

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondiaro S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile Espropriazioni

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 776/2015 – Italfondiaro

S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Rosaria Stanzone

PREMESSO

- che, il 23 marzo dell'anno 2022, 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 indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondiario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

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.

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 (exp.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 (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. (per il fabbricato) ; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; _____ ricade in zona (per il terreno). PREZZO BASE euro; LOTTO n. 2 : ecc..

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

della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.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 o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.

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

l. 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.

m. Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).*

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai

sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

In particolare restano a carico dell'acquirente:

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

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

- o. Fornire ogni **informazione concernente:**

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

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

- q. Nel caso si tratti di **quota indivisa**, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondiario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

- favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.*
- r. *Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.*
- s. *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, i beni sottoposti a pignoramento, in danno delle sig.re Masola Nicoletta e De Carolis Rosa, risultavano i seguenti:

“1) quota pari ad 1/3 della nuda proprietà della Sig.ra Masola Nicoletta dell'appartamento sito in Napoli alla via Marco Aurelio n. 73; riportato in Catasto al Foglio 4, p.lla 347 subalterno n. 58;

2) quota pari ad 1/1 della nuda proprietà della Sig.ra Masola Nicoletta dell'appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12; riportato in Catasto al Foglio 9, p.lla 194 subalterno n. 21;

3) quota pari ad 1/1 dell'usufrutto della Sig.ra De Carolis Rosa dell'appartamento sito in Napoli alla via Marco Aurelio n. 73; riportato in Catasto al Foglio 4, p.lla 347 subalterno n. 58;

4) quota pari ad 1/1 dell'usufrutto della Sig.ra De Carolis Rosa dell'appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12; riportato in Catasto al Foglio 9, p.lla 194, subalterno n. 21 ...” (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 3.11.2022, alle ore 16,30 previa comunicazione alle parti, effettuata dal Custode Giudiziario, Dott. Francesco Russo, mi sono recata, unitamente allo stesso, sui luoghi di

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Marco Aurelio n. 73 presso l'unità immobiliare, oggetto della presente procedura, per dare inizio alle operazioni peritali **(cfr. ALLEGATO 1)**.

Sul posto abbiamo rinvenuto il Sig. Trimarco Giuseppe, che consentiva l'accesso ai luoghi e, alla sua presenza, effettuavo il rilievo metrico e fotografico del bene pignorato **(cfr. ALLEGATI 2-3)**.

In data 27.12.2022, alle ore 16,00, mi sono recata unitamente al Custode Giudiziario, Dott. Francesco Russo sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Manzoni n. 12, piano 2° presso l'immobile staggito. Sul posto abbiamo rinvenuto il Sig. Ciro Ottaviano, che consentiva l'accesso ai luoghi e, alla sua presenza, effettuavo il rilievo metrico e fotografico dei luoghi subastati **(cfr. ALLEGATI 4-5)**.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax, visure, planimetrie, ecc.) per l'esatta identificazione catastale del compendio immobiliare pignorato **(cfr. ALLEGATI 6-7-8-9-10-11-19-20-27)**.

Mi sono altresì recata presso l'Archivio Notarile di Napoli per richiedere e acquisire copia dei titoli di provenienza relativi agli immobili subastati **(cfr. ALLEGATI 12-13)**, nonché all'Ufficio Anagrafe per richiedere e acquisire estratto di matrimonio della Sig.ra Masola Nicoletta, certificati di residenza e di stato libero della Sig.ra De Carolis Rosa nonché scheda individuale di De Carolis Rosa e certificati di residenza e di famiglia del Sig. Trimarco Giuseppe, occupante dell'immobile sito in Napoli alla via Marco Aurelio n. 73 **(cfr. ALLEGATI 14-15-16-25-26-50-51)**.

Mi sono altresì recata presso Conservatoria dei RR. II. di Napoli per effettuare le ispezioni ipotecarie sui beni e sulle debitrice eseguite **(cfr. ALLEGATI 23-24-41-42)** nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli per richiedere e acquisire la normativa urbanistica

di zona e i titoli abilitativi relativi ai fabbricati di cui sono parte gli immobili subastati (**cfr. ALLEGATI 28-29-30-31-32-33-34-35-36**).

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.

- A -

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

Il **pignoramento**, per il quale si procede, è stato trascritto presso la Conservatoria di Napoli il **27.10.2015**, ai nn. 24227/18678.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**.

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

La certificazione notarile, depositata agli atti, del Notaio Giulia Messina Vitrano del 10.11.2015, riporta l'esatto quadro sinottico della provenienza e si estende agli atti ultraventennali derivativi che costituiscono gli atti di provenienza alle debentrici eseguite.

I cespiti sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

“1) quota pari ad 1/3 della nuda proprietà della Sig.ra Masola Nicoletta dell'appartamento sito in Napoli alla via Marco Aurelio n. 73; riportato in Catasto al Foglio 4, p.lla 347 subalterno n. 58;

2) quota pari ad 1/1 della nuda proprietà della Sig.ra Masola Nicoletta dell'appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12; riportato in Catasto al Foglio 9, p.lla 194 subalterno n. 21;

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

3) quota pari ad **1/1** dell'usufrutto della Sig.ra De Carolis Rosa dell'appartamento sito in Napoli alla via Marco Aurelio n. 73; riportato in Catasto al Foglio 4, p.lla 347 subalterno n. 58;

4) quota pari ad **1/1** dell'usufrutto della Sig.ra De Carolis Rosa dell'appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12; riportato in Catasto al Foglio 9, p.lla 194, subalterno n. 21 ...” (cfr. **atto di pignoramento immobiliare**).

L'immobile, di cui ai punti 1 e 3, oggetto della presente disamina, è pervenuto alle debitrice esecutate, per le quote ed i diritti pignorati, in forza di:

- atto di provenienza a rogito del Notaio Elio Bellecca del 29.03.1993, trascritto a Napoli il 20.04.1993, ai nn. 7581/5279 (**cfr. ALLEGATO 12**), con il quale veniva trasferita l'unità immobiliare pignorata, identificata, illo tempore, con i gli stessi dati catastali attuali: Sez. SOC., f. 4, p.lla 347, sub 58 per la quota pari ad 1/3 della nuda proprietà a MASOLA NICOLETTA e 1/1 dell'usufrutto alla Sig.ra DE CAROLIS ROSA (vedova Masola Pasquale).

La Sig.ra De Carolis Rosa si presume fosse vedova al momento della stipula, come riportato nell'atto di provenienza, il creditore precedente ha comunque allegato certificato negativo di matrimonio del 24.02.2016 in cui si certifica che la Sig.ra De Carolis è vedova. Lo scrivente ausiliario ha accertato la data e il luogo di nascita del Sig. Masola Pasquale (nato a Napoli il 15.08.1929) ma all'ufficio anagrafe di Napoli non è riportata la data del decesso (**cfr. ALLEGATI 25-26**).

La Sig.ra Masola Nicoletta era di stato libero al momento del passaggio di proprietà suindicato. Lo scrivente ausiliario ha richiesto ed acquisito l'estratto di matrimonio da cui si evince, infatti, che la Sig.ra Masola Nicoletta ha contratto matrimonio in data successiva alla stipula del suindicato atto, ossia in data 1.06.1996, scegliendo il regime **della separazione dei beni** nei suoi rapporti patrimoniali (**cfr. ALLEGATO 14**).

L'immobile di cui ai punti 2 e 4, per le quote ed i diritti pignorati, è pervenuto alle debentrici eseguite in forza di:

- atto di provenienza a rogito del Notaio Elio Bellecca del 28.04.1987, rep. 17355, trascritto a Napoli 1 il 22.05.1987, ai nn10779/7656 (**cfr. ALLEGATI 13**), con il quale veniva trasferito l'unità immobiliare pignorata, identificata, illo tempore, con i gli stessi dati catastali attuali: Sez. CHI., f. 9, p.lla 194, sub 21 per la quota pari ad 1/1 della nuda proprietà a MASOLA NICOLETTA e 1/1 dell'usufrutto alla Sig.ra DE CAROLIS ROSA (vedova Masola Pasquale).

La Sig.ra De Carolis Rosa si presume fosse vedova, al momento della stipula, come riportato nell'atto di provenienza, il creditore procedente ha comunque allegato certificato negativo di matrimonio. Lo scrivente ausiliario ha accertato la data e il luogo di nascita del Sig. Masola Pasquale (nato a Napoli il 15.08.1929) ma all'ufficio anagrafe di Napoli non è riportata la data del decesso. (**cfr. ALLEGATI 25-26**).

La Sig.ra Masola Nicoletta era di stato libero al momento del passaggio di proprietà. Lo scrivente ausiliario ha richiesto ed acquisito l'estratto di matrimonio da cui si evince che la stessa ha contratto matrimonio in data successiva alla stipula del suindicato atto, ossia in data 1.06.1996, scegliendo il regime **della separazione dei beni** nei suoi rapporti patrimoniali (**cfr. ALLEGATO 14**).

Il creditore procedente **non ha** depositato **l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico**, relativi al compendio immobiliare subastato, che lo scrivente ausiliario ha acquisito e allegato alla presente relazione (**cfr. ALLEGATI 6-7-8-9-10-11-19-20-27**).

Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali che coincidono con quelli storici:

- l'u.i.u. Soc/4, p.lla 347, sub 58, non ha subito variazioni in quanto a foglio, particella e sub fin dalla sua costituzione del 17/12/1968 n. 11826.1/1968 (**cfr. ALLEGATI 7-8**);

- l'u.i.u. CHI/9, p.lla 194, sub 21 deriva dalla variazione di CHI/8, p.lla 194, sub 21 del 26.04.1987, in atti dal 2/12/1993 rettifica di impianto (n.A15564.900/1987), che è presente fin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 (cfr. **ALLEGATI 10-11-27**).

b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento

I beni, oggetto di pignoramento, sono i seguenti:

"1) quota pari ad 1/3 della nuda proprietà della Sig.ra Masola Nicoletta dell'appartamento sito in Napoli alla via Marco Aurelio n. 73; riportato in Catasto al Foglio 4, p.lla 347 subalterno n. 58;

2) quota pari ad 1/1 della nuda proprietà della Sig.ra Masola Nicoletta dell'appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12; riportato in Catasto al Foglio 9, p.lla 194 subalterno n. 21;

3) quota pari ad 1/1 dell'usufrutto della Sig.ra De Carolis Rosa dell'appartamento sito in Napoli alla via Marco Aurelio n. 73; riportato in Catasto al Foglio 4, p.lla 347 subalterno n. 58;

4) quota pari ad 1/1 dell'usufrutto della Sig.ra De Carolis Rosa dell'appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12; riportato in Catasto al Foglio 9, p.lla 194, subalterno n. 21 ..." (cfr. **atto di pignoramento immobiliare**).

Oggetto del pignoramento sono le seguenti quote:

- **1/3 del diritto di nuda proprietà della Sig.ra Masola Nicoletta sull'immobile al punto 1;**
- **1/1 del diritto di usufrutto della Sig.ra De Carolis Rosa sull'immobile al punto 1;**
- **1/1 del diritto di nuda proprietà della Sig.ra Masola Nicoletta sull'immobile al punto 2;**
- **1/1 del diritto di usufrutto della Sig.ra De Carolis Rosa sull'immobile al punto 2,**

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

come indicato nel pignoramento e nella nota di trascrizione in atti.

La debitrice esecutata, Sig.ra Masola Nicoletta era di stato libero al momento della stipula del titolo di provenienza, ella ha contratto matrimonio in data posteriore, ossia in data 1.06.1996, scegliendo il regime della *separazione dei beni* nei suoi rapporti patrimoniali (**cfr. ALLEGATO 14**).

La debitrice esecutata, Sig.ra De Carolis Rosa è attualmente di stato civile libero come si evince dal certificato anagrafico allegato (**cfr. ALLEGATO 16**).

La Sig.ra De Carolis Rosa si presume fosse vedova al momento della stipula come riportato nell'atto di provenienza, il creditore procedente ha, in ogni caso, allegato certificato negativo di matrimonio in data 24.02.2016, lo scrivente ausiliario ha accertato la data e il luogo di nascita del Sig. Masola Pasquale (nato a Napoli il 15.08.1929) ma all'ufficio anagrafe di Napoli non è riportata la data del decesso (**cfr. ALLEGATI 25-26**).

I diritti reali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento **corrispondono** a quelli in titolarità delle esecutate in forza degli atti trascritti in loro favore (**cfr. ALLEGATI 12-13**).

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

IMMOBILE: Napoli, via Marco Aurelio n. 73

- Sez. **SOC**, foglio **4**, particella **347, sub 58**, zona censuaria 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 75 mq., escluse aree scoperte 68 mq., rendita Euro 418,33, indirizzo via Marco Aurelio scala G, interno 41, piano 1, intestato a De Carolis Rosa, nata a Castellammare di Stabia (Na) il 2.01.1945, usufrutto per 1000/1000, a Masola Ilaria, nata a Napoli il 18.12.1969, nuda proprietà per 666/1000 e a Masola Nicoletta, nata a Napoli, il 28.12.1965, nuda proprietà per 334/1000 (**cfr. ALLEGATI 7-8**).

IMMOBILE: Napoli, via Alessandro Manzoni n. 12

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

- Sez. **CHI**, foglio **9**, particella **194**, **sub 21**, zona censuaria 10 C, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 118 mq., escluse aree scoperte 112 mq., rendita Euro 1.335,04, indirizzo via Alessandro Manzoni n. 12, piano 2, intestato a De Carolis Rosa, nata a Castellammare di Stabia (Na) il 2.01.1945, usufrutto per 1000/1000 e a Masola Nicoletta, nata a Napoli, il 28.12.1965, nuda proprietà per 1000/1000 (**cf. ALLEGATI 10-11**)

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nei titoli di provenienza.

Non si è nell'ipotesi “**difformità formali**” dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo).

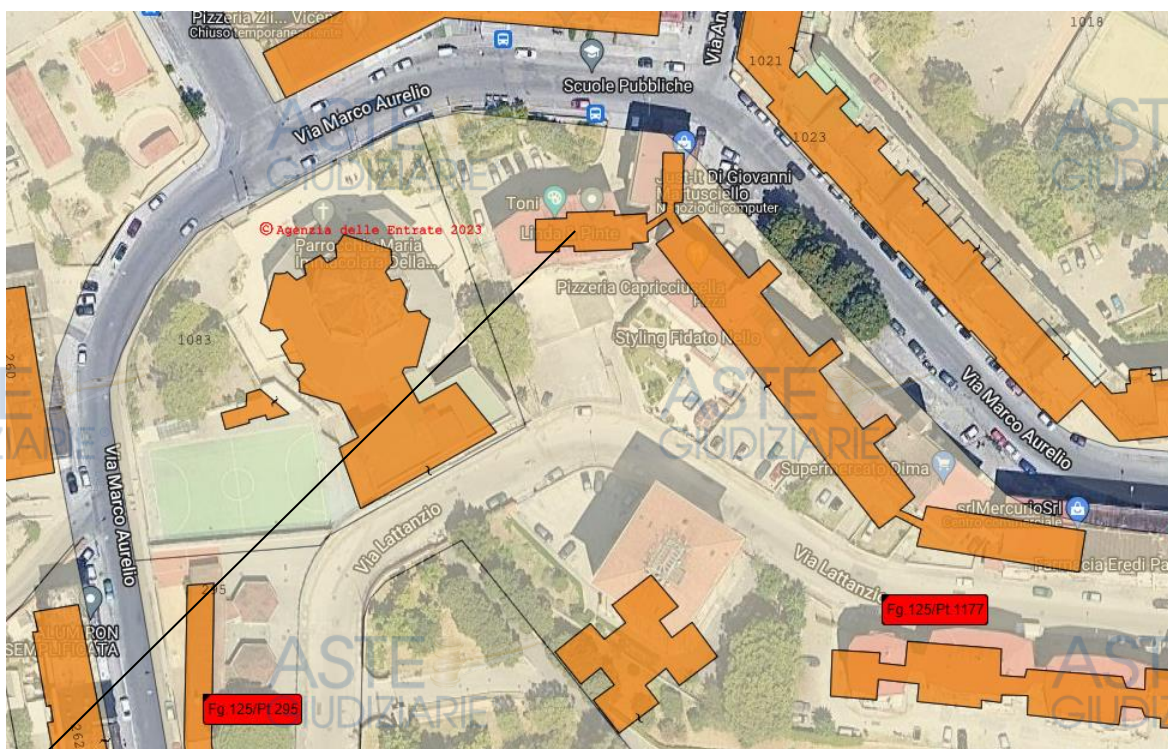
Si è in presenza di “**difformità sostanziali**” (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria catastale): per diversa dislocazione degli spazi interni e ampliamenti.

La grafica catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, rinvenuto in loco, come verrà meglio specificato in seguito.

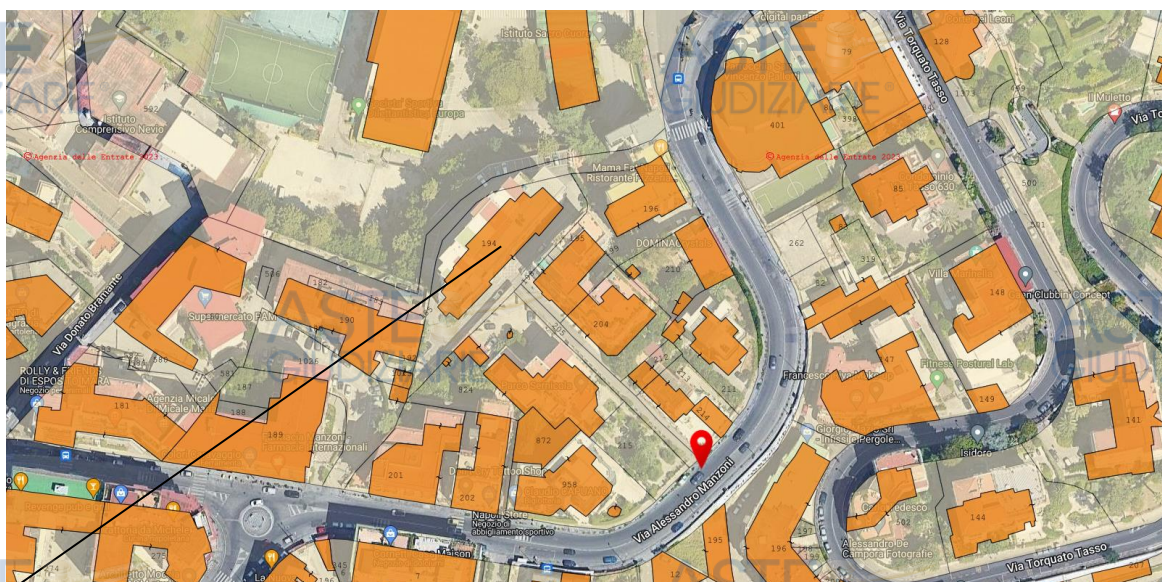
Si è proceduto ad effettuare le sovrapposizioni delle foto satellitari, reperite sul web, con la vax catastale (**cf. ALLEGATI 17-18**), al fine di individuare esattamente i fabbricati di cui sono parte le unità immobiliari subastate.

Sulla base delle caratteristiche riscontrate sui luoghi, della tipologia edilizia, dell'aspetto urbanistico, della identificazione catastale e dei diritti pignorati delle unità immobiliari staggite, si è proceduto alla formazione di **due lotti** per la vendita, in modo da assicurarne anche la maggiore appetibilità sul mercato dei beni.

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondiario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione



Fabbricato di cui è parte il cespite de quo, p.lla 1177 del foglio 125 di Napoli, via Marco Aurelio 73



Fabbricato di cui è parte il cespite de quo, p.lla 194 del foglio 188 di Napoli, via Alessandro Manzoni, 12

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

LOTTO 1: 1/3 del diritto di nuda proprietà e 1/1 dell'usufrutto dell'alloggio sito in Napoli alla via Marco Aurelio n. 73, isolato 68, primo piano - Catasto Fabbricati: sez. Soc., f. 4, p.lla 347, sub 58.

Confini

L'unità immobiliare, insieme alle parti esterne, confina a:

- Sud-ovest con area di pertinenza esterna del fabbricato;
- Nord-ovest con area di pertinenza esterna del fabbricato che costeggia via Marco Aurelio e pianerottolo di accesso;
- Sud-Est con area di pertinenza esterna del fabbricato e pianerottolo di accesso.

Dati catastali

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

- Sez. **SOC**, foglio **4**, particella **347, sub 58**, zona censuaria 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 75 mq., escluse aree scoperte 68 mq., rendita Euro 418,33, indirizzo via Marco Aurelio scala G, interno 41, piano 1, intestato a De Carolis Rosa, nata a Castellammare di Stabia (Na) il 2.01.1945, usufrutto per 1000/1000, a Masola Ilaria, nata a Napoli il 18.12.1969, nuda proprietà per 666/1000 e a Masola Nicoletta, nata a Napoli, il 28.12.1965, nuda proprietà per 334/1000 (**cfr. ALLEGATI 7-8**).

LOTTO 2: piena proprietà (nuda + usufrutto) dell'appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, scala B, piano 2 - Catasto Fabbricati: sez. CHI., f. 9, p.lla 194, sub 21.

Confini

L'unità immobiliare, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord-est con area di pertinenza esterna del fabbricato, vano scala, ascensore, pianerottolo di accesso e appartamento avente accesso dalla porta posta di fronte per chi sale le scale;
- Sud-est con area di pertinenza esterna del fabbricato e vano ascensore;
- Nord-ovest con area esterna di pertinenza del fabbricato.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

Dati catastali

- Sez. **CHI**, foglio **9**, particella **194**, **sub 21**, zona censuaria 10 C, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 118 mq., escluse aree scoperte 112 mq., rendita Euro 1.335,04, indirizzo via Alessandro Manzoni n. 12, piano 2, intestato a De Carolis Rosa, nata a Castellammare di Stabia (Na) il 2.01.1945, usufrutto per 1000/1000 e a Masola Nicoletta, nata a Napoli, il 28.12.1965, nuda proprietà per 1000/1000 (**cfr. ALLEGATI 10-11**).

c. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto...

LOTTO 1: 1/3 del diritto di nuda proprietà e 1/1 dell'usufrutto dell'alloggio sito in Napoli alla via Marco Aurelio n. 73, isolato 68, primo piano - Catasto Fabbricati: sez. Soc., f. 4, p.lla 347, sub 58.

l'unità immobiliare pignorata è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli alla via Marco Aurelio n. 73.

Trattasi dell'alloggio dislocato al piano primo del corpo di fabbrica avente accesso dalla porta posta a destra per chi sale le scale.

L'immobile pignorato si compone di ingresso, cucina, due camere da letto, bagno e locale lavanderia/ripostiglio.

L'originario terzo terrazzino, posto a sud-ovest, è stato inglobato nella volumetria del cespite (attuale camera da letto L1).

Sono parti integranti dell'immobile due terrazzini prospicienti l'area esterna di pertinenza del fabbricato, dislocati rispettivamente a nord-ovest e a sud-est del corpo di fabbrica. L'altezza interna è di metri lineari 3.03.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 62.09.

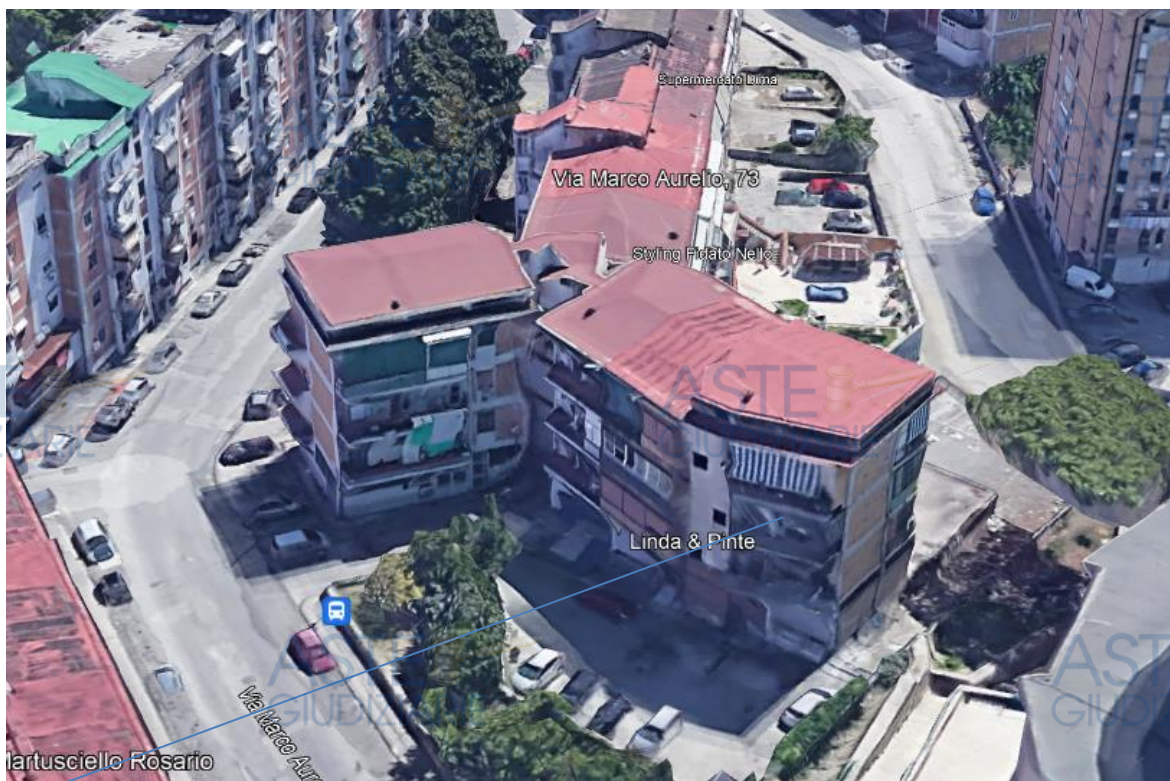
La superficie globale lorda = mq. 74,26 (incluso l'incremento di volume).

La superficie scoperta = mq. 5.10 + mq. 11.53 = mq. 16.63.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione



Fabbricato di cui è parte l'immobile "de quo"

Nella determinazione della superficie commerciale sarà esclusa la superficie in ampliamento non legittima.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta ad eccezione dell'ingresso.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo", sono: l'impianto elettrico, citofonico, idrico-sanitario e di condizionamento.

Le pareti sono tinteggiate, ad eccezione del bagno e della cucina le cui pareti sono rivestite anche con piastrelle in monocottura.

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura e in graniglia di marmo.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre con rifiniture di tipo commerciale.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica né esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa; il costo per l'acquisizione dell'APE risulta pari, approssimativamente, a E. 300,00.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione



Alloggio oggetto della presente disamina

Lo stabile, di cui è parte il cespite pignorato, si compone di piano terra, tre piani superiori e copertura su cui, in parte, è dislocato altro livello.

La costruzione è in muratura, rifinita con mattoncini in klinker.

Lo stato di conservazione dei prospetti esterni è mediocre.

Confini

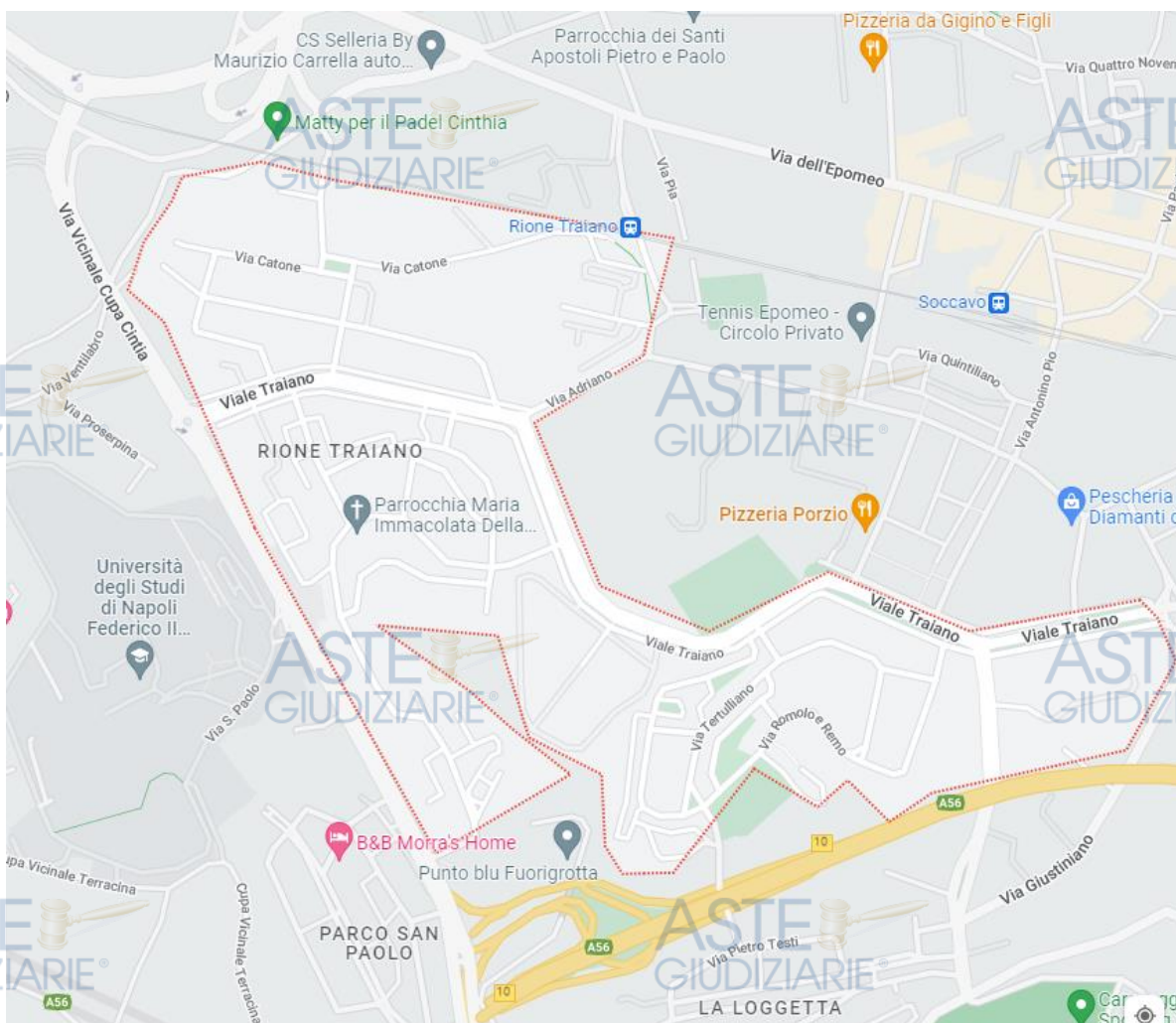
L'unità immobiliare, insieme alle parti esterne, confina a:

- Sud-ovest con area di pertinenza esterna del fabbricato;
- Nord-ovest con area di pertinenza esterna del fabbricato che costeggia via Marco Aurelio e pianerottolo di accesso;
- Sud-est con area di pertinenza esterna del fabbricato e pianerottolo di accesso.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione



Rione Traiano, di cui è parte l'immobile subastato

Estremi catastali

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

- Sez. **SOC**, foglio **4**, particella **347**, **sub 58**, zona censuaria 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 75 mq., escluse aree scoperte 68 mq., rendita Euro 418,33, indirizzo via Marco Aurelio scala G, interno 41, piano 1, intestato a De Carolis Rosa, nata a Castellammare di Stabia (Na) il 2.01.1945, usufrutto per 1000/1000, a Masola Ilaria,

L'area è densamente urbanizzata, come innanzi georeferenziato, sono presenti negozi, scuole, chiese, luoghi di ristoro, la facoltà di Monte S. Angelo, un parco comunale, farmacie,

centri commerciali, ecc., inoltre, la zona è servita dai mezzi di trasporto, ed è ben collegata al sistema viario generale.

Il rione Traiano è sorto alla fine degli anni cinquanta, in un'area di espansione prevista dal piano regolatore del 1958, voluto da Achille Lauro e mai completamente implementato, ma che ha influenzato l'urbanistica della città nel dopoguerra. La realizzazione è durata tredici anni. Fu voluto da INA-Casa, IACP, Unrra-casa, Cassa per il Mezzogiorno, INCIS e Società per il Risanamento. Occupa 130 ettari per un totale di 24.000 abitanti.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare, subastata, è riportato:

- al Catasto Terreni di Napoli al Foglio 125, **p.lla 1177.**

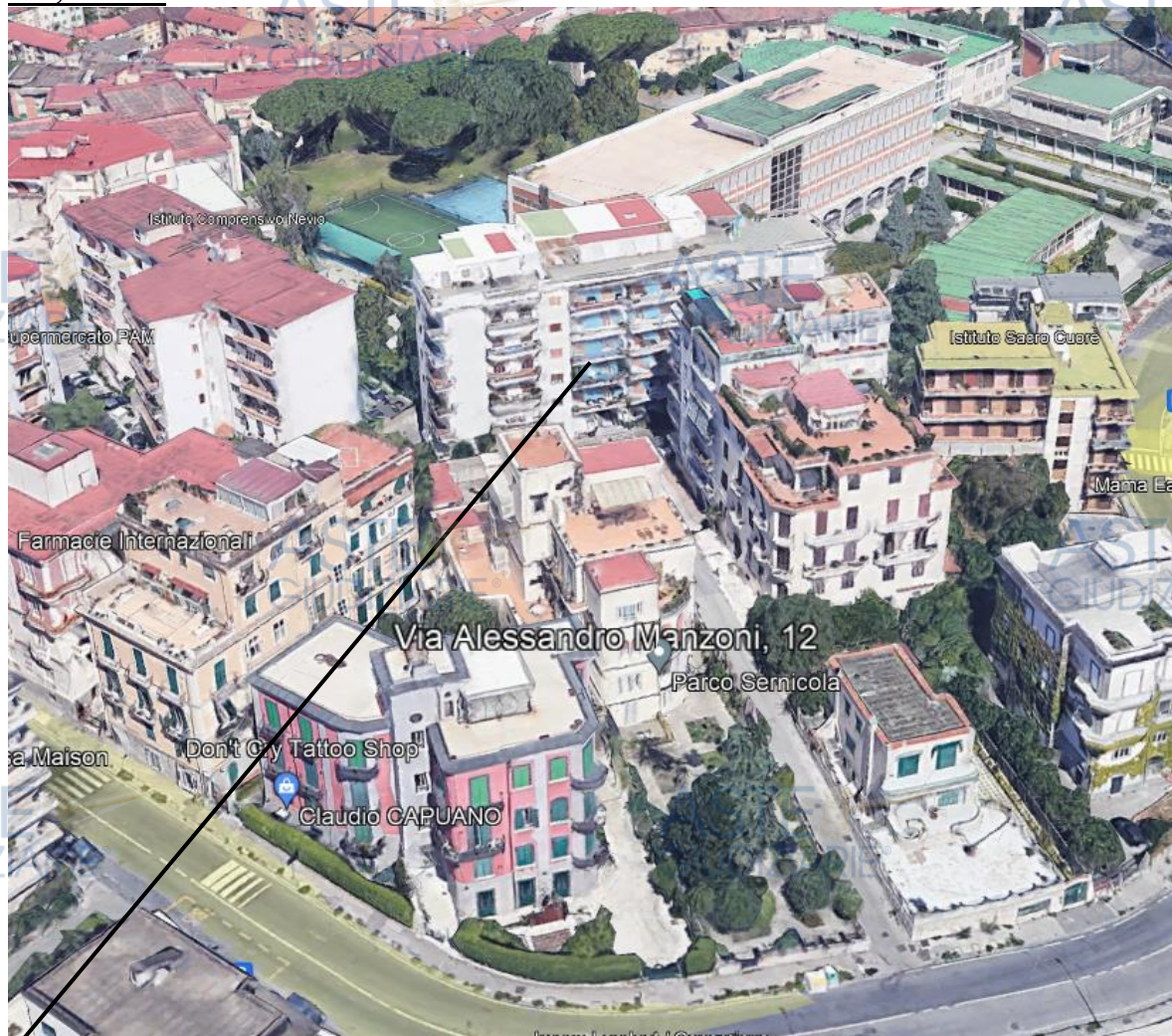
L'area, in Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 125, **particella 1177, ente urbano** di ha 2.37.86, deriva dalle variazioni delle particelle 912, 914 e 1087 (cfr. **ALLEGATO 19**). Tra i mappali fabbricati correlati vi è anche Soc/4, p.lla 347 che identifica all'urbano il fabbricato di cui è parte il cespite "de quo".



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di Napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

LOTTO 2: piena proprietà (nuda + usufrutto) dell'appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, scala B, piano 2, - Catasto Fabbricati: sez. CHI., f. 9, p.lla 194, sub 21.



Fabbricato di cui è parte l'immobile "de quo"

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile pignorato, è sito nel Comune di Napoli con accesso dal viale che si diparte dal civico 12 di via Alessandro Manzoni ed è posto alla fine del viale di accesso in posizione ortogonale allo stesso, esso è stato identificato nella vax catastale che si allega (cfr. ALLEGATO 9).

Trattasi dell'appartamento dislocato al piano secondo del corpo di fabbrica servito dalla scala B, l'immobile ha accesso dalla porta posta a destra per chi sale le scale.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondiaro S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione



L'appartamento si compone di ingresso, disimpegno, salone doppio, due camere da letto, ripostiglio, cucina e due bagni, di cui uno ricavato in veranda.

Sono parti integranti dell'immobile due terrazzini prospicienti l'area esterna di pertinenza del fabbricato, dislocati rispettivamente a nord-ovest e a sud-est del corpo di fabbrica. L'altezza interna è di metri lineari 3.01.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 99.03.

La superficie globale lorda = mq. 110,75 (escluso l'incremento di volume del bagno in veranda).

La superficie scoperta = mq. 10.89 + mq. 8.50 (inclusa la superficie verandata) = mq. 19.39.

Nella determinazione della superficie commerciale sarà esclusa la superficie in ampliamento non legittima.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondiaro S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta ad eccezione dell'ingresso e dei disimpegni.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo", sono: l'impianto elettrico, citofonico, di riscaldamento, idrico-sanitario e di condizionamento.

Le pareti sono tinteggiate, ad eccezione dei bagni e della cucina le cui pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle in monocottura.

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura e rifinito in parte con parquet.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto con rifiniture di tipo commerciale.

L' attestato di prestazione energetica è allegato al contratto di locazione (**cf. ALLEGATO 49**). Non è stata esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa.

Lo stabile, di cui è parte il cespite pignorato, si compone di un piano rialzato, cinque piani superiori e un ultimo livello sul terrazzo di copertura.

La costruzione è in cemento armato, rifinita con intonaco civile e piastrelle.

Lo stato conservativo dello stabile è discreto.

Confini

L'unità immobiliare, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord-est con area di pertinenza esterna del fabbricato, vano scala, ascensore, pianerottolo di accesso e appartamento avente accesso dalla porta posta di fronte per chi sale le scale;
- Sud-est con area di pertinenza esterna del fabbricato e vano ascensore;
- Nord-ovest con area esterna di pertinenza del fabbricato.

Estremi catastali

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

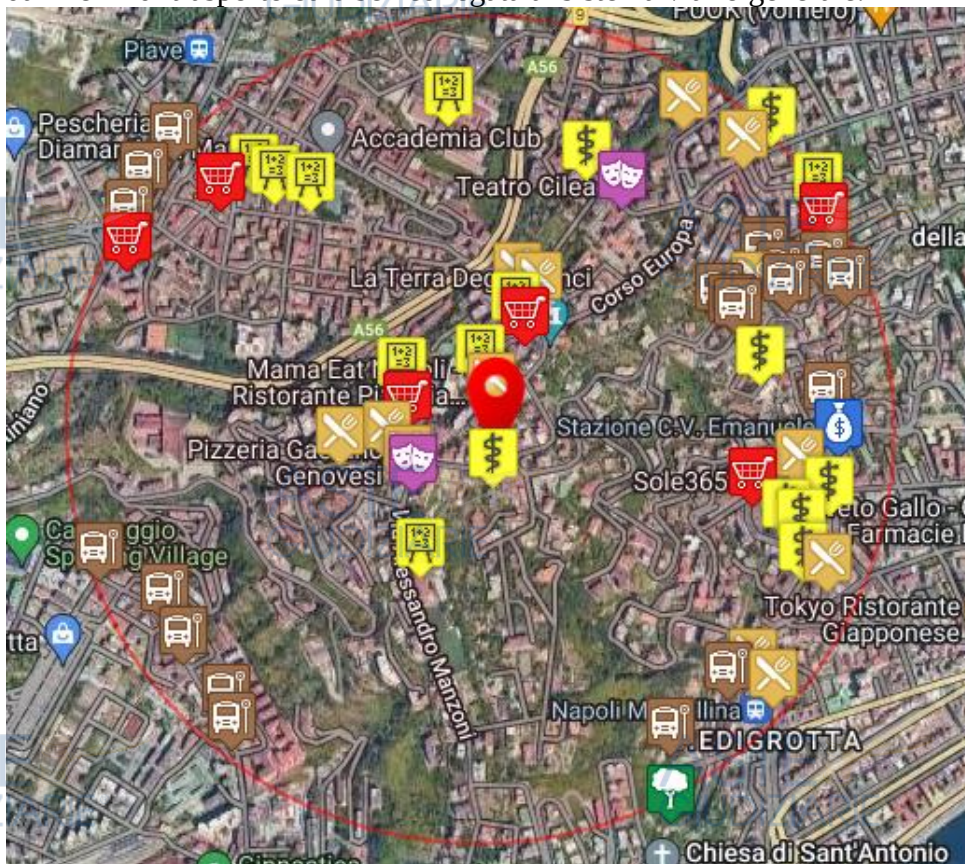
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

- Sez. **CHI**, foglio **9**, particella **194**, **sub 21**, zona censuaria 10 C, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 118 mq., escluse aree scoperte 112 mq., rendita Euro 1.335,04, indirizzo via Alessandro Manzoni n. 12, piano 2, intestato a De Carolis Rosa, nata a Castellammare di Stabia (Na) il 2.01.1945, usufrutto per 1000/1000 e a Masola Nicoletta, nata a Napoli, il 28.12.1965, nuda proprietà per 1000/1000 (**cf. ALLEGATI 10-11**).

Il complesso immobiliare, di cui è parte l'immobile staggito, è provvisto di portineria ed è dislocato su via Alessandro Manzoni, arteria viaria principale del quartiere Chiaia.

L'area è densamente urbanizzata, come di seguito georeferenziato, sono presenti: negozi, scuole, chiese, farmacie, luoghi di ristoro, centri commerciali, ecc., inoltre, la zona è servita dai mezzi di trasporto ed è ben collegata al sistema viario generale.



Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 800 mt.

80139 Napoli-Via Faria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634

E-Mail archpettinati@virgilio.it

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare, subastata, è riportato:

- al Catasto Terreni di Napoli al foglio 188, **p.lla 194**, are 15.30 ed è presente fin dall'impianto meccanografico del 30/04/1962 (**cfr. ALLEGATO 20**).

Il mappale fabbricato correlato è Sez. Chi, foglio 9, p.lla 194 che identifica all'urbano il fabbricato di cui è parte l'immobile "de quo".

L'area esterna condominiale (aiuole, viali), il pianerottolo, i muri perimetrali, l'ascensore, la portineria e la scala di accesso con l'atrio possono considerarsi parti comuni.

Il viale di accesso al Parco è identificato catastalmente dalla p.lla 205 del foglio 188 come *accessorio comune ed ente rurale ed urbano* dal 21.10.2014 (**cfr. ALLEGATO 52**).



Veduta del fabbricato dal viale di accesso – immobile subastato

PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO

LOTTO 1: 1/3 del diritto di nuda proprietà e 1/1 dell'usufrutto dell'alloggio sito in Napoli alla via Marco Aurelio n. 73, isolato 68, primo piano - Catasto Fabbricati: sez. Soc., f. 4, p.lla 347, sub 58.

L'unità immobiliare pignorata è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli alla via Marco Aurelio n. 73.

Trattasi dell'alloggio dislocato al piano primo del corpo di fabbrica avente accesso dalla porta posta a destra per chi sale le scale.

L'immobile pignorato si compone di ingresso, cucina, due camere da letto, bagno e locale lavanderia/ripostiglio.

L'originario terzo terrazzino, posto a sud-ovest, è stato inglobato nella volumetria del cespite (attuale camera da letto L1).

Sono parti integranti dell'immobile due terrazzini prospicienti l'area esterna di pertinenza del fabbricato, dislocati rispettivamente a nord-ovest e a sud-est del corpo di fabbrica. L'altezza interna è di metri lineari 3.03.

Confini

L'unità immobiliare, insieme alle parti esterne, confina a:

- Sud-ovest con area di pertinenza esterna del fabbricato;
- Nord-ovest con area di pertinenza esterna del fabbricato che costeggia via Marco Aurelio e pianerottolo di accesso;
- Sud-Est con area di pertinenza esterna del fabbricato e pianerottolo di accesso.

Estremi catastali

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

- Sez. **SOC**, foglio **4**, particella **347**, sub **58**, zona censuaria 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 75 mq., escluse aree scoperte 68 mq., rendita Euro 418,33, indirizzo via Marco Aurelio scala G, interno 41, piano 1, intestato a De Carolis Rosa, nata a Castellammare di Stabia (Na) il 2.01.1945, usufrutto per 1000/1000, a Masola Ilaria, nata a Napoli il 18.12.1969, nuda proprietà per 666/1000 e a Masola Nicoletta, nata a Napoli, il 28.12.1965, nuda proprietà per 334/1000 (cfr. **ALLEGATI 7-8**).

Nei titoli di provenienza del cespite subastato non sono stati indicati gli estremi della licenza edilizia con cui fu edificato il fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare staggita.

La necessità del titolo abilitativo edilizio per il territorio nazionale risale al 1942, nel Comune di Napoli ancor prima, al 1935, in forza di regolamento edilizio.

Nel caso specifico, si ritiene, comunque, che il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, trattandosi di un insediamento di edilizia residenziale pubblica, sia stato edificato con regolare concessione edilizia, ad ogni modo, prudenzialmente, si terrà conto di tale alea di incertezza ossia del mancato ritrovamento del titolo abilitativo, nella scelta del coefficiente riduttivo applicato al prezzo di vendita a seguito della 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) che prevede l'abbattimento del valore iniziale stimato per le problematiche urbanistiche.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

Per stabilire, inoltre, la presenza di eventuali abusi edilizi postumi è stata assunta, come elemento di raffronto, la planimetria catastale di impianto del 17.12.1968 (**cf. ALLEGATO 8**), non disponendo di elementi antecedenti.

Nello specifico, dal confronto della planimetria catastale di impianto con lo stato attuale dei luoghi, rilevato in situ (**cf. ALLEGATO 21**), si sono riscontrate le seguenti difformità: incremento di volume in corrispondenza dell'originario terrazzino posto a sud-ovest, l'originario terzo terrazzino, infatti, è stato inglobato illegittimamente nella volumetria del cespite (attuale camera da letto L1), diversa dislocazione degli spazi interni e impercettibile variazione dei terrazzini e dell'altezza interna.

La lieve differenza di sagoma dei terrazzini è dovuta presumibilmente ad errata rappresentazione grafica, per cui non se ne terrà conto così come non si terrà conto della variazione di altezza (3.03 in luogo di m.l. 3,00) rientrante nei parametri della c.d. tolleranza di cantiere.

L'art. 34 del T.U.E. prevede, infatti, una "zona di franchigia" nel senso che un intervento, in sé parzialmente difforme, realizzato però entro il limite della c. d. "tolleranza di cantiere", non è riconducibile nella categoria della difformità parziale, ma rientra nella irrilevanza ai fini edilizi, con la conseguenza della sua non sanzionabilità.

L'art. 34-bis del dpr 380/2001 riporta quanto segue *"il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità abitative non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo"*.

Nella zona in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, però non sono consentiti gli incrementi volumetrici.

Degli illeciti suindicati dunque l'incremento volumetrico riscontrato (nella camera da letto L1) non è sanabile, in via ordinaria, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01 poiché la normativa di zona non lo consente, tantomeno in via straordinaria. L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, non può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m. Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, è l'iscrizione di ipoteca dell'8.03.2013.

Ciò premesso occorre considerare i costi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi pregresso: eliminazione dell'ampliamento realizzato (incremento di volume nella camera da letto) e ripristino dell'originario terrazzino o, in alternativa, laddove, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non fosse possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio può irrogare una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

Il comma 2 dell'articolo 34 del T.U. parla di *"sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale ..."*.

Alla luce di tutto quanto suindicato, in linea teorica, parte del cespite potrebbe teoricamente rischiare di essere demolito, in ottemperanza agli artt. 33 e 34 del Testo Unico o essere esposto al rischio di una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobile che resta, comunque, in un certo senso, compromesso, esposto comunque al rischio reale di essere parzialmente demolito e/o sottoposto a sanzione pecuniaria alternativa (a quella demolitoria) e per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore iniziale di stima del bene per tenere conto delle siffatte criticità.

Recuperata la legittimità volumetrica sarà poi possibile “sanare” le variazioni interne con accertamento di conformità ex artt. 36/37 del D.P.R. 380/01.

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Non sono state rinvenute domande di condono a nome delle debitrici eseguite.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.

Ciò premesso si terrà prudenzialmente conto di tutti gli abusi suindicati con una percentuale di decremento sul valore iniziale di stima per tenere conto indicativamente delle criticità riscontrate: degli oneri complessivi per il ripristino dello stato dei luoghi assentito e/o della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione e degli eventuali oneri postumi per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

Si precisa che nell'eventualità che venga applicata la cosiddetta *fiscalizzazione dell'abuso*, l'entità e l'applicazione di quest'ultima resterebbe comunque a discrezione del dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale e/o della agenzia del territorio.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica, per l'immobile de quo, né esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa; il costo per l'acquisizione dell'APE risulta pari, approssimativamente, a E. 300,00.

PREZZO BASE D'ASTA euro 52.000,00.

LOTTO 2: piena proprietà (nuda + usufrutto) dell'appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, scala B, piano 2, Catasto Fabbricati: sez. CHI., f. 9, p.lla 194, sub 21.

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile pignorato, è sito nel Comune di Napoli alla via Alessandro Manzoni, il fabbricato ha accesso dal viale che si diparte dal civico 12 di via Manzoni ed è posto alla fine del viale in posizione ortogonale al viale di accesso, esso è stato identificato nella vax catastale che si allega (cfr. **ALLEGATO 9**).

Trattasi dell'appartamento dislocato al piano secondo del corpo di fabbrica servito dalla scala B, l'immobile ha accesso dalla porta posta a destra per chi sale le scale.

L'appartamento si compone di ingresso, disimpegno, salone doppio, due camere da letto, ripostiglio, cucina e due bagni, di cui uno ricavato in veranda.

Sono parti integranti dell'immobile due terrazzini prospicienti l'area esterna di pertinenza del fabbricato, dislocati rispettivamente a nord-ovest e a sud-est del corpo di fabbrica. L'altezza interna è di metri lineari 3.01.

Confini

L'unità immobiliare, insieme alle parti esterne, confina a:

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

- Nord-est con area di pertinenza esterna del fabbricato, vano scala, ascensore, pianerottolo di accesso e appartamento avente accesso dalla porta posta di fronte per chi sale le scale;
- Sud-est con area di pertinenza esterna del fabbricato e vano ascensore;
- Nord-ovest con area esterna di pertinenza del fabbricato.

Estremi catastali

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

- Sez. CHI, foglio 9, particella 194, sub 21, zona censuaria 10 C, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 118 mq., escluse aree scoperte 112 mq., rendita Euro 1.335,04, indirizzo via Alessandro Manzoni n. 12, piano 2, intestato a De Carolis Rosa, nata a Castellammare di Stabia (Na) il 2.01.1945, usufrutto per 1000/1000 e a Masola Nicoletta, nata a Napoli, il 28.12.1965, nuda proprietà per 1000/1000 (**cf. ALLEGATI 10-11**).

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dagli articoli 31, 33 e 21 delle NTA a cui si rimanda integralmente (**cf. ALLEGATO 29**).

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.

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*.

Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, è stato costruito in virtù della licenza edilizia n. 358 (pratica 226/53) valida fino al 25.05.1956 e variante n. 409 (pratica 623/55) rilasciata dal Comune di Napoli valida fino al 21.03.1958 (**cf. ALLEGATI 30-31-32-33-34-35-36**).

E' stata rinvenuta la domanda di abitabilità (**cf. ALLEGATO 38**) ma non la licenza di abitabilità rilasciata.

Rispetto al grafico assentito sono state riscontrate le seguenti difformità:

-ampliamenti sul fronte posteriore, varianti nella distribuzione interna e consistenza dell'immobile, maggiore profondità del vano scala, diversa posizione del vano ascensore, variazioni di altezza interpiano (h = 3.00 mt, in luogo di h. 3.30), difformità prospettiche.

Gli ampliamenti e gli incrementi di volume realizzati non possono essere sanati in via ordinaria, la normativa di zona non consente incrementi volumetrici rispetto a quelli assentiti. Dalla consultazione della normativa di zona e da colloqui intercorsi con il personale dell'ufficio tecnico è emerso che non è possibile sanare gli abusi suindicati, la diversa dislocazione degli spazi interni potrebbe essere sanata in via ordinaria, con accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, solo previo recupero della piena legittimità volumetrica del bene, ove possibile.

Alla luce di tutto quanto suindicato, in linea teorica, valutato l'incremento volumetrico realizzato, parte del fabbricato potrebbe teoricamente rischiare di essere demolito, in ottemperanza agli artt. 33 e 34 del Testo Unico o essere esposto al rischio di una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, infatti, qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non fosse possibile, come apparentemente sembra, il dirigente o il responsabile dell'ufficio potrebbe irrogare una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

Il comma 2 dell'articolo 34 del T.U. parla di "*sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale*".

Si precisa che l'entità e l'applicazione di quest'ultima cosiddetta *fiscalizzazione dell'abuso* resta comunque a discrezione del dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale o della agenzia del territorio.

Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobile che resta, comunque, in un certo senso, compromesso, esposto comunque al rischio reale di essere demolito parzialmente e/o sottoposto a sanzione pecuniaria alternativa (a quella demolitoria) e per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore del bene, che tenga conto delle siffatte criticità, degli oneri complessivi per il ripristino dello stato dei luoghi assentito e/o della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

Non è applicabile il combinato disposto, poiché la ragione di credito è successiva all'ultima legge sul condono.

L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m.

Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, è l'iscrizione di ipoteca dell'8.03.2013.

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Non sono state rinvenute domande di condono.

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

Non è stata esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa.

PREZZO BASE D'ASTA euro 410.000,00.

d. Identificare catastalmente l'immobile....

La consistenza immobiliare staggita è riportata attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. **SOC**, foglio **4**, particella **347, sub 58**, zona censuaria 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 75 mq., escluse aree scoperte 68 mq., rendita Euro 418,33, indirizzo via Marco Aurelio scala G, interno 41, piano 1, intestato a De Carolis Rosa, nata a Castellammare di Stabia (Na) il 2.01.1945, usufrutto per 1000/1000, a Masola Ilaria,

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

nata a Napoli il 18.12.1969, nuda proprietà per 666/1000 e a Masola Nicoletta, nata a Napoli, il 28.12.1965, nuda proprietà per 334/1000 (**cf. ALLEGATI 7-8**).

- Sez. **CHI**, foglio **9**, particella **194**, sub **21**, zona censuaria 10 C, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 118 mq., escluse aree scoperte 112 mq., rendita Euro 1.335,04, indirizzo via Alessandro Manzoni n. 12, piano 2, intestato a De Carolis Rosa, nata a Castellammare di Stabia (Na) il 2.01.1945, usufrutto per 1000/1000 e a Masola Nicoletta, nata a Napoli, il 28.12.1965, nuda proprietà per 1000/1000 (**cf. ALLEGATI 10-11**)

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nei titoli di provenienza.

Non si è nell'ipotesi “**difformità formali**” dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo).

Si è in presenza di “**difformità sostanziali**” (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria catastale), e, precisamente:

LOTTO 1: 1/3 del diritto di **nuda proprietà** e 1/1 dell'**usufrutto** dell'alloggio sito in Napoli alla **via Marco Aurelio n. 73**, isolato 68, primo piano - Catasto Fabbricati: sez. Soc., f. 4, p.lla 347, sub 58.

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- diversa dislocazione degli spazi interni, ampliamento: l'originario terzo terrazzino, posto a sud-ovest, è stato inglobato nella volumetria del cespite (attuale camera da letto L1), nonché lieve variazione di sagoma dei terrazzini per errata rappresentazione grafica, anche le altezze interne indicate sono leggermente diverse da quelle rilevate in loco (h 3.03 in luogo di h 3.00 indicato in planimetria (**cf. ALLEGATO 21**)).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

SCALA :

PIANO :

INTERI

soe/ul 344/88

RILIEVO DELLO STATO
ATTUALE DEI LUOGHI

AMPLIAMENTO

GESCAL.

GESCAL.

GESCAL.

VIA MARCO AURELIO

**REGOLAMENTO GENERALE DELLA
CATEGORIA IMMOBILIARE URBANA**
 11 agosto 1939, n. 1249 modifi-
 cato con D.L. 8 aprile 1948, n. 514
COMUNE
 di Napoli
 Bollicino di riscontro
 DELLA
 CATEGORIA IMMOBILIARE URBANA
 NUMERO
N
 998445
 L'ATTENZIONE: Il presente
 bollicino deve essere incollato e
 si dichiara che la planimetria
 prodotta con la presente
 è da presentarsi ai sensi del
 art. 7 del R. D. L. 3 aprile
 n. 652.

Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi (in rosso) alla planimetria

catastale.

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634

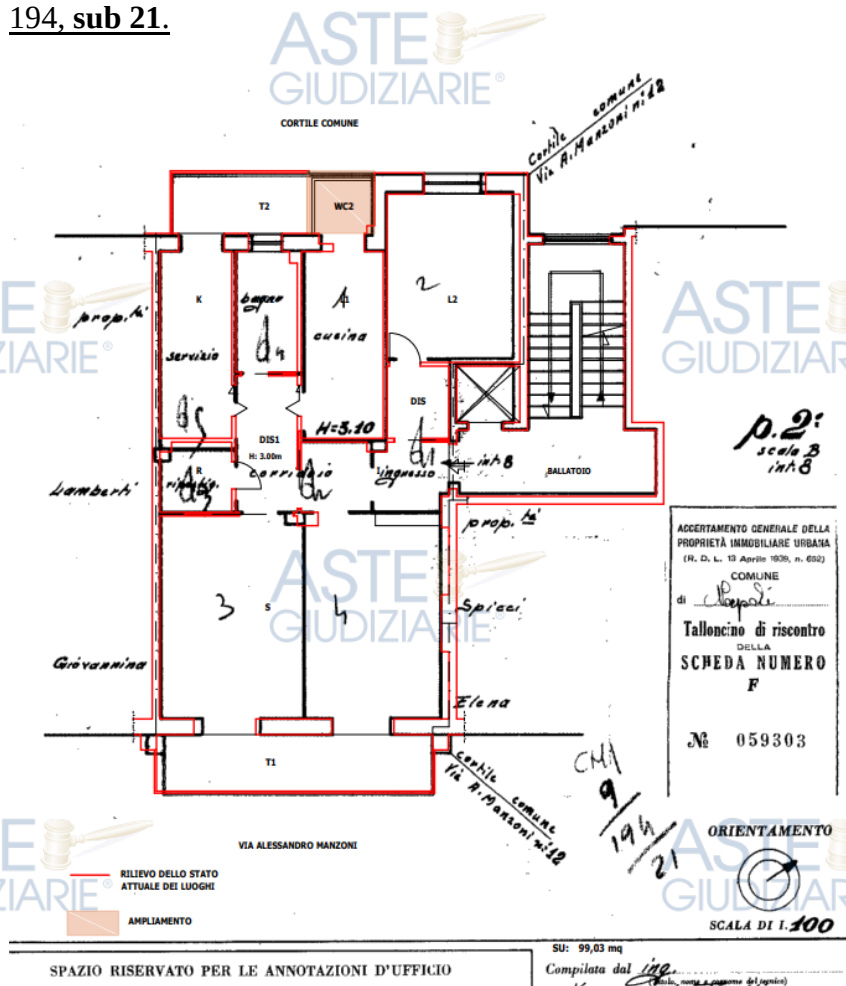
E-Mail archpettinati@virgilio.it

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

LOTTO 2: piena proprietà (nuda + usufrutto) dell'appartamento sito in Napoli alla **via Alessandro Manzoni n. 12, scala B, piano 2, - Catasto Fabbricati: sez. CHI., f. 9, p.lla 194, sub 21.**



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi (in rosso) alla planimetria catastale.

- diversa dislocazione degli spazi interni, ampliamenti (wc2) e lievissima variazione di lunghezza del balcone (T1) per errata rappresentazione grafica, anche le altezze interne indicate sono leggermente diverse ($h = 3.10$) da quelle rilevate in loco ($H = 3.00$) (cfr. **ALLEGATO 22**).

Occorre aggiornamento della grafica con procedura DOCFA,® previa legittimazione urbanistica delle variazioni riscontrate.

I costi occorrenti per la redazione del DOCFA ammontano indicativamente a E. 300,00 per ciascuna unità immobiliare urbana.

e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà....

Il **pignoramento**, per il quale si procede, è stato trascritto presso la Conservatoria di Napoli il **27.10.2015**, ai nn. 24227/18678.

LOTTO 1: 1/3 del diritto di nuda proprietà e 1/1 dell'usufrutto dell'alloggio sito in Napoli alla via Marco Aurelio n. 73, isolato 68, primo piano - Catasto Fabbricati: sez. Soc., f. 4, p.lla 347, sub 58.

Il bene pignorato è pervenuto alle debitrice eseguite, per le quote ed i diritti pignorati, in forza di:

- atto di provenienza a rogito del Notaio Elio Bellecca del 29.03.1993, trascritto a Napoli il 20.04.1993, ai nn. 7581/5279 (**cf. ALLEGATO 12**), con il quale veniva trasferita l'unità immobiliare pignorata, identificata, illo tempore, con i gli stessi dati catastali attuali: Sez. SOC., f. 4, p.lla 347, sub 58 per la quota pari ad 1/3 della nuda proprietà a MASOLA NICOLETTA e 1/1 dell'usufrutto alla Sig.ra DE CAROLIS ROSA (vedova Masola Pasquale).

La Sig.ra De Carolis Rosa si presume fosse vedova al momento della stipula come riportato nell'atto di provenienza, il creditore procedente ha in ogni caso allegato il certificato negativo di matrimonio (**cf. ALLEGATI 25-26**).

La Sig.ra Masola Nicoletta era di stato libero al momento del passaggio di proprietà. Lo scrivente ausiliario ha richiesto ed acquisito l'estratto di matrimonio da cui si evince che la Sig.ra Masola Nicoletta ha contratto matrimonio in data successiva alla stipula del suindicato atto, ossia in data 1.06.1996, scegliendo il regime **della separazione dei beni** nei suoi rapporti patrimoniali (**cf. ALLEGATO 14**).

Il titolo suindicato costituisce anche il **primo passaggio di proprietà** a titolo derivativo **anteriore al ventennio**.

RICOSTRUZIONE STORICA DELLE VARIAZIONI CATASTALI - LOTTO 1

L'immobile staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. **SOC**, foglio **4**, particella **347**, sub **58**, zona censuaria 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 75 mq., escluse aree scoperte 68 mq., rendita Euro 418,33, indirizzo via Marco Aurelio scala G, interno 41, piano 1, intestato a De Carolis Rosa, nata a Castellammare di Stabia (Na) il 2.01.1945, usufrutto per 1000/1000, a Masola Ilaria, nata a Napoli il 18.12.1969, nuda proprietà per 666/1000 e a Masola Nicoletta, nata a Napoli, il 28.12.1965, nuda proprietà per 334/1000 (**cf. ALLEGATI 7-8**).

L'u.i.u. è stata costituita il 17.12.1968, in atti dal 13.12.1996 int. Impianto (n. 11826.1/1968).

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, insiste sulla particella riportata al Catasto Terreni di Napoli al foglio 125 **p.lla 1177 (cf. ALLEGATO 19)**.

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento nonché nell'atto di provenienza ultraventennale.

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

LOTTO 2: piena proprietà (nuda + usufrutto) dell'appartamento sito in Napoli alla **via Alessandro Manzoni n. 12, scala B, piano 2, - Catasto Fabbricati: sez. CHI., f. 9, p.lla 194, sub 21.**

Il bene pignorato è pervenuto alle debentrici eseguite, per le quote ed i diritti pignorati, in forza di:

- atto di provenienza a rogito del Notaio Elio Bellecca del 28.04.1987 rep. 17355, trascritto a Napoli 1, il 22.05.1987, ai nn.10779/7656 (**cf. ALLEGATI 13**), con il quale veniva trasferita l'unità immobiliare pignorata, identificata, illo tempore, con i gli stessi dati

catastali attuali: Sez. CHI., f. 9, p.lla 194, sub 21 per la quota pari ad 1/1 della nuda proprietà a MASOLA NICOLETTA e 1/1 dell'usufrutto alla Sig.ra DE CAROLIS ROSA (vedova Masola Pasquale).

La Sig.ra De Carolis Rosa si presume fosse vedova al momento della stipula suindicata, come riportato nell'atto di provenienza, il creditore procedente ha comunque allegato il certificato negativo di matrimonio (**cf. ALLEGATI 25-26**).

La Sig.ra Masola Nicoletta era di stato libero al momento del passaggio di proprietà suindicato. Lo scrivente ausiliario ha richiesto ed acquisito l'estratto di matrimonio da cui si evince che la Sig.ra Masola Nicoletta ha contratto matrimonio in data successiva alla stipula del suindicato atto, ossia in data 1.06.1996, scegliendo il regime **della separazione dei beni** nei suoi rapporti patrimoniali (**cf. ALLEGATO 14**).

Il titolo suindicato costituisce anche il **primo passaggio di proprietà** a titolo derivativo **anteriore al ventennio**.

RICOSTRUZIONE STORICA DELLE VARIAZIONI CATASTALI – LOTTO 2

L'immobile staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. **CHI**, foglio **9**, particella **194**, sub **21**, zona censuaria 10 C, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 118 mq., escluse aree scoperte 112 mq., rendita Euro 1.335,04, indirizzo via Alessandro Manzoni n. 12, piano 2, intestato a De Carolis Rosa, nata a Castellammare di Stabia (Na) il 2.01.1945, usufrutto per 1000/1000 e a Masola Nicoletta, nata a Napoli, il 28.12.1965, nuda proprietà per 1000/1000 (**cf. ALLEGATI 10-11**).

L'u.i.u. **deriva** dalla variazione del 26.04.1987 in atti dal 2/12/1993 rettifica di impianto (n. A15564.900/1987) di Sez. CHI, foglio 8, p.lla 194, sub 21 presente fin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 (**cf. ALLEGATO 27**).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, insiste sulla particella riportata al Catasto Terreni di Napoli al Foglio 188 **p.lla 194**, ente urbano di are 15.30, presente fin dall'impianto meccanografico del 30.04.1962 (**cfr. ALLEGATO 20**).

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento nonché nell'atto di provenienza ultraventennale.

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

- f.** Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ...
- 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....
- 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; ... 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, (...) dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) ...

LOTTO 1: **1/3** del diritto di **nuda proprietà e 1/1 dell'usufrutto** dell'alloggio sito in Napoli alla **via Marco Aurelio n. 73**, isolato 68, primo piano - Catasto Fabbricati: sez. Soc., f. 4, **p.lla 347, sub 58.**

Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, è un fabbricato in cemento armato che ricade nelle seguenti aree:

dati ambiti

tipologia:	ambiti pianificazione attuativa
ambito:	1 - Rione Traiano
n. ambito:	1
Art. norme:	art.126

centro edificato

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634

E-Mail archpettinati@virgilio.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

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 II
legenda:	Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale di carattere rurale con bassa densità di popolazione, caratterizzate da traffico veicolare lento; aree di interesse turistico-paesaggistico; aree attrezzate per lo sport

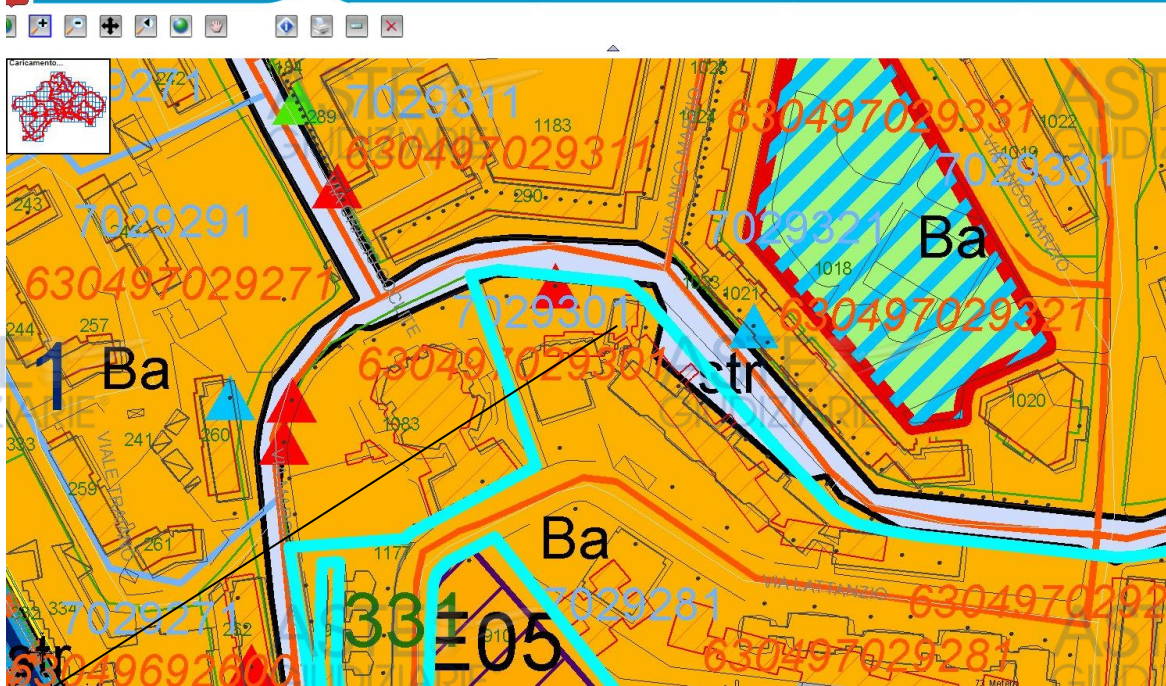
vincoli geomorfologici - Tav.12 del PRG

CDU:	area stabile
GEO_ID:	453

Attributi dello shape I-58-1963

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

COMUNE DI NAPOLI



Zonizzazione urbanistica – zona Ba – edilizia di impianto

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dagli articoli 126, 21, 32 e 161 delle NTA a cui si rimanda integralmente, sono ammessi *interventi di ristrutturazione edilizia senza sostituzione* (cfr. ALLEGATO 28).

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico (cfr art. 21 delle NTA).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

Il rione Traiano è sorto alla fine degli anni cinquanta in un'area di espansione prevista dal piano regolatore del 1958 voluto da Achille Lauro e mai completamente implementato, ma che ha influenzato l'urbanistica della città nel dopoguerra. La realizzazione è durata tredici anni. Fu voluto da INA-Casa, IACP, Unrra-casa, Cassa per il Mezzogiorno, INCIS e Società per Risanamento. Occupa 130 ettari per un totale di 24.000 abitanti.

Nei titoli di provenienza del cespite subastato non sono stati indicati gli estremi della licenza edilizia con cui fu edificato il fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare staggita.

La necessità del titolo abilitativo edilizio per il territorio nazionale risale al 1942, nel Comune di Napoli ancor prima, al 1935, in forza di regolamento edilizio.

Nel caso specifico, si ritiene, comunque, che il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, trattandosi di un insediamento di *edilizia residenziale pubblica*, sia stato edificato con regolare concessione edilizia, ad ogni modo, prudenzialmente, si terrà conto di tale alea di incertezza ossia del mancato ritrovamento del titolo abilitativo, nella scelta del coefficiente riduttivo applicato al prezzo di vendita a seguito della 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) che prevede l'abbattimento del valore iniziale stimato per le problematiche urbanistiche.

Ad ogni modo per stabilire, comunque, la presenza di eventuali abusi edilizi postumi è stata assunta, come elemento di raffronto, la planimetria catastale di impianto del 17.12.1968 (**cfr. ALLEGATO 8**), non disponendo di elementi antecedenti.

Nello specifico, dal confronto della planimetria catastale di impianto con lo stato attuale dei luoghi, rilevato *in situ* (**cfr. ALLEGATO 21**), si sono riscontrate le seguenti difformità:

- incremento di volume in corrispondenza dell'originario terrazzino posto a sud-ovest, l'originario terzo terrazzino, infatti, è stato inglobato illegittimamente nella volumetria del cespite (attuale camera da letto L1);
- diversa dislocazione degli spazi interni;

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondiaro S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

- impercettibile variazione dei terrazzini e dell'altezza interna.

La lieve differenza di sagoma dei terrazzini è dovuta presumibilmente ad errata rappresentazione grafica, per cui non se ne terrà conto così come non si terrà conto della variazione di altezza (3.03 in luogo di m.l. 3,00) rientrante nei parametri della c.d. tolleranza di cantiere.

L'art. 34 del T.U.E. prevede una "zona di franchigia" nel senso che un intervento, in sé parzialmente difforme, realizzato però entro il limite della c. d. "tolleranza di cantiere", non è riconducibile nella categoria della difformità parziale, ma rientra nella irrilevanza ai fini edilizi, con la conseguenza della sua non sanzionabilità.

L'art. 34-bis del dpr 380/2001 riporta quanto segue *"il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità abitative non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo"*.

Nella zona in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, però non sono consentiti gli incrementi volumetrici.

Degli illeciti suindicati dunque l'incremento volumetrico riscontrato in loco non è sanabile, in via ordinaria, a seguito di *accertamento di conformità* ex art. 36 del D.P.R. 380/01 poiché la normativa di zona non lo consente, tantomeno in via straordinaria. L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m. Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, è l'iscrizione di ipoteca dell'8.03.2013.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

Ciò premesso occorre considerare i costi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi pregresso: eliminazione dell'ampliamento realizzato (incremento di volume nella camera da letto e ripristino dell'originario terrazzino o, in alternativa, laddove, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non fosse possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio può irrogare una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

Il comma 2 dell'articolo 34 del T.U. parla di *"sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale"*.

Alla luce di tutto quanto suindicato, in linea teorica, parte del cespite potrebbe teoricamente rischiare di essere demolito, in ottemperanza agli artt. 33 e 34 del Testo Unico o essere esposto al rischio di una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobile che resta, comunque, in un certo senso, compromesso, esposto comunque al rischio reale di essere demolito parzialmente e/o sottoposto a sanzione pecuniaria alternativa (a quella demolitoria) e per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.LA, S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore iniziale di stima del bene che tenga conto delle siffatte criticità.

Recuperata la legittimità volumetrica sarà poi possibile "sanare" le variazioni interne con *accertamento di conformità ex artt. 36/37 del D.P.R. 380/01.*

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Non sono state rinvenute domande di condono a nome dei debitori esecutati.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.

Ciò premesso si terrà prudenzialmente conto di tutti gli abusi suindicati con una percentuale di decremento sul valore iniziale di stima per tenere conto indicativamente delle criticità riscontrate: degli oneri complessivi per il ripristino dello stato dei luoghi assentito e/o della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione e degli eventuali oneri postumi per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

Si precisa che nell'eventualità che venga applicata la cosiddetta *fiscalizzazione dell'abuso*, l'entità e l'applicazione di quest'ultima resterebbe comunque a discrezione del dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale e/o della agenzia del territorio.

I beni pignorati **non** sono gravati da **censo, livello o uso civico**.

LOTTO 2: piena proprietà (nuda + usufrutto) dell'appartamento sito in Napoli alla **via Alessandro Manzoni n. 12, scala B, piano 2, - Catasto Fabbricati: sez. CHI., f. 9, p.lla 194, sub 21.**

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare "de quo", ricade nelle aree di seguito indicate **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 III
legenda:	Aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali.

vincoli geomorfologici - Tav.12 del PRG

CDU:	area a bassa instabilità
GEO_ID:	489

Attributi dello shape I-58-1963

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

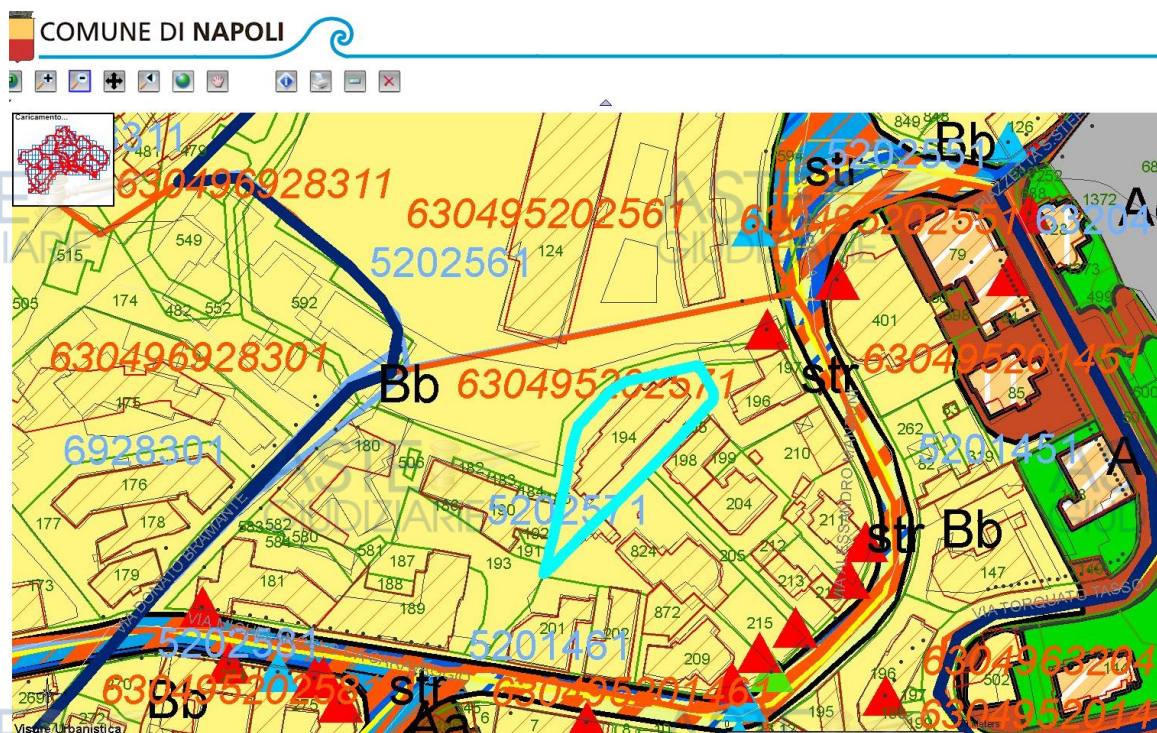
Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dagli articoli 31, 33 e 21 delle NTA a cui si rimanda integralmente (**cfr. ALLEGATO 29**).

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

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.



Zonizzazione urbanistica – zona Bb

Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, è stato costruito in virtù della licenza edilizia n. 358 (pratica 226/53) valida fino al 25.05.1956 e variante n. 409 (pratica 623/55) rilasciata dal Comune di Napoli valida fino al 21.03.1958 (cfr. ALLEGATI 30-31-32-33-34-35-36).

E' stata rinvenuta la domanda di abitabilità (cfr. ALLEGATO 38) ma non la licenza di abitabilità rilasciata.

Rispetto al grafico assentito sono state riscontrate le seguenti difformità:

-ampliamenti sul fronte posteriore, varianti nella distribuzione interna e nella consistenza, maggiore profondità del vano scala, diversa posizione del vano ascensore, variazioni di altezza interpiano (h = 3.00 mt, in luogo di h. 3.30), difformità prospettiche.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

Gli ampliamenti e gli incrementi di volume realizzati non possono essere sanati in via ordinaria, la normativa di zona non consente incrementi volumetrici rispetto a quelli assentiti.

Dalla consultazione della normativa di zona e da colloqui intercorsi con il personale dell'ufficio tecnico è emerso che **non è possibile sanare** gli abusi suindicati, la diversa dislocazione degli spazi interni potrebbe essere sanata in via ordinaria, con accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, solo previo recupero della piena legittimità volumetrica del bene, ove possibile.

Alla luce di tutto quanto suindicato, in linea teorica, valutato l'incremento volumetrico realizzato, parte del fabbricato potrebbe teoricamente rischiare di essere demolito, in ottemperanza agli artt. 33 e 34 del Testo Unico o essere esposto al rischio di una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, infatti, qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non fosse possibile, come apparentemente sembra, il dirigente o il responsabile dell'ufficio potrebbe irrogare una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

Il comma 2 dell'articolo 34 del T.U. parla di *"sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale"*.

Si precisa che l'entità e l'applicazione di quest'ultima cosiddetta *fiscalizzazione dell'abuso* resta comunque a discrezione del dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale o della agenzia del territorio.

Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobile che resta, comunque, in un certo senso, compromesso, esposto comunque al rischio reale di essere demolito parzialmente e/o sottoposto a sanzione pecuniaria alternativa (a quella demolitoria) e per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio,

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

non è possibile presentare C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore del bene, che tenga conto delle siffatte criticità, degli oneri complessivi per il ripristino dello stato dei luoghi assentito e/o della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

Non è applicabile il combinato disposto, poiché la ragione di credito è successiva all'ultima legge sul condono.

L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m.

Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, è l'iscrizione di ipoteca dell' 8.03.2013.

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Non sono state rinvenute domande di condono.

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

Non è stata esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa.

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.

LOTTO 1: 1/3 del diritto di nuda proprietà e 1/1 dell'usufrutto dell'alloggio sito in Napoli alla via Marco Aurelio n. 73, isolato 68, primo piano - Catasto Fabbricati: sez. Soc., f. 4, p.lla 347, sub 58.

L'immobile è attualmente occupato dal Sig. Trimarco Giuseppe, sine titolo.

Non sono stati rinvenuti all'Ufficio del Registro atti a nome del Sig. Trimarco Giuseppe e/o della moglie Franco Anna.

L'occupante Sig. Trimarco Giuseppe nel verbale di accesso (**cfr. ALLEGATO 1**) dichiara di versare la somma mensile di E. 440,00 che si ritiene congrua con i valori locativi parametrici di zona

Il valore locativo parametrico unitario di zona oscilla, infatti:

- tra E. 3.3/mq. e E. 4.9 mq per le abitazioni di tipo economico
- tra E. 4.7/mq. e E. 7.00 mq per le abitazioni di tipo civile (**cfr. ALLEGATO 47**).

Vlocativo = Euro 440,00/ sup. commerciale mq. 75,42 = **5.83/mq.** che rientra negli intervalli dei valori parametrici suindicati.

LOTTO 2: piena proprietà (nuda + usufrutto) dell'appartamento sito in Napoli alla **via Alessandro Manzoni n. 12, scala B, piano 2, - Catasto Fabbricati: sez. CHI., f. 9, p.lla 194, sub 21.**

L'immobile è attualmente occupato dal Sig. Ciro Ottaviano, in virtù di contratto di locazione abitativo agevolato del 10.03.2017, registrato a Napoli 1, in data 7.04.2017, serie 3T, n. 005808 (**cfr. ALLEGATO 39**).

La Sig.ra De Carolis Rosa concedeva in locazione al Sig. Ciro Ottaviano l'unità immobiliare subastata per la durata di anni 6: dal 10.03.2017 al 9.03.2023, il corrispettivo è di E. 9.000,00, annui.

Considerato che il contratto è stato registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento esso si ritiene non opponibile alla procedura.

La somma versata di E. 9.000/annui pari a E. 750,00/mensili si ritiene congrua con i valori locativi parametrici di zona

Il valore locativo parametrico unitario di zona oscilla, infatti:

- tra E. 7/mq. e E. 10.7 mq per le abitazioni di tipo civile (**cfr. ALLEGATO 47**).

Vlocativo = Euro 750,00/ sup. commerciale mq. 103.96 = **7.21/mq.**

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

Valore che rientra nella forchetta dei valori parametrici suindicati.

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

Dall'esame della relazione notarile in atti e dalle visure ipotecarie acquisite dallo scrivente ausiliario e allegate al presente elaborato peritale (**cf. ALLEGATI 23-24-41-42**), è emerso che sui beni pignorati, non gravano formalità pregiudizievoli diverse ed ulteriori rispetto a quelle indicate e riportate nella certificazione notarile che si richiama per relationem (**cf. ALLEGATO 40**).

l. 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.

I beni pignorati **non** ricadono su suolo demaniale.

m. Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

n. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dall'esame della relazione notarile in atti e dalle visure ipotecarie acquisite dallo scrivente ausiliario e allegate al presente elaborato peritale (**cf. ALLEGATI 23-24-41-42**), si evidenzia che:

- 1) **Non** vi sono domande giudiziali;
- 2) **Non** vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) **Non** vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) **Non** vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).

o. Fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

80139 Napoli-Via F. Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634

E-Mail archpettinati@virgilio.it

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

- | | |
|----|---|
| 3) | eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori |
| 4) | alla data della perizia; |
| 5) | eventuali cause in corso. |

LOTTO 1: 1/3 del diritto di nuda proprietà e 1/1 dell'usufrutto dell'alloggio sito in Napoli alla **via Marco Aurelio n. 73**, isolato 68, primo piano - Catasto Fabbricati: sez. Soc., f. 4, p.lla 347, **sub 58**.

L'amministratore di condominio, Avv. Guido Ricci, in riscontro alla richiesta dello scrivente ausiliario, ha risposto quanto segue:

*..in riscontro alla Sua richiesta, con riferimento all' u.i. posta al **1° piano/int. 4 (sub 58)** di proprietà Masola Ilaria e Nicoletta (usufruttuaria de Carolis Rosalba), Le comunico quanto segue.*

1) L'importo annuo delle spese ordinarie, secondo l'ultimo preventivo approvato con delibera del 09.05.2022, è di **€ 367,20** da pagarsi in quote mensili di **€ 30,60** con scadenza al 10 di ogni mese (**quote ordinarie**);

2) Inoltre è a carico della predetta u.i. una quota mensile di **€ 141,73** per accantonamento mensile (di € 1.000,00) di un Fondo spesa condominiale per lavori edili decorrenti dal 10.06.2021 (e successive scadenze al 10 di ogni mese) istituito con delibera del 31.05.2021 e confermato con delibera del 09.05.2022 (**quote straordinarie**).

3) Allo stato non risultano contenziosi giudiziari per vertenze condominiali.

Tanto premesso, Le allego la nota relativa alla **contabilità aggiornata al 31.12.2022** con riferimento all' u.i. in oggetto (**cfr. ALLEGATI 43-44**).

LOTTO 2: piena proprietà (nuda + usufrutto) dell'appartamento sito in Napoli alla **via Alessandro Manzoni n. 12, scala B, piano 2**, - Catasto Fabbricati: sez. CHI., f. 9, p.lla 194, **sub 21**.

L'amministratore di condominio, Dott.ssa Elena Malasomma, in riscontro alla richiesta dello scrivente ausiliario, ha comunicato quanto segue:

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie). L'importo annuo per la gestione ordinaria è pari ad € 1.932,00

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Conguaglio Gestione lavori straordinari facciate (ancora in essere) non vi sono morosità

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni;*

Non vi sono morosità

4) *eventuali procedimenti giudiziari in corso relativamente al cespite pignorato;*

Non vi sono giudizi pendenti

5) *eventuale copia del regolamento di condominio;*

allego copia regolamento

6) *eventuali dotazioni condominiali;*

Alloggio portiere

7) *eventuali vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo dell' immobile pignorato.*

Non sono a conoscenza di eventuali vincoli.

(cfr. ALLEGATI 45-46).

p. Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato,

Nei riguardi delle unità immobiliari in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul loro 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.

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

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 le superfici degli immobili 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:

$V_{im} = V_{um} \times [Su \text{ o } Sl + +(0,25/0,30 \times Ss)]$ 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.;

Su = superficie utile, ovvero la superficie del pavimento dell'immobile misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, ecc.;

Sl = superficie lorda coperta;

Ss = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera solo il 25% .

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dei cespiti pignorati, la 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.

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di Napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

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

LOTTO 1: 1/3 del diritto di nuda proprietà e 1/1 dell'usufrutto dell'alloggio sito in Napoli alla via Marco Aurelio n. 73, isolato 68, primo piano - Catasto Fabbricati: sez. Soc., f. 4, p.lla 347, sub 58.

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

- **la superficie globale lorda** = per mq 74,26 – 5,47 (originario terrazzino) = **mq. 68,79;**
- **La superficie scoperta** = mq. 5.10 + mq. 11.53 + 5,47 (originario terrazzino) = **mq. 22.10.**

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 30% per la Ss superficie scoperta. Fino a 25 mq., il surplus viene calcolato al 10%. Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

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 – I semestre 2022, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**cf. ALLEGATO 47**) esprimono i valori parametrici unitari in zona Fascia periferica (la Loggetta, Rione Traiano- codice di zona D23) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (abitazioni di tipo economico) che oscillano tra E. 1.100 e E. 1.700,00.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/LA LOGGETTA, RIONE TRAIANO

Codice zona: D23

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2400	L	4,7	7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1700	L	3,3	4,9	L

Spazio disponibile per annotazioni



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. 2.071,00/mq., come di seguito georeferenziato.

Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati pari a Euro 1.700,00/mq., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc. si ottiene:

$$Vim = Vum \times [Sgl + (0,30 \times Ss)]$$

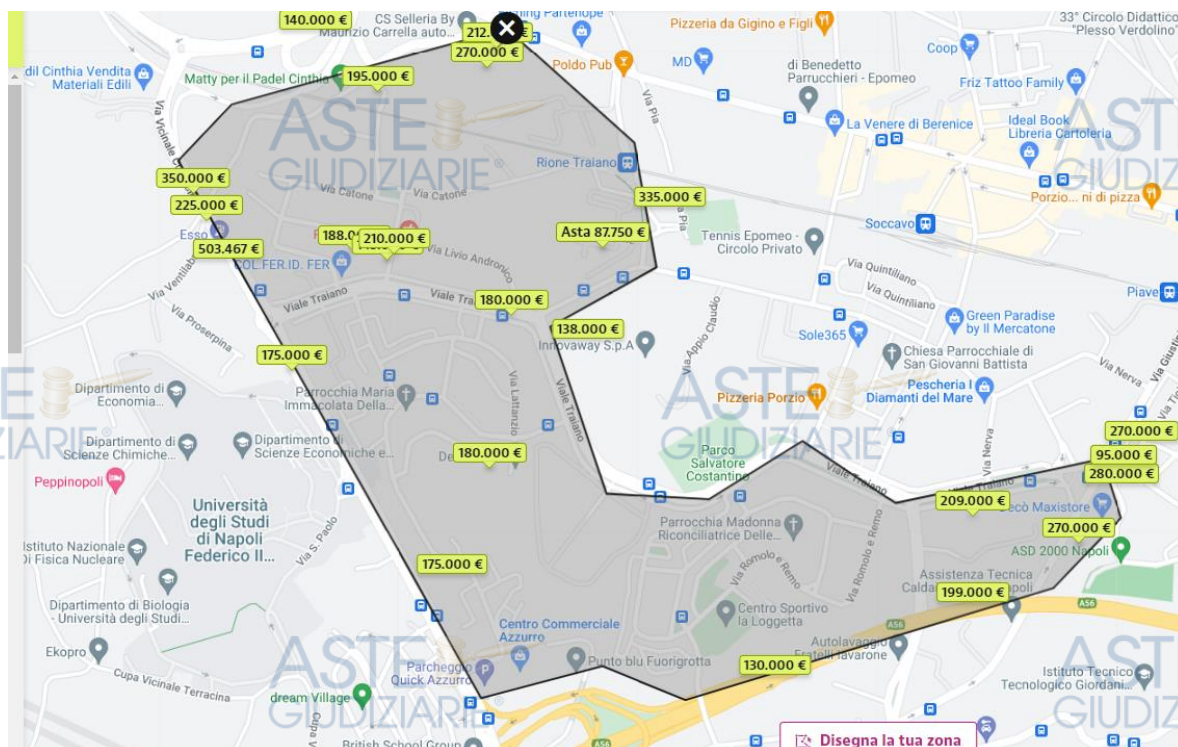
$$Vim = \text{Euro } 1.700,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [68,79 + (0,30 \times 22,10)]$$

$$Vim = \text{Euro } 1.700,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [68,79 + 6,63];$$

$$Vim = \text{Euro } 1.700,00/\text{mq.} \times \text{mq.} 75,42 = \text{E. } 128.210,00 \text{ e in cifra tonda } 128.000,00$$

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione



Prezzo medio in questa zona E. 2.071,00/mq

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

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 4 % del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la *problematica urbanistica* riscontrata come indicato al paragrafo "C" in misura del 10%
- per lo *stato di possesso* nessuna decurtazione verrà effettuata, il cespite è occupato sine titolo
- un abbattimento per lo *stato d'uso e di manutenzione* pari al 7%;

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

- per le *spese condominiali* verrà decurtata la somma indicata dell'Amministratore di condominio;
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo:

lotti	valore iniziale	vizi occulti 4%	Probl. Urban.	Stato d'uso 7%	Oneri condominiali	Valore definitivo	Cifra tonda
1	128.000,00	-5.120,	-12.800	-8.960	980,88	100.149,10	E.100.000,00

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

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	9500,00	95,00	5,00
da 21 a 30	9000,00	90,00	10,00
da 31 a 40	8500,00	85,00	15,00
da 41 a 45	8000,00	80,00	20,00
da 46 a 50	7500,00	75,00	25,00
da 51 a 53	7000,00	70,00	30,00
da 54 a 56	6500,00	65,00	35,00
da 57 a 60	6000,00	60,00	40,00
da 61 a 63	5500,00	55,00	45,00
da 64 a 66	5000,00	50,00	50,00
da 67 a 69	4500,00	45,00	55,00
da 70 a 72	4000,00	40,00	60,00
da 73 a 75	3500,00	35,00	65,00
da 76 a 78	3000,00	30,00	70,00
da 79 a 82	2500,00	25,00	75,00
da 83 a 86	2000,00	20,00	80,00
da 87 a 92	1500,00	15,00	85,00
da 93 a 99	1000,00	10,00	90,00

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

Per determinare il **valore del diritto di usufrutto e della nuda proprietà in titolarità degli esecutati**) si è fatto riferimento alla tabella sinottica suindicata, considerato infatti che l'età dell'usufruttuario è di anni 78 (la Sig.ra De Carolis Rosa è nata il 2.01.1945), il valore del diritto di usufrutto è pari al 30% e quello della nuda proprietà è pari al 70%, come nella tabella suindicata.

Per cui ricalcolando i valori, si ottiene:

- **usufrutto** $1/1 = E. 100.000 \times 0,30 = E. 30.000,00$
- **nuda proprietà** = E. 70.000,00.

Di tale valore il diritto di nuda proprietà, in titolarità degli esecutati, è pari a 1/3 per cui si ottiene:

- $70.000/3 = 23.333,00$ applicando un ulteriore decremento del 5% per tenere conto comunque che la quota sul mercato sconta inevitabilmente un ribasso, si ottiene il valore di:

$1/3$ nuda proprietà = E. $23.330,00 \times 0,95 = E. 22.166,00$ e in cifra tonda E. **22.000,00.**

In conclusione il valore determinato come prezzo base d'asta del **lotto 1:** 1/3 del diritto di nuda proprietà e 1/1 dell'usufrutto dell'alloggio sito in Napoli alla via Marco Aurelio n. 73, isolato 68, primo piano - Catasto Fabbricati: sez. Soc., f. 4, p.lla 347, sub 58 è pari a E. **$22.000,00 + E. 30.000 = E. 52.000,00.$**

LOTTO 2: piena proprietà (nuda + usufrutto) dell'appartamento sito in Napoli alla **via Alessandro Manzoni n. 12, scala B, piano 2, - Catasto Fabbricati: sez. CHI., f. 9, p.lla 194, sub 21.**

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

- **La superficie globale lorda** = mq. $110,75 - (6,45+6,16) = 110,75 - 12,61$ (incremento di volume illegittimo) = **mq. 98.14.**
- **La superficie scoperta** = mq. $10,89 + mq. + 8,50 =$ **mq. 19.39.**

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

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 – I semestre 2022, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**cf. ALLEGATO 48**) esprimono i valori parametrici unitari in zona Fascia centrale/chiaia panoramica (codice di zona B17) 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.

							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1							
Provincia: NAPOLI							
Comune: NAPOLI							
Fascia/zona: Centrale/CHIAIA PANORAMICA							
Codice zona: B17							
Microzona: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
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	7	10,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2100	3200	L	5,6	8,5	L
Abitazioni signorili	Normale	3600	5500	L	8,4	12,8	L
Box	Normale	2300	3500	L	9,1	13,7	L
Posti auto coperti	Normale	1450	2200	L	5,7	8,6	L
Posti auto scoperti	Normale	1050	1600	L	4,2	6,2	L
Ville e Villini	Normale	3400	5200	L	9,1	13,8	L

Spazio disponibile per annotazioni



80139 Napoli-Via Faria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634

E-Mail archpettinati@virgilio.it

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

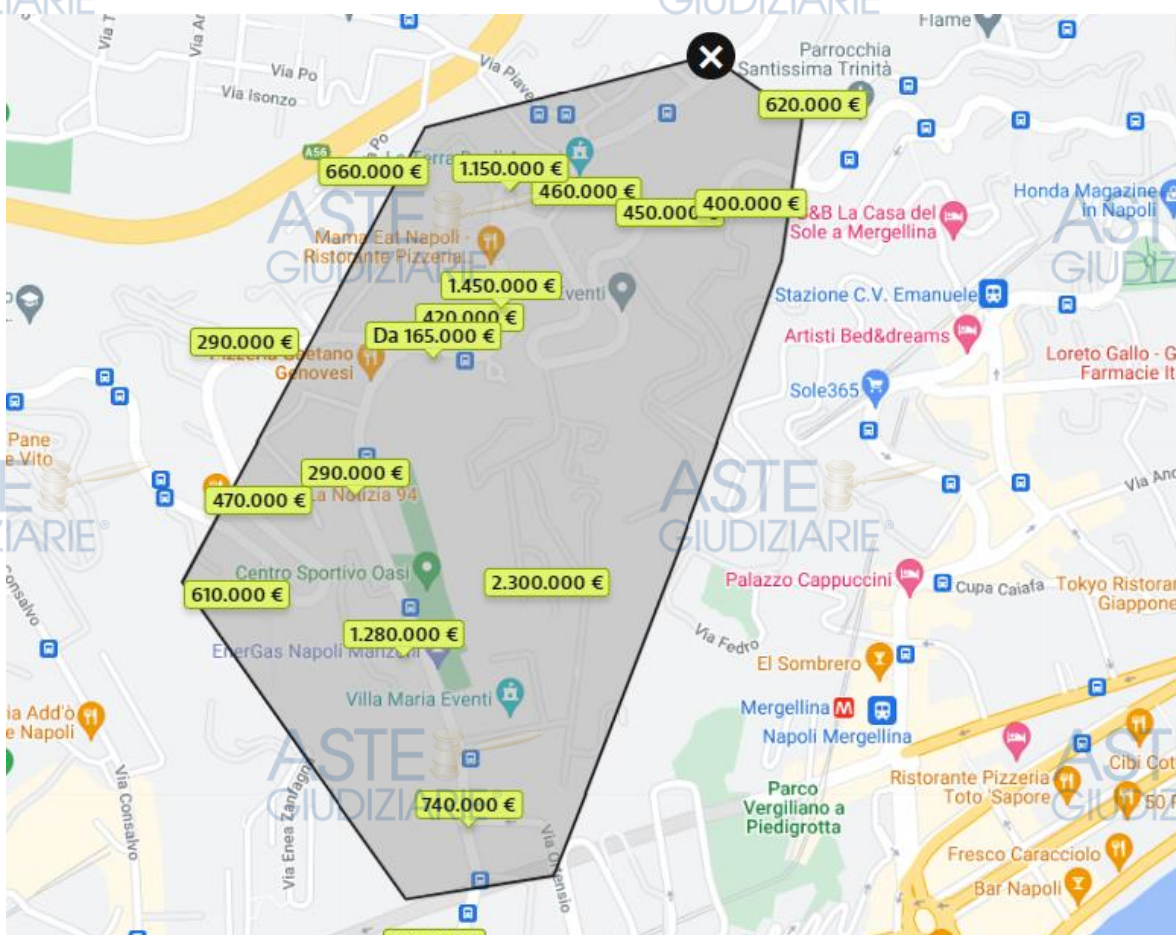
ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *idealista* e 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. 4.532,00/mq.

Considerando un valore medio tra quelli suindicati pari a Euro 4.520,00/mq., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc. si ottiene:



Prezzo medio in questa zona E. 4.532,00/mq

$$Vim = Vum \times [Sgl + (0,30 \times Ss)]$$

$$Vim = \text{Euro } 4.520,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [98,14 + (0,30 \times 19,39)]$$

$$Vim = \text{Euro } 4.520,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [98,14 + 5,82];$$

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634

E-Mail archpettinati@virgilio.it

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

Vim = Euro 4.520,00/mq. x mq. 103.96 = E. 469.899,20 e in cifra tonda **E. 470.000,00**

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

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 4 % del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la *problematica urbanistica* riscontrata come indicato al paragrafo “C” in misura del 7%;
- per lo *stato di possesso* nulla verrà decurtato l'immobile è occupato in virtù di contratto non opponibile alla procedura;
- un abbattimento per lo *stato d'uso e di manutenzione* pari all' 1.7%;
- per le *spese condominiali* insolute nulla verrà decurtato, l'Amministratore del condominio ha comunicato alla scrivente che non sussistono morosità;
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo:

lotto	valore iniziale	vizi occulti 4%	Probl. Urban. 7%	Stato d'uso 1.7%	stato di possesso	Oneri condom.	Valore definitivo	Cifra tonda
2	470.000	-18.800	-32.900	-7.990	0.00	0.00	410.310	E.410.000

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà del cespite pignorato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, ecc.

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.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

In conclusione il valore determinato come prezzo base d'asta del **lotto 2**: del diritto di nuda proprietà e 1/1 dell'usufrutto dell'alloggio sito in Napoli alla via Manzoni n. 12, scala B, piano secondo - Catasto Fabbricati: sez. CHI., f. 9, p.lla 194, sub 21 è pari a **E. 410.000,00**.

PREZZI A BASE D'ASTA

lotti	descrizione	Identificativi catastali	quota	Prezzo base d'asta
1	Appartamento – via Marco Aurelio,73 – p.1°	SOC/4, p.lla 347, sub 58	1/3 nuda proprietà + 1/1 usufrutto	E.52.000,00
2	Appartamento – via Manzoni 12- scala B, p. 2	CHI/9, p.lla 194, sub 11	Piana proprietà (Nuda + usufrutto)	E. 410.000,00

q. Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, ...

Gli immobili sono stati pignorati come indicato in pignoramento per cui si è provveduto alla stima del compendio immobiliare come indicato in pignoramento e come in titolarità degli esecutati.

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

Sono stati allegati: estratto di matrimonio Masola Nicoletta, certificato di residenza De Carolis Rosa, certificato di stato libero De Carolis Rosa, certificate negativo di matrimonio De Carolis Rosa, scheda individuale De Carolis e certificate dell'occupante dell'immobile sito in Napoli, alla via Marco Aurelio 73 (**ALLEGATI 14-15-16-25-26-50-51**).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

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

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente ausiliario e da quella rinvenuta in atti non sono state rinvenute altre procedure esecutive relative ai beni pignorati.

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.

Tanto dovevo per il mandato conferitomi ed in serena coscienza rassegnare la presente relazione ringraziando la S. V. 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;-lotto 1 rapp. 1:100;
- ALLEGATO N. 3 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi;-lotto 1- Soccavo
- ALLEGATO N. 4 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi;-lotto 2 rapp. 1:100;
- ALLEGATO N. 5 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi;-lotto 2- Via Manzoni
- ALLEGATO N. 6 Vax catastale - Soccavo;
- ALLEGATO N. 7 Visura storica per immobile: Sez. SOC, F. 4, p.lla 347, **sub 58**;
- ALLEGATO N. 8 Planimetria catastale Sez. SOC, F. 4, p.lla 347, **sub 58**;
- ALLEGATO N. 9 Vax catastale – Via Manzoni;
- ALLEGATO N. 10 Visura storica per immobile: Sez. CHI, F. 9, p.lla 194, **sub 21**;
- ALLEGATO N. 11 Planimetria catastale Sez. CHI, F. 9, p.lla 194, **sub 21**;
- ALLEGATO N. 12 Titolo di provenienza – atto Bellecca del 29.03.1993;
- ALLEGATO N. 13 Titolo di provenienza – atto Bellecca del 28.04.1987;
- ALLEGATO N. 14 Estratto di matrimonio Masola Nicoletta;
- ALLEGATO N. 15 Certificato di residenza De Carolis Rosa;

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

- ALLEGATO N. 16 Certificato di stato libero De Carolis Rosa;
- ALLEGATO N. 17 sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web, con la vax
Catastale- Soccavo;
- ALLEGATO N. 18 sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web, con la vax
Catastale- via Manzoni;
- ALLEGATO N. 19 Visura storica per immobile: F. 125, **p.lla 1177;**
- ALLEGATO N. 20 Visura storica per immobile: F. 188, **p.lla 194;**
- ALLEGATO N. 21 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla
planimetria catastale lotto 1 Soccavo;
- ALLEGATO N. 22 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla
planimetria catastale lotto 2 Via Manzoni;
- ALLEGATO N. 23 Ispezione ipotecaria immobile CHI 9, p.lla 194, sub 21;
- ALLEGATO N. 24 Ispezione ipotecaria immobile Soc 4, p.lla 347, sub 58;
- ALLEGATO N. 25 Certificato negativo di matrimonio De Carolis;
- ALLEGATO N. 26 Scheda individuale De Carolis;
- ALLEGATO N. 27 Visura storica per immobile: Sez. CHI, F. 8, p.lla 194, **sub 21;**
- ALLEGATO N. 28 Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione variante Prg - art 126;
- ALLEGATO N. 29 Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione variante Prg - art 31-33;
- ALLEGATO N. 30 Licenza edilizia n. 358 del 25.05.1956;
- ALLEGATO N. 31 Licenza edilizia n. 409 del 21.03.1958;
- ALLEGATO N. 32 Licenza edilizia n. 409 del 21.03.1958 – stralcio planimetrico;
- ALLEGATO N. 33 Licenza edilizia n. 409 del 21.03.1958 – pianta piano ingresso tav. 1;
- ALLEGATO N. 34 Licenza edilizia n. 409 del 21.03.1958 – pianta piano tipo tav. 2;
- ALLEGATO N. 35 Licenza edilizia n. 409 del 21.03.1958 – Sezione trasversale, tav. 3;
- ALLEGATO N. 36 Licenza edilizia n. 409 del 21.03.1958 – prospetto, tav. 4;

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 776/2015 – Italfondario S.p.a. c/o Masola Nicoletta e De Carolis Rosa.- relazione

- ALLEGATO N. 37 sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi al grafico di variante;
- ALLEGATO N. 38 Domanda di abitabilità
- ALLEGATO N. 39 Contratto di locazione immobile via Manzoni;
- ALLEGATO N. 40 Certificazione notarile;
- ALLEGATO N. 41 Ispezione ipotecaria Masola Nicoletta;
- ALLEGATO N. 42 Ispezione ipotecaria De Carolis Rosa;
- ALLEGATO N. 43 Mail amministratore di condominio – lotto 1;
- ALLEGATO N. 44 Mail amministratore di condominio – lotto 1 – contabilità aggiornata;
- ALLEGATO N. 45 Mail amministratore di condominio – lotto 2;
- ALLEGATO N. 46 Mail amministratore di condominio – lotto 2 – regolamento di condominio;
- ALLEGATO N. 47 Banca dati quotazioni immobiliari – via Marco Aurelio.
- ALLEGATO N. 48 Banca dati quotazioni immobiliari – via A. Manzoni.
- ALLEGATO N. 49 APE – via A. Manzoni.
- ALLEGATO N. 50 Certificato di residenza storico Sig. Trimarco Giuseppe.
- ALLEGATO N. 51 Certificato cumulativo Sig. Trimarco Giuseppe.
- ALLEGATO N. 52 Visura storica per immobile: F. 188, p.lla 205.

Napoli, 23.01.2023

L'esperto stimatore
Arch. Adriana Pettinati