua avviene tramite riparto condominiale la cui lettura è gestita da società esterna, il cui importo a debito, per l'immobile pignorato, è di € 741,00 (€147,00 per le annualità 2023-2024) di cui € 594,00 inseriti in Decreto Ingiuntivo promosso dal condominio nei confronti del proprietario;

■ L'importo a debito per le rate condominiali è di € 4.197,00 (€ 657,00 per le annualità 2023-2025) di cui € 3.851,50 inseriti in Decreto Ingiuntivo promosso dal condominio nei confronti del proprietario;

■ L'importo a debito per le rate condominiali annualità 2021-2022 è di € 984,31.

L'amministratore del Super Condominio Generale di via San Donato n. 86, P.co Verde, in seguito a corrispondenza intercorsa (cfr. Allegato 1 – doc.5), rappresenta quanto segue:

■ Millesimi di proprietà generale (Tab. A) 4,79;

■ Quota oneri condominiali annui, come da ultimo bilancio preventivo approvato, pari ad € 246,50;

■ Morosità del pagamento degli oneri pari ad € 772,96, di cui € 644,46 al 31.12.2023, €88,50 al 31.12.2024, € 40,00 al 30.04.2025.

Il compendio viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti ai debitori e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli e nel regolamento di condominio (cfr. Allegato 8) ai quali si rimanda integralmente.

**h. Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che graveranno comunque ancora sul bene, come domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato); atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; da quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, quali le iscrizioni di ipoteca e le trascrizioni di pignoramenti.**

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (Cfr. Allegato 2 - doc.4)

Iscrizione

**ipoteca volontaria** iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 21.2.2006 Registro Generale 6529 Registro Particolare 2426, nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio XXX del 17.2.2006, repertorio 114770/31608, per la complessiva somma di Euro 500.000,00

**Capitale:** € 250.000,00

**Durata:** 20 anni

**a favore:** XXX con sede in XXX codice fiscale XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro:** XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà

**Debitore non datore di ipoteca:** XXX nato il XXX a XXX C.F. XXX

**immobili:** Abitazione in Napoli alla via Duca di S. Donato riportata in NCEU del comune di Napoli Sez PIA - Foglio 10 – p.lla 798 – sub 14

Iscrizione

**ipoteca legale** iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 4.5.2007 Registro Generale 19077 Registro Particolare 6522, nascente da atto amministrativo XXX del 26.4.2007 repertorio 131513/71 per la complessiva somma di € 116.509,06

**Capitale:** € 58.254,53

**a favore:** XXX con sede in XXX codice fiscale XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro:** XXX nata il XXX a Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà

**immobili:** Abitazione in Napoli alla via Duca di S. Donato riportata in NCEU del comune di Napoli Sez PIA - Foglio 10 – p.lla 798 – sub 14

Iscrizione

**ipoteca legale** iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 10.10.2013 Registro Generale 28028 Registro Particolare 2934 nascente da atto amministrativo XXX del 9.10.2013 repertorio 1726/7113 per la complessiva somma di € 827.822,96

**Capitale:** € 413.911,48

**a favore:** XXX con sede in XXX codice fiscale XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro:** XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà

**immobili:** Abitazione in Napoli alla via Duca di S. Donato riportata in NCEU del comune di Napoli Sez PIA - Foglio 10 – p.lla 798 – sub 14

• Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 2.1.2025 Registro Generale 4 Registro Particolare 3 nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario presso Corte d'Appello di Napoli del 4.12.2024 repertorio 19124

**a favore** XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro** XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà

**grava su:** Abitazione in Napoli alla via Duca di S. Donato riportata in NCEU del comune di Napoli Sez PIA - Foglio 10 – p.lla 798 – sub 14

i. 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. L'esperto preciserà 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. Indicherà, 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*

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del compendio pignorato è pari, arrotondata, come sopra determinata a **102.00 mq.**

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

### Determinazione di Pm

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

I dati emersi sono i seguenti:

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

valore min. € 1.300,00      valore max. € 1.950,00

Indagini dirette:

valore medio € 1.700,00 - € 1.900,00

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

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento - Via Vicinale San Donato - 200 mq	€ 315 000,00	€ 267 750,00	€ 1 338,75	€ 1 575,00
N.2- Appartamento - Via Vicinale San Donato - 170 mq	€ 290 000,00	€ 246 500,00	€ 1 450,00	€ 1 705,88
N.3- Appartamento - Via Vicinale San Donato - 90 mq	€ 259 000,00	€ 220 150,00	€ 2 446,11	€ 2 877,78
N.4- Appartamento - Via Empedocle - 120 mq	€ 220 000,00	€ 187 000,00	€ 1 558,33	€ 1 833,33
Valori medi			€ 1 698,30	€ 1 998,00

La ricerca delle offerte in vendita di immobili siti nello stesso segmento di mercato, evidenzia valori unitari medi di 1.700,00/mq (sul prezzo di realizzo) e di 2.000,00/mq (sul prezzo offerto) in linea e confermato con i valori minimi riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio. I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche dell'immobile in esame attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi, in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche quantitative e qualitative del bene in oggetto.

### ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di strada Comunale Galeone, ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento Venduto - Febbraio 2024 - Zona E39 - 107 mq	€ 228 000,00	€ 2 130,84
N.2- Appartamento Venduto - Giugno 2024 - Zona E39 - 139 mq	€ 250 000,00	€ 1 798,56
N.3- Appartamento Venduto - Settembre 2024 - Zona E39 - 113 mq	€ 225 000,00	€ 1 991,15
N.4- Appartamento Venduto - Febbraio 2025 - Zona E39 - 123 mq	€ 220 000,00	€ 1 788,62
Valori medi unitari		€ 1 927,29

Tali indagini conducono a definire il prezzo unitario medio, mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 1.900,00/mq.

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

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	220 150	246 500	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	90	170	102
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	0	4	4
Impianto ascensore	1	1	1
Riscaldamento autonomo	1	1	1
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	2	2	2
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	5	4	5

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	220 150,00	246 500,00
Data (mesi)	550,38	616,25
Superficie principale (mq)	1 450,00	1 450,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		

Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	4 403	4 930
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)	220 150,00	246 500,00
Data (mesi)	-6 604,50	-7 395,00
Superficie principale (mq)	17 400,00	-98 600,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	17 612	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)		50 000,00
Prezzo corretto	€ 248 557,50	€ 190 505,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 220.000,00

**VALORE A BASE D'ASTA**

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

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per redazione Attestato prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per redazione pratica Docfa pari almeno a € 500,00;
- √ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 11.016,00;
- √ oneri condominiali insoluti pari a € 1.265,00

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 220 000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 500,00 - € 11 016,00 - € 1 265,00 = € 206 119,00$$

**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;
- √ pendenza di istanza di condono;
- √ presenza di difformità da sanare;
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**
- √ **difetti, carenze e vizi occulti;**
- √ diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **15%** e quindi pari a:

$$€ 206 119,00 \times 15 \% = € 30 917,85$$

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

$$V = € 206 119,00 - € 30 917,85 = € 175 201,15$$

ovvero arrotondato a:

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO** **€ 175.000,00**

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

Il pignoramento riguarda l'intera quota della proprietà in capo all'esecutato.

- k. 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.

L'esperto ha acquisito copia di estratto per riassunto di matrimonio con annotazioni (cfr. Allegato 7 – doc.1), dal quale si evince che l'esecutata ha contratto matrimonio il 24.8.1974 e che, antecedentemente all'acquisto dell'immobile pignorato, con atto in data 27/04/1984 N. Rep. 957 del Dr. XXX, gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi degli artt. 162 e 215 del codice civile, annotato il 02/04/1985.

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

Non si è rinvenuta trascrizione di precedente pignoramento immobiliare.

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 – Corrispondenza Ufficio Condono Comune di Napoli
- doc.2 – Corrispondenza Ufficio Antiabusivismo Comune di Napoli
- doc.3 – Corrispondenza Ufficio Edilizia privata Comune di Napoli
- doc.4 – Corrispondenza Amministratore Condominio del Fabbricato il Tiglio
- doc.5 – Corrispondenza Amministratore Condominio del Super Condominio Parco Verde

**Allegato 2 – Ispezioni catastali e ipotecarie**

- doc.1 – Visura catastale
- doc.2 – Planimetria catastale
- doc.3 – Estratto di mappa attuale
- doc.4 – Ispezioni ipotecarie

**Allegato 3 – Rilievo metrico ed inquadramento**

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Planimetria di rilievo dello stato di fatto
- doc.3 – Planimetria stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale
- doc.4 – Planimetria stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto al grafico di condono
- doc.5 – Sovrapposizione tra mappa catastale ed immagine satellitare

**Allegato 4 – Rilievo fotografico**

**Allegato 5 – Titoli di proprietà**

- doc.1 – Atto di compravendita per Notaio XXX del 17.2.2006 rep. 114769 racc. 31607
- doc.2 – Scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio XXX del 28.12.1982

**Allegato 6 – Documentazione urbanistica**

- doc.1 – Pratica di condono n.11800/1/86
- doc.2 – Contenzioso amministrativo n.1148/82

**Allegato 7 – Estratto di matrimonio**

- doc.1 – Estratto di matrimonio del debitore
- doc.2 – Estratto di matrimonio del dante causa del debitore

**Allegato 8 – Regolamento Condominio**

Con osservanza

Napoli, lì 30 maggio 2025

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono