

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024-
[REDACTED] +2- relazione

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile Espropriazioni

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 513/2024 riunita alla n.

658/2017 e n. 941/2017-Condominio di via Alessandro Manzoni 26/G c/o [REDACTED]

[REDACTED] +2

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Cannavale

PREMESSO

- che, il 9 dicembre dell'anno 2024, la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;

- che, dopo aver prestato il giuramento mediante sottoscrizione e deposito di atto di accettazione, le veniva affidato il seguente incarico:

a. *verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il 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.

b. *Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno **tre confini** e dei **dati catastali** (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).*

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di

Napoli-Via Foria n°234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024
+2- relazione

indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento 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.

- c. **Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante la esatta indicazione del **diritto reale** espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei **confini** (in numero pari almeno a tre), dei **dati catastali** (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire **dopo** il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale 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 n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : — piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est, è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____, cat. _____, classe _____, rendita _____ (or.d _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno). PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2: ecc..

- d. **Identificare catastalmente l'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse

Napoli-Via Foria n°234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024-
relazione

riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio. P.la. sub) con le risultanze catastali attuali.

- e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

- f. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- g. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.
- h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..
- i. verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale

Napoli-Via Foria n°234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024-

2- relazione

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.

- j. Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
- k. 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.
- l. Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile - per il tramite di opportune indagini catastali - il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico 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.

- m. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

In particolare restano a carico dell'acquirente:

- 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

- n. Fornire ogni informazione concernente:

Napoli-Via Foria n°234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634

E-Mail archpettinati@virgilio.it

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024

2- relazione

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - 4) eventuali cause in corso.
- o. Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*
- p. 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; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.*
- q. 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.*
- r. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.*

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, il bene, sottoposto ad esecuzione, risultava il seguente:

"...immobile sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 26/G, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli (...) piano 4, interno 10, Sez. CHI, foglio 9, part. 275, subalterno 33..." (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**- Svolgimento delle operazioni peritali.**

In data 26.04.2025, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Caterina Orditura, mi sono recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Manzoni n. 26/G, scala B, piano 4°, int. 10 presso l'unità immobiliare, oggetto della presente

Napoli-Via Foria n°234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024-
2- relazione

disamina, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (cfr. **ALLEGATO 1**). Sul posto abbiamo rinvenuto la presenza della debitrice esecutata, Sig.ra [REDACTED] e, alla sua presenza, ho confrontato la documentazione in mio possesso con lo stato attuale dei luoghi, rilevando i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione del cespite in oggetto, effettuando altresì un nuovo rilievo fotografico dei luoghi (cfr. **ALLEGATI 2-3**); avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiarai chiuse le operazioni peritali.

Durante le operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per acquisire: la vax, la visura catastale aggiornata nonché la planimetria dell'immobile subastato e la visura del suolo (cfr. **ALLEGATO 4-5-6-21**).

Per comodità di lettura, vengono altresì allegati al presente elaborato peritale: il titolo di provenienza (cfr. **ALLEGATO 7**), il titolo abilitativo, i relativi grafici e il certificato di agibilità posti a corredo del precedente elaborato peritale redatto dalla scrivente nell'ambito del chiuso procedimento endoesecutivo di divisione (cfr. **ALLEGATI 8-9-10-11-12-13-14-15-16**).

Mi sono altresì recata presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli per effettuare l'ispezione ipotecaria aggiornata sull'immobile de quo (cfr. **ALLEGATO 20**).

Quindi sulla scorta dei documenti di cui ai fascicoli e dei rilievi effettuati, la sottoscritta iniziava una serie di indagini presso luoghi simili, agenzie di intermediazione, ecc., al fine di rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui al mandato ricevuto.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

QUESITO a

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**, ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c.

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024 - [redacted]
[redacted] relazione

È stata verificata la **incompletezza della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c.**

Le relazioni notarili, in atti, contengono l'esatto quadro sinottico della provenienza del cespite subastato ma non si estendono, nel ventennio, all'indicazione dell'atto di compravendita ultraventennale.

Lo scrivente ausiliario ha individuato e acquisito, il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio: atto per notar Pellegrino D'Amore del 17.12.1985, trascritto il 3.01.1986 ai nn. 128/150 con il quale coniugi [redacted] e [redacted] acquistarono, in regime di comunione legale, l'immobile in oggetto¹ dalla Sig.ra [redacted] (fr. ALLEGATO 7).

Il creditore procedente **non** ha depositato **gli estratti catastali attuali né gli estratti catastali storici**. Si è provveduto dunque ad acquisire: le visure storiche, la planimetria catastale, la visura del suolo, al fine di determinare l'esatta ricostruzione delle variazioni catastali che l'immobile ha subito nel tempo e collegare l'unità immobiliare staggita alla più antica provenienza (cfr. ALLEGATI 4-5-6-21).

I diritti reali (**piena proprietà**) indicati nella nota di trascrizione dell'ultimo pignoramento **corrispondono**, dunque, a quelli in titolarità degli esecutati in forza degli atti trascritti in loro favore.

Le quote attribuite ai germani: [redacted]

[redacted] sono le seguenti:

- 1/9 a [redacted]
- 1/9 a [redacted]
- 7/9 a [redacted]

¹ Con il suindicato atto si trasferiva la piena proprietà dell'immobile identificato, illo tempore, con i medesimi dati catastali: Chi/9, p.lla 275, sub. 33.

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024.

QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE:

- Atto per notar Pellegrino D'Amore del 17.12.1985, trascritto il 3.01.1986 ai nn. 128/150 con il quale coniugi

acquistarono, in regime di comunione legale, l'immobile in oggetto, dalla Sig.ra (r. ALLEGATO 7);

- successione di deceduta ab intestato in data 10/04/1995 lasciando eredi legittimi il marito ed i figli. La relativa denuncia di successione è stata trascritta il 22/12/2008 ai nn. 51726/35775.

lasciava la sua quota di 9/18 (1/2) al marito e ai suoi tre figli, e precisamente:

3/18 al marito 2/18 a ciascun figlio e

- successione di deceduto in data regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del 4/4/2016 per notar Vocaturo, rep. 6422/3970, trascritto il 27/04/2016 ai nn. 11157/8554 (in atti), con il quale il de cuius, tra le altre, disponeva della propria quota di 2/3 dell'immobile, oggetto della presente disamina, in favore della figlia. La relativa denuncia di successione non risulta trascritta.

ha lasciato l'intera sua quota 12/18 [9/18 + 3/18 (proveniente dalla moglie)] a

Riassumendo, le quote risultano le seguenti:

- 1/9 a
- 1/9 a
- 7/9 a (1/9 per successione materna + 6/9 per successione paterna).

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024

Per quanto riguarda le suindicate successioni di [REDACTED] e di [REDACTED] richiamano le osservazioni rilevate dal Custode Giudiziario, nell'ambito del giudizio di divisione, di cui si riporta uno stralcio:

1) con riferimento a [REDACTED] risulta trascritta la sentenza del 28/01/2020 n. 913 (all. 5) resa dal Tribunale di Napoli all'esito del giudizio ex art. 702 bis c.p.c. promosso dal Condominio di Via Manzoni 26/G (all. 6) con cui, accertato che il [REDACTED] è nel possesso dell'immobile oggetto di divisione, questi è stato dichiarato erede puro e semplice della madre [REDACTED]. La citata sentenza è stata trascritta in data 2/4/2020 al nn. 6022/7927 (all. 7) e costituisce atto di accettazione dell'eredità di [REDACTED] da parte di [REDACTED].

2) con riferimento a [REDACTED] risulta trascritta in data 21/09/2023 atto di accettazione tacita dell'eredità sia di [REDACTED] (all. 8) sia di [REDACTED] (all. 8 bis) in forza di atto giudiziario del Tribunale di Napoli rep n. 7064/2023.

Nel quadro D di entrambe le note di trascrizione (cfr. all. 8 e 8 bis) vi è probabilmente un refuso per cui la scrivente non è in grado di indicare il provvedimento in forza del quale è stata trascritta l'accettazione ma, rilevato che all'udienza scorsa il creditore aveva documentato di aver introdotto ricorso ex art. 702 bis in danno della predetta [REDACTED] al fine di far dichiarare l'intervenuta accettazione di eredità, si può presumere che si tratti del provvedimento che ha definito il relativo giudizio.

Sarà il creditore stesso, che ad oggi nulla ancora ha depositato, a documentare quanto sopra.

3) con riferimento a [REDACTED] risulta trascritto in data 21/09/2023 atto di accettazione dell'eredità sia di [REDACTED] (all. 9) sia di [REDACTED] (all. 9 bis) in forza del verbale di udienza nel procedimento di actio interrogatoria ex art. 481 c.c. con RG 9000/2022 in cui il [REDACTED] ha dichiarato di accettare sia l'eredità della defunta madre che del defunto padre.

Dall'esame dei citati documenti si può dunque affermare che vi è continuità tra le trascrizioni nel ventennio.

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024

QUESITO b:**Identificare i beni oggetto del pignoramento – dati catastali**

Il bene, oggetto delle procedure esecutive riunite, è l'intera piena proprietà del seguente immobile;

“...immobile sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 26/G, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli (...) piano 4, interno 10, Sez. CHI, foglio 9, part. 275, subalterno 33...” (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

L'unità immobiliare subastata è parte del fabbricato sito nel comune di Napoli avente accesso pedonale e carrabile da via Alessandro Manzoni n. 26/G, trattasi dell'appartamento dislocato al piano quarto della porzione di fabbricato servita dalla scala “B”, avente accesso dalla porta posta di fronte, sul pianerottolo, per chi sale le scale, contraddistinta dal numero interno 10.

Estremi catastali

L'unità immobiliare è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

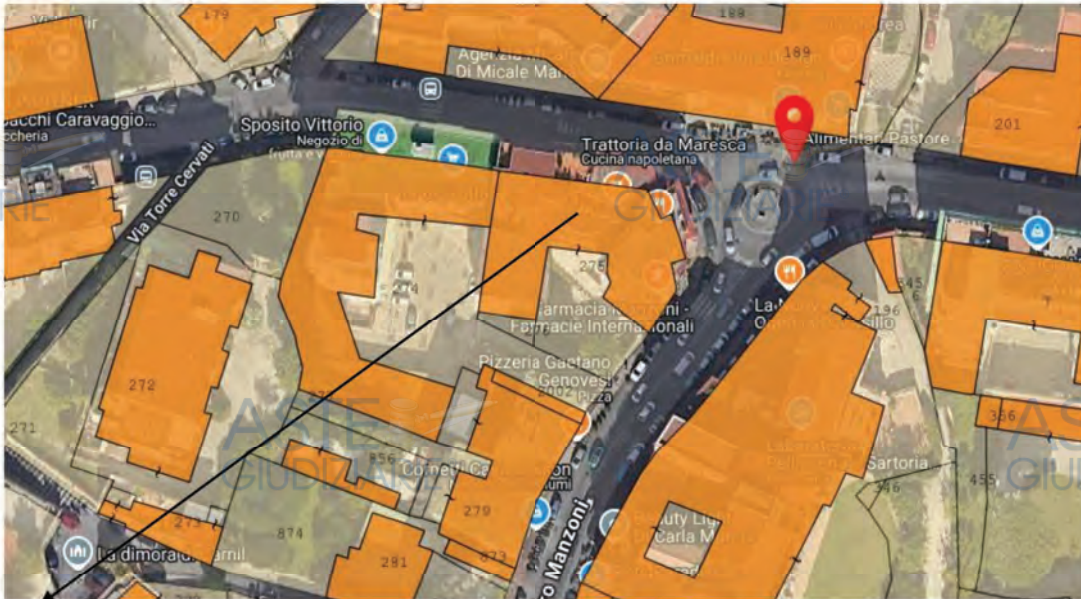
Sez. **Chi**, foglio **9**, particella **275**, sub **33**, zona censuaria **10 C**, categoria **A/2**, classe **7**, consistenza **7** vani, sup. totale **152**, escluse aree scoperte **147**, rendita Euro **1.699,14**, indirizzo via Alessandro Manzoni n. 26 G, piano 4, int. 10, intestato a [REDACTED] per 111/1000, a [REDACTED] per 667/1000, a [REDACTED] per 111/1000 e a [REDACTED] per 111/1000 (cfr. ALLEGATI 5-6).

RICOSTRUZIONE STORICA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'u.i.u: SEZ. CHI, Foglio 9, p.lla **275**, sub **33**, zona censuaria **10C**, categoria **A/2** deriva da impianto meccanografico del 30.06.1987. L'ultima planimetria catastale, in atti, è quella di impianto del 17.12.1957 (cfr. ALLEGATI 4-5).

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024

Si è proceduto ad effettuare una sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web, con la vax catastale al fine di individuare univocamente il fabbricato di cui è parte il cespite subastato.



Particella 275 del foglio 188, che identifica, al Catasto Terreni, il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata.

Non vi è allineamento tra lo stato di fatto del bene e la planimetria catastale associata, come già indicato nella precedente CTU.

Occorre aggiornare la grafica catastale nonché la relativa intestazione previa regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene "de quo".

Sulla base delle caratteristiche riscontrate sui luoghi, della tipologia edilizia, dell'aspetto edilizio-urbanistico e dell'identificativo catastale, si è ritenuto di procedere alla formazione di **un lotto unico** per la vendita, in modo da assicurarne anche la maggiore appetibilità sul mercato:

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli, alla via Manzoni n.26/G, scala B, piano quarto, interno 10 (in C.F. CHI/9, p.lla 275, sub 33)

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle aree esterne, confina a:

- Nord-est con area interna condominiale, vano scala, pianerottolo di accesso, ascensore e appartamento attiguo, avente accesso dalla porta posta di fronte per chi esce dall'ascensore;
- Sud- est con area interna condominiale e pianerottolo di accesso;
- Sud-ovest con p.lla 276 del foglio 188.

QUESITO c:**Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto**

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli, alla via Manzoni n.26/G, scala B, piano quarto, interno 10 (in C.F. CHI/9, p.lla 275, sub 33)

**Fabbricato di cui è parte il cespite subastato**

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024

Oggetto del pignoramento è la **piena proprietà** dell'immobile suindicato.

Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, **corrisponde** a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti in loro favore, come precedentemente indicato.

Lo scrivente ausiliario, previo accesso sui luoghi, effettuato in data 26.04.2025, ha verificato, in loco, che lo stato attuale dei luoghi risulta immutato rispetto a quanto già descritto nell'elaborato peritale depositato nell'ambito del chiuso procedimento endoesecutivo di divisione, e precisamente al paragrafo 1 del predetto elaborato peritale che qui si richiama integralmente:

"... L'unità immobiliare, oggetto di comunione, è parte del fabbricato sito nel comune di Napoli avente accesso pedonale e carrabile da via Alessandro Manzoni n. 26/G. Per una migliore identificazione del corpo di fabbrica, di cui è parte l'immobile "de quo", viene allegata la vax catastale, in cui è stata evidenziata la particella 275, che identifica, al Catasto Terreni, il fabbricato e l'area di pertinenza esterna dello stesso (cfr. ALLEGATO 4).



Particella 275 del foglio 188 che identifica (al C.T.) il fabbricato e l'area esterna di pertinenza di cui è parte l'immobile pignorato

Napoli-Via Foria n°234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024

Immobile subastato

Oggetto della presente disamina è l'appartamento dislocato al piano quarto della porzione di fabbricato servita dalla scala "B", l'immobile ha accesso dalla porta posta di fronte, sul pianerottolo, per chi sale le scale, contraddistinta dal numero interno 10.

Lo stabile è munito di impianto di risalita al piano (ascensore).

Il cespite si compone di: ingresso, salone, cucina, due camere da letto, una cameretta e due bagni. E' parte integrante dello stesso, un terrazzino a livello, ad "L", che gira per due lati della costruzione, prospiciente l'area interna condominiale che lambisce la strada di accesso (cfr. ALLEGATI 2-3).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. (109,89 - 0,81) mq.

109,08.

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024

Ingresso-living*L'altezza interna misura metri lineari 2,97.**La superficie scoperta = mq. 13,65.**La superficie globale lorda = mq. 145,56.**Le dotazioni tecnologiche di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo" sono: impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, di riscaldamento, citofonico e telefonico.**Le pareti sono tinteggiate fatta eccezione dei bagni e di parte della cucina le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.**L'immobile è in parte pavimentato con piastrelle in monocottura ed è in parte rifinito con parquet.*Napoli-Via Foria n°234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024

Gli infissi interni sono in legno quelli esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in p.v.c.

La costruzione è in cemento armato, le compagnature sono in muratura, rifinite con intonaco tinteggiato.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è sufficiente con rifiniture di tipo economico.

Confini

L'immobile, oggetto della comunione, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord-est con area interna condominiale, vano scala, pianerottolo di accesso, ascensore e appartamento attiguo, avente accesso dalla porta posta di fronte per chi esce dall'ascensore;
- Sud-est con area interna condominiale e pianerottolo di accesso;
- Sud-ovest con p.lla 276.

Estremi catastali

L'unità immobiliare è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. Chi, foglio 9, particella 275, sub 33, zona censuaria 10 C, categoria A/2, classe 7, consistenza 7 vani, sup. totale 152, escluse aree scoperte 147, rendita Euro 1.699,14, indirizzo via Alessandro Manzoni n. 26 G, piano 4, int. 10, intestato a [redacted] per 111/1000, a [redacted] per 667/1000, a [redacted] per 111/1000 e a [redacted] per 111/1000 (cfr. ALLEGATI 5-6).

(...) L'immobile suindicato gode anche di un piccolo scorcio panoramico sul Golfo di Napoli, anche se in lontananza, come di seguito indicato.

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024



Lo stabile si compone di sette piani fuori terra, compreso quello terraneo-rialzato.

Lo stato conservativo dei prospetti esterni è discreto.

Non è stata prodotta dal debitore esecutato alcuna certificazione energetica attestante la rispondenza degli impianti dell'immobile alla vigente normativa.

L'esposizione dell'unità immobiliare, oggetto della presente disamina, è prevalentemente sud/ sud-est.

La particella 275, che identifica l'area interna comune e il fabbricato di cui è parte l'immobile, oggetto della presente disamina, è riportata al Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 188, particella 275, qualità ente urbano, di are 9.60, ed è presente fin dall'impianto meccanografico del 30/04/1962 (cfr. ALLEGATO 21).

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali verranno riportati al paragrafo "o" della presente relazione, così come le stesse superfici commerciali.

Napoli-Via Foria n°234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024

PROSPETTO RIASSUNTIVO**LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli, alla via Manzoni n.26/G, scala B, piano quarto, interno 10 (in C.F. CHI/9, p.lla 275, sub 33)**Oggetto del pignoramento è il **diritto di piena proprietà** dell'immobile suindicato.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore.

L'unità immobiliare subastata è parte del fabbricato sito nel comune di Napoli avente accesso pedonale e carrabile da via Alessandro Manzoni n. 26/G.

Per una migliore identificazione del corpo di fabbrica, di cui è parte l'immobile "de quo", viene allegata la vax catastale, in cui è stata evidenziata la particella 275, che identifica, al Catasto Terreni, il fabbricato e l'area di pertinenza esterna dello stesso (cfr. **ALLEGATO 4**).

Oggetto della presente disamina è l'appartamento dislocato al piano quarto della porzione di fabbricato servita dalla scala "B", l'immobile ha accesso dalla porta posta di fronte, sul pianerottolo, per chi sale le scale, contraddistinta dal numero interno 10.

Lo stabile è munito di impianto di risalita al piano (ascensore).

Il cespite si compone di: ingresso, salone, cucina, due camere da letto, una cameretta e due bagni. E' parte integrante dello stesso, un terrazzino a livello, ad "L", che gira per due lati della costruzione, prospiciente l'area interna condominiale che lambisce la strada di accesso (cfr. **ALLEGATI 2-3**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. (109,89 - 0,81) mq. 109,08.

L'altezza interna misura metri lineari 2,97.

La superficie scoperta = mq. 13,65.

La superficie globale lorda = mq. 145,56.

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle aree esterne, confina a:

- Nord-est con area interna condominiale, vano scala, pianerottolo di accesso, ascensore e appartamento attiguo, avente accesso dalla porta posta di fronte per chi esce dall'ascensore;
- Sud- est con area interna condominiale e pianerottolo di accesso;
- Sud-ovest con p.lla 276 del foglio 188.

Dati catastali

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati:

- Sez. Chi, foglio 9, particella 275, sub 33, zona censuaria 10 C, categoria A/2, classe 7, consistenza 7 vani, sup. totale 152, escluse aree scoperte 147, rendita Euro 1.699,14, indirizzo via Alessandro Manzoni n. 26 G, piano 4, int. 10, intestato a [REDACTED] per 111/1000, a [REDACTED] per 667/1000, a [REDACTED] per 111/1000 e a [REDACTED] per 111/1000 (cfr. **ALLEGATI 5-6**).

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024 - [REDACTED]

Urbanistica

Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, è stato costruito in virtù della licenza edilizia n. 1149 rilasciata dal Comune di Napoli in data 12.12.1955 (pratica edilizia n. 214/55).

Fu altresì presentato il progetto di sopraelevazione in data 18.01.1956 e approvato, come si evince dalla licenza di abitabilità rilasciata in data 10.01.1957 (pratica di agibilità 224/56-cfr. **ALLEGATI 8-9-10-11-12-13-14-15-16**).

Non è stata rinvenuta in archivio la pratica edilizia ma la pratica di agibilità.

Dal confronto del rilievo dello stato attuale dei luoghi con i grafici assentiti sono emerse le seguenti difformità:

- diversa dislocazione degli spazi interni;
- lieve incremento di volume realizzato sull'originario terrazzino.
- variazione prospettiche: chiusura e apertura del vano balcone, in altra posizione, e lievi traslazioni delle aperture sui prospetti.

L'incremento di volume e le variazioni prospettiche riscontrate rientrano nelle tollerabilità costruttive del 4% espresse dai nuovi parametri del Decreto Salva Casa, essi si ripetono, peraltro, identici in tutta la verticale e sono riportati anche nella planimetria catastale di impianto del 1957.

Tale tolleranza è consentita solo nelle aree non sottoposte a vincolo ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, come nel caso in esame. Inoltre, a tale proposito, si ritiene che l'abitabilità, rilasciata il 10.01.1957, abbia, in un certo senso sanato, in ogni caso, ex post, le lievi variazioni riscontrate e dunque le irregolarità commesse.

Fatte salve dunque tutte le discrasie riscontrate, rientranti nell'ordine del 4%, come suindicato, resta da sanare la diversa dislocazione degli spazi interni.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare "de quo", ricade nelle aree di seguito indicate (cfr. **ALLEGATI 33**):

-art. norme: artt. 31 e 33

variante: variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale

codice: Bb

sottozona: zona B - Sottozona Bb - espansione recente

-centro edificato

legenda: perimetro del centro edificato

riferimento: individuato con delibera consiliare n.1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71

-dati zonizz acustica

Zonizzazione: Zona IV

legenda: Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie

-vincoli geomorfologici - Tav.12 del PRG

CDU: area a bassa instabilità

Attributi dello shape I-58-1963

Legenda: superficie di avvicinamento - pendenza 1:40

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le circoscrizioni 658/2017 e 513/2024

Nella zona Bb in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume (cfr. art. 33 delle NTA- **cfr. ALLEGATO 19**).

La diversa dislocazione degli spazi interni rilevata, che si configura come intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 del Dpr 380/01, effettuata in assenza di denuncia di attività, può essere sanata in via ordinaria, la normativa di zona (disciplinata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla Variante Generale al PRG approvate con DPGRC n. 323 del 11/06/2004) consente tale tipologia di intervento per cui tale illecito è sanabile a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01 e/o con una mancata CILA ai sensi dell'art. 6/bis comma 5 del DPR 380/01.

Indicativamente, gli oneri complessivi per la sanatoria, compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia e eventuali diritti di segreteria, possono quantificarsi approssimativamente in complessivi E. 4.000,00.

L'immobile è commerciabile e la irregolarità urbanistico-edilizia riscontrata, come suindicato, è sanabile.

Manca l'allineamento catastale ai sensi del D.L. 78/2010. Il costo occorrente per l'aggiornamento catastale, con procedura docfa, può quantificarsi indicativamente in E. 400,00.

PREZZO BASE D'ASTA euro 490.000,00.

QUESITO d:
identificare catastalmente l'immobile.

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli, alla via Manzoni

n.26/G, scala B, piano quarto, interno 10 (in C.F. CHI/9, p.lla 275, sub 33)

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. **Chi**, foglio **9**, particella **275**, **sub 33**, zona censuaria 10 C, categoria A/2, classe 7, consistenza 7 vani, sup. totale 152, escluse aree scoperte 147, rendita Euro 1.699,14, indirizzo via Alessandro Manzoni n. 26 G, piano 4, int. 10, intestato a [REDACTED] per 111/1000, a [REDACTED] per 667/1000, a [REDACTED] per 111/1000 e a [REDACTED] per 111/1000 (cfr. **ALLEGATI 5-6**).

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento, nonché nel negozio di acquisto.

I dati catastali (sez, foglio, p.lla e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nei titoli di provenienza.

Napoli-Via Foria n°234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024 - [REDACTED]

Dalla trascrizione del pignoramento ad oggi non sono sopravvenute variazioni dei dati catastali essenziali (foglio, particella e subalterno).

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato attuale dei luoghi per diversa dislocazione degli spazi interni (cfr. **ALLEGATO 17**).

Non vi è allineamento, ossia piena conformità tra lo stato di fatto del bene e la grafica catastale depositata, come si evince dal grafico di confronto, predisposto dallo scrivente ausiliario e allegato al presente elaborato (cfr. **ALLEGATO 17**). Occorre aggiornare la planimetria catastale, con procedura DOCFA, e rettificare le quote degli intestati² previa, regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene "de quo".

**QUESITO e
ricostruzione dei passaggi di proprietà.**

QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE:

- Atto per notar Pellegrino D'Amore del 17.12.1985, trascritto il 3.01.1986 ai nn. 128/150 con il quale coniugi [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] acquistarono in regime di comunione legale l'immobile in oggetto dalla Sig.ra [REDACTED] (cfr. **ALLEGATO 7**);
- successione di [REDACTED] deceduta ab intestato in data 10/04/1995 lasciando eredi legittimi il marito [REDACTED] e i figli [REDACTED] e [REDACTED]. La relativa denuncia di successione è stata trascritta il 22/12/2008 ai nn. 51726/35775. [REDACTED] lasciava la sua quota di 9/18 (1/2) al marito e ai suoi tre figli, e precisamente:

² Risulta, infatti, errata l'intestazione attuale nell'attribuzione delle quote di proprietà ai germani nella visura catastale del bene pignorato.

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024

3/18 al marito e 2/18 a ciascun figlio e

➤ successione di [redacted] deceduto in data [redacted] regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del 4/4/2016 per notar Vocaturo, rep. 6422/3970, trascritto il 27/04/2016 ai nn. 8554/11157 (in atti), con il quale il de cuius, tra le altre, disponeva della propria quota di 2/3 dell'immobile, oggetto della presente disamina, in favore della figlia [redacted]. La relativa denuncia di successione non risulta trascritta.

[redacted] ha lasciato l'intera sua quota 12/18 [9/18 + 3/18 (proveniente dalla moglie)] a [redacted]

Riassumendo, le quote risultano le seguenti:

- 1/9 a [redacted]
- 1/9 a [redacted]
- 7/9 a [redacted] (1/9 per successione materna + 6/9 per successione paterna).

Per quanto riguarda le suindicate successioni di [redacted] e di [redacted] si richiamano le osservazioni rilevate dal Custode Giudiziario, nell'ambito del giudizio di divisione, di cui si riporta uno stralcio:

"...
1) con riferimento a [redacted] risulta trascritta la sentenza del 28/01/2020 n. 913 (all. 5) resa dal Tribunale di Napoli all'esito del giudizio ex art. 702 bis c.p.c. promosso dal Condominio di Via Manzoni 26/G (all. 6) con cui, accertato che il [redacted] è nel possesso dell'immobile oggetto di divisione, questi è stato dichiarato erede puro e semplice della madre [redacted]. La citata sentenza è stata trascritta in data 2/4/2020 ai nn. 6022/7927 (all. 7) e costituisce atto di accettazione dell'eredità di [redacted] da parte di [redacted]

2) con riferimento a [redacted] risulta trascritta in data 21/09/2023 atto di accettazione tacita dell'eredità sia di [redacted] (all. 8) sia di [redacted]

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024

(all. 8 bis) in forza di atto giudiziario del Tribunale di Napoli rep n. 7064/2023.

Nel quadro D di entrambe le note di trascrizione (cfr. all. 8 e 8 bis) vi è probabilmente un refuso per cui la scrivente non è in grado di indicare il provvedimento in forza del quale è stata trascritta l'accettazione ma, rilevato che all'udienza scorsa il creditore aveva documentato di aver introdotto ricorso ex art. 702 bis in danno della predetta al fine di far dichiarare l'intervenuta accettazione di eredità, si può presumere che si tratti del provvedimento che ha definito il relativo giudizio.

Sarà il creditore stesso, che ad oggi nulla ancora ha depositato, a documentare quanto sopra.

3) con riferimento a risulta trascritto in data 21/09/2023 atto di accettazione dell'eredità sia di (all. 9) sia di (all. 9 bis) in forza del verbale di udienza nel procedimento di actio interrogatoria ex art. 481 c.c. con RG 9000/2022 in cui il ha dichiarato di accettare sia l'eredità della defunta madre che del defunto padre.

QUESITI f-g-h-i:

**Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico
Dichiarazione di agibilità- certificazione energetica.**

Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, è stato costruito in virtù della licenza edilizia n. 1149 rilasciata dal Comune di Napoli in data 12.12.1955 (pratica edilizia n. 214/55).

Fu altresì presentato il progetto di sopraelevazione in data 18.01.1956 e approvato, come si evince dalla licenza di abitabilità rilasciata in data 10.01.1957 (pratica di agibilità 224/56- cfr. ALLEGATI 8-9-10-11-12-13-14-15-16).

Non è stata rinvenuta in archivio la pratica edilizia ma la pratica di agibilità.

Dal confronto del rilievo dello stato attuale dei luoghi con i grafici assentiti sono emerse le seguenti difformità:

- diversa dislocazione degli spazi interni;
- lieve incremento di volume realizzato sull'originario terrazzino.
- variazione prospettiche: chiusura e apertura del vano balcone, in altra posizione, e lievi traslazioni delle aperture sui prospetti.

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024

L'incremento di volume e le variazioni prospettiche riscontrate rientrano nelle tollerabilità costruttive del 4% espresse dai nuovi parametri del Decreto Salva Casa, essi si ripetono, peraltro, identici in tutta la verticale e sono riportati anche nella planimetria catastale di impianto del 1957.

Tale tolleranza è consentita solo nelle aree non sottoposte a vincolo ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, come nel caso in esame. Inoltre, a tale proposito, si ritiene che l'*abitabilità*, rilasciata il 10.01.1957, abbia, in un certo senso sanato, in ogni caso, ex post, le lievi variazioni riscontrate e dunque le irregolarità commesse.

Fatte salve dunque tutte le discrasie riscontrate, rientranti nell'ordine del 4%,³ come suindicato, resta da sanare la *diversa dislocazione degli spazi interni*.

³ Vengono riportate le nuove percentuali di tolleranze costruttive ed esecutive introdotte dal Decreto Salva Casa (D.L. n. 69/2024). In pratica, chi non si attiene esattamente alle norme edilizie, ma rimane nei limiti di tollerabilità stabiliti, non commette alcun abuso edilizio.

Questi limiti sono stati aumentati dal decreto Salva Casa, sanando di fatto tutta una serie di interventi che, prima, configuravano delle irregolarità edilizie.

Il Testo Unico Edilizia (DPR n. 380/2001, art. 34-bis) prevedeva già tolleranze costruttive, entro il 2% delle misure indicate nel progetto allegato al titolo abilitativo che autorizzava la realizzazione dell'immobile.

Il Decreto Salva Casa aumenta tali percentuali fino a un limite del 6% per gli immobili di superficie inferiore a 60 metri quadri. Nello specifico, le difformità rispetto a quanto previsto dal titolo abilitativo non costituiscono violazione edilizia, purché la differenza rientri nel limite del:

2% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

3% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

4% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

5% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

6% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

Sempre per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il Decreto Salva Casa introduce nuove tolleranze esecutive:

il minore dimensionamento dell'edificio;

la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;

le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;

la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;

gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Queste tolleranze speciali si aggiungono a quelle già previste dal T.U. Edilizia (art. 34-bis, comma 2):

le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità;

la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Napoli-Via Foria n°234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634

E-Mail archpettinati@virgilio.it

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024 - [REDACTED]

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare "de quo", ricade nelle aree di seguito indicate (cfr. ALLEGATI 33):

dati zonizzazione

art. norme:	artt. 31 e 33
variante:	variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale
codice:	Bb
sottozona:	zona B - Sottozona Bb - espansione recente

centro edificato

legenda:	perimetro del centro edificato
riferimento:	individuato con delibera consiliare n.1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71
id:	1

dati zonizz acustica

Zonizzazione:	Zona IV
legenda:	Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie

vincoli geomorfologici - Tav.12 del PRG

FID:	488
Shape:	
AREA:	4601257
INST:	0
CLASSI_TAV:	
NOTE:	
CDU:	area a bassa instabilità
GEO_ID:	489

Attributi dello shape I-58-1963

Legenda:	superficie di avvicinamento - pendenza 1:40
-----------------	---

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

Le tolleranze esecutive, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili. Sono esclusi gli immobili soggetti a vincolo ai sensi del codice dei beni Culturali e del paesaggio.

Napoli-Via Foria n°234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it



Indicativamente, gli oneri complessivi per la sanatoria, compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia e eventuali diritti di segreteria, possono quantificarsi approssimativamente in complessivi **E. 4.000,00**.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono [redacted] [redacted] [redacted]

L'immobile è commerciabile e la irregolarità urbanistico-edilizia riscontrata, come suindicato, è sanabile.

Manca l'allineamento catastale ai sensi del D.L. 78/2010. Il costo occorrente per l'aggiornamento catastale, con procedura docfa, può quantificarsi indicativamente in E. 400,00.

QUESITO j:

Indicare lo stato di possesso dell'immobile.

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli, alla via Manzoni n.26/G, scala B, piano quarto, interno 10 (in C.F. CHI/9, p.lla 275, sub 33)

Nel corso del sopralluogo effettuato si è riscontrato che l'immobile subastato è attualmente occupato dai sig.ri [redacted] e dalla moglie [redacted]

QUESITO k:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene pignorato **non** ricade su suolo demaniale.

QUESITO l:

verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

Il bene pignorato **non** è gravato da censo, livello o uso civico.

Da informazioni assunte sul posto, il fabbricato, di cui è l'immobile pignorato, è provvisto di amministrazione condominiale.

QUESITO m:

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Non vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Napoli-Via Foria n°234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024

Non sono stati rinvenuti altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).

Dall'esame delle relazioni notarili in atti e dalle visure ipotecarie acquisite dallo scrivente ausiliario e allegate al presente elaborato peritale (**cf. ALLEGATI 20**), è emerso che sul bene pignorato, non gravano formalità pregiudizievoli diverse ed ulteriori rispetto a quelle indicate e riportate nelle certificazioni notarili che si richiamano per relationem.

QUESITO n.:

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'amministratore di condominio, [REDACTED] ha riscontrato la richiesta dello scrivente ausiliario rappresentando quanto segue: "...

- 1) l'assemblea del 08 ottobre 2024 ha preventivato una spesa annua di €. 1.780,68, riscossa in quote bimestrali da €. 296,78 cadauna, con scadenza il primo giorno dei mesi di gennaio, marzo, maggio, luglio, settembre e novembre di ogni anno;
- 2) ci sono quote straordinarie ripartite e non ancora scadute poiché il condominio, con la delibera del 30 giugno 2022, ha riconosciuto al portiere un emolumento di € 600,00 mensili, a titolo di rimborso spese per la mancata fruizione dell'appartamento datogli in alloggio al momento dell'assunzione. Attualmente, l'alloggio del portiere è ancora indisponibile. Orbene, la quota straordinaria spettante all'unità immobiliare dei Sig.ri [REDACTED] pari ad **€ 19,50** mensili.
Sul punto devo rappresentare anche che l'assemblea del 19 novembre 2024 ha determinato di eseguire a proprie spese dei lavori volti alla ricerca e al ripristino di un pozzetto fecale occluso. Gli importi relativi attualmente non sono stati ancora stimati e/o ripartiti,
- 3) in capo all'unità immobiliare dei Sig.ri [REDACTED] attualmente pende un debito complessivo € 22.585,34. Detta stima è stata eseguita sulle sole informazioni contabili ricostruite, atteso che il mio predecessore, Rag. [REDACTED], ad oggi non mi ha lasciato alcuna documentazione della sua gestione (fino al 14 maggio 2024) e, al contempo, l'ultimo rendiconto approvato risale all'esercizio 2020. Fatte le dovute precisazioni, evidenzio che, salvo diverso congruaggio, degli importi indicati **€ 3.270,08** sono riferiti all'esercizio 2024 ed **€ 987,84** sono dovuti per **l'anno in corso**.

Le somme a debito appena indicate sono così imputate:

- **€ 1.460,00** per n. **5 quote** ordinarie bimestrali scadute nel corso dell'esercizio **2024** da €. 292,00 cadauna;
- **€ 296,78** dovuti per n. **1 quota** ordinaria bimestrale scaduta nel corso dell'esercizio **2024** da €. 296,78 cadauna;
- **€ 234,00** dovuti per le n. **12 quote** portiere **2024** di cui al punto 2) di € 19,50 cadauna;

Napoli-Via Foria n°234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024 - [REDACTED]

- **€ 363,53** dovuti per quota straordinaria [REDACTED]
 - **€ 25,43** per quota straordinaria Ing. [REDACTED] per delibera del 01 febbraio 2024;
 - **€ 890,34** per n. 5 quote ordinarie bimestrali scadute nel corso dell'esercizio 2025 da € 296,78 cadauna;
 - **€ 97,50** dovuti per le n. 5 quote portiere 2025 di cui al punto 2) di € 19,50 cadauna;
- 4) attualmente il Condominio è parte dei seguenti giudizi:

- a) Tribunale Napoli Nord – contenzioso civile - R.G. 9141/2024 – [REDACTED]
– Condominio Via Manzoni n 26/G in Napoli c/ [REDACTED] giudizio
intrapreso per la mancata consegna dei documenti al passaggio di consegne del
precedente Amministratore (attualmente pendono trattative di bonario
componimento);
- b) Tribunale di Napoli – contenzioso civile - R.G. 20926/2024 - Dott.ssa Carnevale
- [REDACTED] + [REDACTED] c/
Condominio Via Manzoni n 26/G in Napoli: opposizione a precetto azionata dai
german [REDACTED]
- c) Tribunale di Napoli – contenzioso civile - R.G. 25527/2021 - [REDACTED]
[REDACTED] + 1 c/ Condominio Via Manzoni n 26/G in Napoli + 2:
risarcimento danni;
- d) Tribunale di Napoli – Espropriazione Immobiliare - R.G. 658/2017 - Dott.ssa
Carnevale - Condominio Via Manzoni n 26/G in Napoli c/ [REDACTED]
+ [REDACTED] + [REDACTED] esecuzione immobiliare;

- 5) si allega copia del regolamento condominiale,
 - 6) il Condominio non ha dotazioni;
 - 7) allo stato non sono a conoscenza di limitazioni....”
- (cfr. ALLEGATI 23-24).

QUESITO o:
Procedere alla valutazione dei beni.

Nei riguardi dell'unità immobiliare in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore, procedere alla determinazione del più probabile *valore di mercato*, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

Il metodo del confronto di mercato (Market Approach) non è stato applicato per mancanza di comparabili adeguati in zona e di compravendite relativamente recenti di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato.

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024

La metodologia estimativa per la determinazione del "*più probabile valore di mercato*" del bene in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto.

Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare la superficie dell'immobile come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie. Ciò posto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la seguente espressione:

$V_{im} = V_{um} \times [SI + (0,30 \times Ss.)] + (0,10 \times Ssr)]$ dove:

V_{im} = il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto;

V_{um} = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.;

SI = superficie lorda coperta;

Ss = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 30% fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 10%.

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato del cespite pignorato, lo scrivente ausiliario ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. Si è provveduto ad interpellare alcune agenzie immobiliari site nella zona di interesse, siti web (Tecnocasa, Immobiliare.it, idealista) nonché a reperire i valori riportati sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, attrezzature commerciali, tipologia edilizia e finiture dell'immobile, trasporti pubblici.
- caratteristiche dell'edificio, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, destinazione d'uso, conservazione, ecc.

la superficie commerciale⁴ del bene è pari a:

$\text{mq.} [145,56 + (0,30 \times 13,65)] = (145,56 + 4,09) = \text{mq. } 149,65$ e in c.t. **mq. 150.**

Da varie ed accurate indagini, dalla consultazione di riviste specializzate di settore e informazioni assunte in loco e successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

1. Le quotazioni Immobiliari – II semestre 2024, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. **ALLEGATO 22**) esprimono i valori parametrici unitari in zona Fascia centrale/chiaia panoramica – (codice di zona B27) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (abitazioni civili) che oscillano tra E. 3.000,00 e E. 4.600,00.
2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* le Agenzie immobiliari operanti in zona esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media, nella zona di riferimento, per le abitazioni di E. 4.579,00/mq., come di seguito georeferenziato.

⁴ I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate) è pari a: 100% per la Sgl superficie lorda coperta, e a 30% per la Ss superficie scoperta. Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/CHIAIA%20PANORAMICA

Codice zona: B27

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per
annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3000	4600	L	8	12,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2100	3200	L	6,2	9,3	L
Abitazioni signorili	Normale	3700	5700	L	9,9	15,2	L
Box	Normale	2300	3500	L	9,6	14,5	L
Posti auto coperti	Normale	1450	2200	L	6,1	9,1	L
Posti auto scoperti	Normale	1050	1600	L	4,4	6,6	L
Ville e Villini	Normale	3400	5200	L	10	15,1	L



Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati pari a Euro 4.400/mq.⁵, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc., si ottiene:

⁵ A tale proposito si precisa che il valore parametrico unitario, precedentemente utilizzato nell'elaborato di stima depositato nell'ambito del chiuso procedimento endoesecutivo di divisione, teneva conto anche dello stato d'uso, dei vizi occulti e delle problematiche urbanistiche, ora ne è privo, dovendone esplicitare separatamente le decurtazioni in percentuali in ossequio agli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotti con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e).

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024 -

Prezzo medio in questa zona 4.579 eur/m²

$$Vim = Vum \times [Sc]$$

$$Vim = \text{Euro } 4.400,00/\text{mq.} \times \text{mq. } 150$$

$$Vim = \text{E. } 660.000,00.$$

Nella valutazione della consistenza immobiliare in oggetto sono stati considerati:
l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione.

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e). Il valore iniziale stimato verrà decurtato, considerando:

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per *vizi occulti* del bene venduto pari al 5 % del prezzo di stima iniziale;
- un abbattimento per la *problematica urbanistica* riscontrata come indicato al paragrafo "C" pari al 4.000 % del prezzo di stima iniziale;
- per lo *stato di possesso* nessuna decurtazione verrà effettuata, il cespite è occupato dai debitori eseguiti;
- un abbattimento per lo *stato d'uso e di manutenzione* pari al 5%;

Napoli-Via Foria n°234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024

- per le *spese condominiali* insolute si rinvia al paragrafo “n” della presente relazione (cfr. **ALLEGATO 23**);
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo:

lotti	valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. Urban.	Stato d'uso 5%	Oneri condominiali ⁶	Valore definitivo	Cifra tonda
UNICO	660.000,00	-33.000,00	-4.000	-33.000	-0,00	589.600	E.590.000,00

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile pignorato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, lo stato di conservazione, la problematica urbanistica, il livello delle finiture, ecc.

In conclusione il più probabile valore di mercato dell'appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 26/G – scala B, piano 4°, int. 10, in Catasto Fabbricati: Sez. Urb. CHI., foglio 9, particella 275, sub 33, categoria A/2. è pari a **E. 590.000,00**.

Nella valutazione dell'unità immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, lo stato di conservazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, il livello delle finiture, ecc.

In conclusione il valore determinato come **prezzo base d'asta di**

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli, alla via Manzoni n.26/G, scala B, piano quarto, interno 10 (in C.F. CHI/9, p.lla 275, sub 33) è pari a E. 590.000,00

⁶ Si rinvia al paragrafo “n” della presente relazione (cfr. ALLEGATO 23)

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024

QUESITO p:
Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'unità immobiliare urbana è stata pignorata per l'intero per cui si è provveduto alla stima della piena proprietà relativamente al lotto suindicato.

QUESITO q:
Acquisire certificato di stato civile, certificato di matrimonio per estratto.

In allegato sono riportati i certificati di residenza dei debitori eseguiti:

- [REDACTED] (cfr. ALLEGATO 25);
- [REDACTED] (cfr. ALLEGATO 26);
- [REDACTED] (cfr. ALLEGATO 27).

QUESITO r:
Verificare la pendenza di altre procedure esecutive

Dall'analisi della documentazione in atti e da quella acquisita dallo scrivente ausiliario è emerso che non pendono presso il Tribunale di Napoli altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato.

Nel congedarmi, ritengo opportuno ribadire che la stima è fissata alla data di presentazione della relazione di consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Rassegno pertanto la presente relazione ringraziando la S. V. I. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della perizia i seguenti **allegati**:

- | | |
|---------------|---|
| ALLEGATO N. 1 | Verbali delle operazioni peritali; |
| ALLEGATO N. 2 | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100; |

Napoli-Via Foria n°234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024 - [REDACTED]

- ALLEGATO N. 3 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi;
- ALLEGATO N. 4 Vax catastale;
- ALLEGATO N. 5 Visura storica catastale per immobile;
- ALLEGATO N. 6 Planimetria catastale sub 33;
- ALLEGATO N. 7 Titolo di provenienza;
- ALLEGATO N. 8 Licenza edilizia;
- ALLEGATO N. 9 Licenza edilizia – tav. 1 planimetria generale;
- ALLEGATO N. 10 Tav. 2 pianta della sopraelevazione;
- ALLEGATO N. 11 Tav. 3 sopraelevazione – prospetto sezione AB;
- ALLEGATO N. 12 Tav. 4 sopraelevazione – prospetto su via Manzoni;
- ALLEGATO N. 13 Tav. 6 sopraelevazione – prospetto su via Canzanella;
- ALLEGATO N. 14 Tav. 4 pianta del piano tipo – licenza edilizia;
- ALLEGATO N. 15 Richiesta di abitabilità;
- ALLEGATO N. 16 Licenza di abitabilità;
- ALLEGATO N. 17 Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi alla planimetria catastale;
- ALLEGATO N. 18 Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi alla planimetria del titolo abilitativo;
- ALLEGATO N. 19 Art.33 N.T.A;
- ALLEGATO N. 20 Ispezione ipotecaria immobile;
- ALLEGATO N. 21 Visura storica catastale per immobile- F. 188, **p.lla 275**;
- ALLEGATO N. 22 Banca dati quotazioni immobiliari;
- ALLEGATO N. 23 Riscontro amm.re di Condominio;
- ALLEGATO N. 24 Regolamento di Condominio;
- ALLEGATO N. 25 Certificato di residenza [REDACTED];

espr. imm. n. 513/2024 a cui sono riunite le procedure nn. 658/2017 e 513/2024

ALLEGATO N. 26 Certificato di residenza

ALLEGATO N. 27 Certificato di residenza

Napoli, 9.05.2025

L'esperto stimatore

Arch. Adriana Pettinati