

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 312/2023

G.E. dott.ssa Margherita Lojodice

ESPERTO arch. Claudia Capelli

IMMOBILI: LOTTO UNICO

Descrizione: n.1 unità immobiliare

Ubicazione: Qualiano (Na) via Fabio Filzi n.22
Appartamento: piano 1

Dati catastali: al NCEU del Comune di Qualiano (Na)
Foglio 7 – p.lla 960 – sub.3 - Cat.A/2

CREDITORE PROCEDENTE:

XXXX

DEBITORI:

XXX
XXX
XXX
XXX

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE ED ALLEGATI**

Esperto stimatore:
arch. Claudia Capelli

Napoli, lì 09/12/2024

- Premessa	pag. 3
- Risposta al Quesito n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag. 4
- Risposta al Quesito n.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag. 7
- Risposta al Quesito n.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	pag.18
- Risposta al Quesito n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag.23
- Risposta al Quesito n.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag.23
- Risposta al Quesito n.6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag.24
- Risposta al Quesito n.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag.26
- Risposta al Quesito n.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag.26
- Risposta al Quesito n.9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag.29
- Risposta al Quesito n.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag.29
- Risposta al Quesito n.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile E su eventuali procedimenti in corso	pag.29
- Risposta al Quesito n.12: Procedere alla valutazione dei beni	pag.29
- Risposta al Quesito n.13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag.32
- Risposta al Quesito n.14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	pag.32
- Elenco allegati	pag.34

PREMESSA

L'Ill.mo G.E. dott.ssa Margherita Lojodice della III Sez. Civile del Tribunale di Napoli Nord, in data 30.09.2024, nominava esperto stimatore (ex art. 568 c.p.c.), nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. R.G.E. 312/2023, la scrivente arch. Claudia Capelli, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Napoli al n.4863 ed iscritta all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n. 8431.

In data 03.10.2024 la scrivente prestava giuramento e accettava l'incarico conferitole.

In data 08.11.2024 la scrivente, dopo aver effettuato verifica della completezza della documentazione depositata (ex art.567 c.p.c.), inviava comunicazione al G.E. di controllo documentazione con esito positivo.

Per adempiere all'incarico ricevuto la scrivente ha effettuato operazioni peritali (istanze, ispezioni, acquisizione documenti, rilievi metrici e fotografici durante l'accesso, acquisizione di informazioni ecc.) presso:

- L'immobile pignorato;
- Il Catasto (Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Napoli);
- L'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Qualiano (Na);
- Studio del notaio Paolo Morelli;
- L'Ufficio tecnico del Comune di Qualiano (Na);
- Gli uffici della Conservatoria di Napoli 2.

Durante l'accesso agli immobili pignorati, effettuato in data 23.10.2024 insieme al Custode nominato, la scrivente ha effettuato rilievi metrici e fotografici. Il custode ha redatto verbale che è stato sottoscritto dalla scrivente, dal custode, dal debitore xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx che lo assiste.

Ciò premesso, la scrivente riferisce i risultati dell'elaborazione delle indagini espletate nella relazione presente.

I paragrafi che seguono costituiscono, ciascuno, risposta ai singoli quesiti del mandato, così come formulati dal G.E.

Come titolo di ciascun paragrafo si riporta il singolo quesito del G.E.

• **QUESITO N.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Dall'analisi dei seguenti atti:

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 03/10/2023 ai NN.47300/36746 emesso dal Tribunale di Aversa e notificato il 25.07.2023 N. Rep. 8044, in favore di XXXXX SPV S.R.L. con sede in XXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) con il quale è stato sottoposto a pignoramento l'immobile in oggetto;

- atto di compravendita (acquisito dalla scrivente ed allegato alla presente relazione) del 20/12/2010 trascritto il 29.12.2010 ai nn.57032/38546 con cui i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in regime di separazione dei beni, acquistano l'immobile in oggetto dalla signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

si evince che **il diritto reale - piena proprietà - indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di compravendita trascritto in loro favore.**

Sono oggetto del pignoramento i seguenti beni immobili, di proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

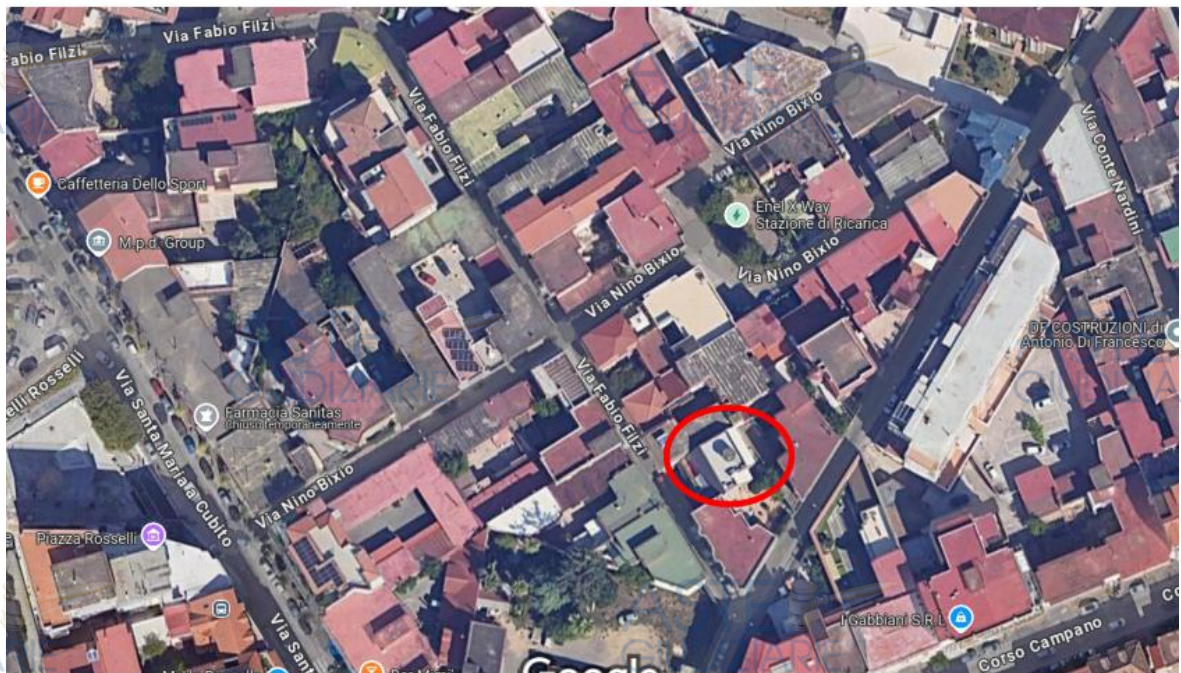
- **appartamento facente parte del fabbricato sito in Qualiano (NA) via Fabio Filzi n.22 piano 1 al Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano (Na) Sez. U – Foglio 7 – Particella 960 – Sub. 3 – Categoria A/2;**

Si riportano, di seguito: foto satellitari dell'area con l'individuazione del fabbricato all'interno del quale si trovano gli immobili in oggetto ed estratto di mappa catastale (allegato in formato ordinario alla presente relazione) con l'individuazione della particella catastale d'interesse.

FOTO SATELLITARE DELL'AREA



FOTO SATELLITARE DELL'AREA CON INDICAZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO
DEL QUALE SI TROVA L'IMMOBILE STAGGITO



FOGLIO DI MAPPA Comune di Qualiano - Foglio 7 - p.lla 960



Si procede alla formazione di un **LOTTO UNICO**.

- **QUESITO N.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Si riporta di seguito una tabella di sintesi per l'attuale identificazione delle u.i. pignorate (diritto pignorato: proprietà 1/1) con la corrispondente formazione dei lotti (lotto unico):

LOTTO	LOTTO UNICO
TIPOLOGIA	APPARTAMENTO
COMUNE	QUALIANO (NA)
DATI CATASTALI	Foglio 7 – P.IIa 960 – Sub.3 – Cat. A/2
APPARTAMENTO	
TOPONOMASTICA REALE ATTUALE	VIA FABIO FILZI n.22
CONFINI APPARTAMENTO	SUD-EST: fabbricato identificato dalla p.IIa 236 del foglio 7; SUD-OVEST: via Fabio Filzi; NORD-OVEST: fabbricato identificato dalla p.IIa 222 del foglio 7;

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'u.i. staggita è ubicato in via Fabio Filzi, in zona Centro del Comune di Qualiano, a circa 350 m dalla sede del Municipio. La zona è densamente abitata e connotata per lo più da fabbricati di edilizia di tipo economico con destinazione residenziale e/o commerciale. Il fabbricato è individuato con i n. civici 33-35-37 e 39, ma un'ulteriore numerazione (civ.22 indirizzo catastale) si trova in corrispondenza del citofono relativo all'immobile staggito.

VISTA DI VIA FABIO FILZI



VISTA DEL FABBRICATO (CIV.33-35-37-39)



ULTERIORE NUMERAZIONE (CIV.22 indirizzo catastale)



L'edificio ha struttura portante intelaiata in cemento armato con copertura piana, sprovvisto di ascensore, composto da: piano seminterrato, piano rialzato e primo piano. Il fabbricato è arretrato di circa 3,50 m rispetto al tracciato stradale di via Fabio Filzi. Attraverso un cancello metallico si accede ad un cortile comune e quindi all'androne d'ingresso ed alla scala che conduce all'u.i. staggità. Le facciate, che presentano un disegno complesso di piani inclinati, sono in gran parte rivestite con pannelli di materiale plastico e metallico e sono in pessime condizioni. Il livello di manutenzione è scarso. L'immobile staggitto è un appartamento che occupa tutto il primo piano del fabbricato descritto. Esso è composto da: ingresso, soggiorno con cucina a vista, due camere da letto, un bagno ed un balcone ed ha una superficie interna calpestabile di mq 83,46 ed un balcone di 18,00 mq. All'interno dell'u.i. si trova una scala a chiocciola metallica che rappresenta l'unico accesso al terrazzo di copertura del fabbricato. Tale terrazzo di copertura però non è di pertinenza dell'immobile. Tutti gli ambienti sono luminosi e ben aerati essendo provvisti di adeguate aperture. L'altezza interna dell'immobile è di m 2,96. Lo stato di conservazione interno dell'appartamento è discreto. Le porte interne

sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, sprovvisti di persiane e/o avvolgibili. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati. Gli ambienti interni sono tutti pavimentati con piastrelle di gres porcellanato effetto legno, ad eccezione del bagno che presenta pavimenti in gres colorato e rivestimenti in monocottura colorata. Il balcone è pavimentato con piastrelle di gres di colore rosso.

L'unità immobiliare è provvista di impianti sottotraccia: elettrico, citofonico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas.

Non sono emersi certificato di conformità degli impianti e attestato di prestazione energetica.

Si calcola una spesa di € 2.000,00 per una revisione dell'impianto elettrico da adeguare alla normativa vigente (D.M. n.37/2008) ed una spesa di € 200,00 per acquisire attestato di prestazione energetica. Non sono presenti evidenti problemi strutturali.

Di seguito si riportano la planimetria dello stato reale dei luoghi redatta dalla scrivente ed allegata in formato ordinario alla presente relazione ed alcune foto dell'u.i. staggita che meglio chiariscono la distribuzione degli spazi e lo stato di conservazione degli stessi.

PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI DELL'APPARTAMENTO

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZ. CIVILE – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – R.G. 312/2023

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 312/2023 Immobile: Comune di Qualiano (Na) via Fabio Filzi n.22 - piano 1 al N.C.E.U. del Comune di Qualiano (Na); Foglio 7, p.lla 960 sub.3 via Fabio Filzi n.22 piano 1		
OGGETTO: Pianta dello stato reale dell'immobile pignorato	DATA 23.10.2024	RAPP. 1:100
Esperto stimatore: Arch. Claudia Capelli		

VIA FABIO FILZI

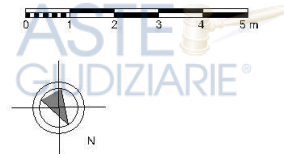
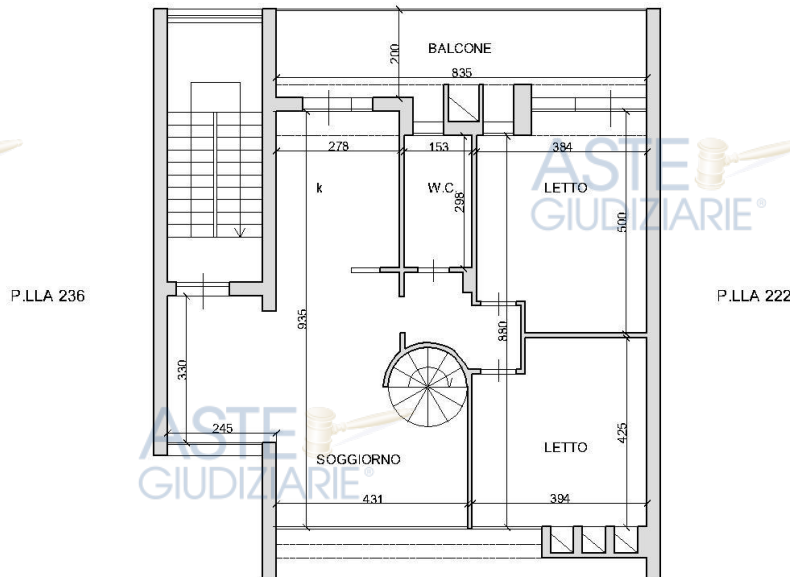
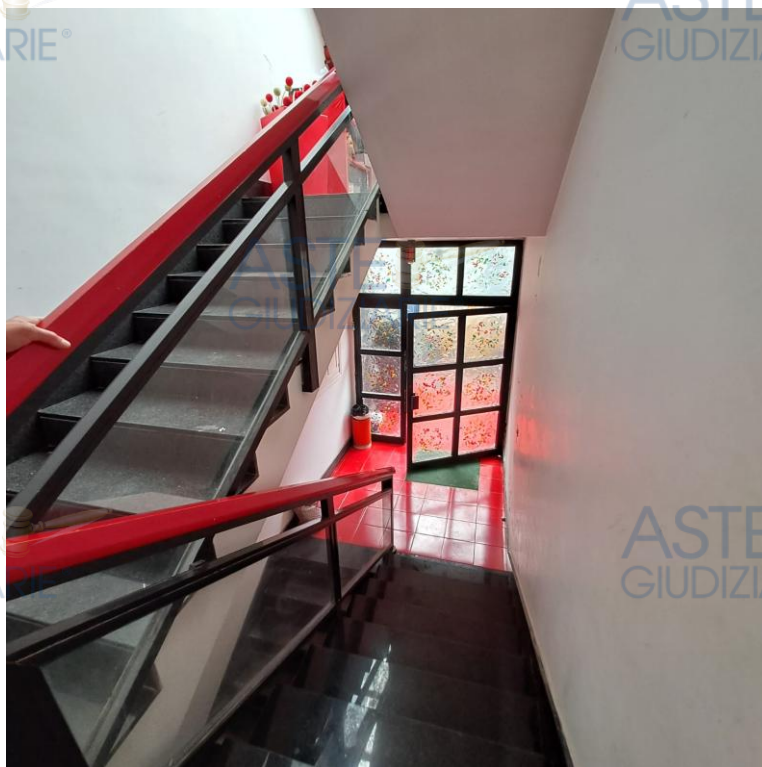


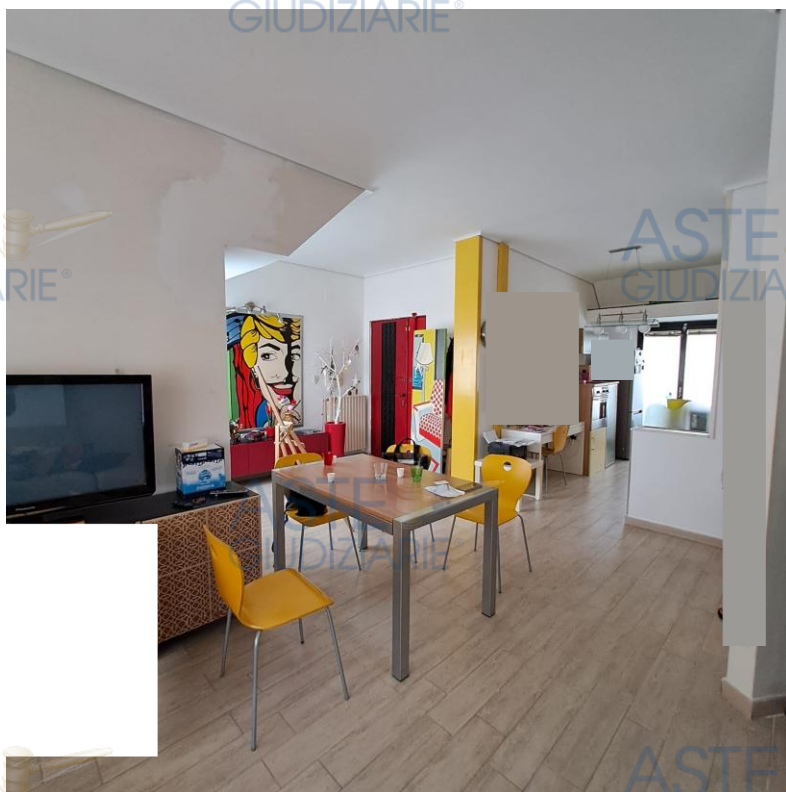
FOTO DELL'APPARTAMENTO



ANDRONE D'INGRESSO



INGRESSO APPARTAMENTO



SOGGIORNO



VISTA CUCINA



VISTA DAL DISIMPEGNO



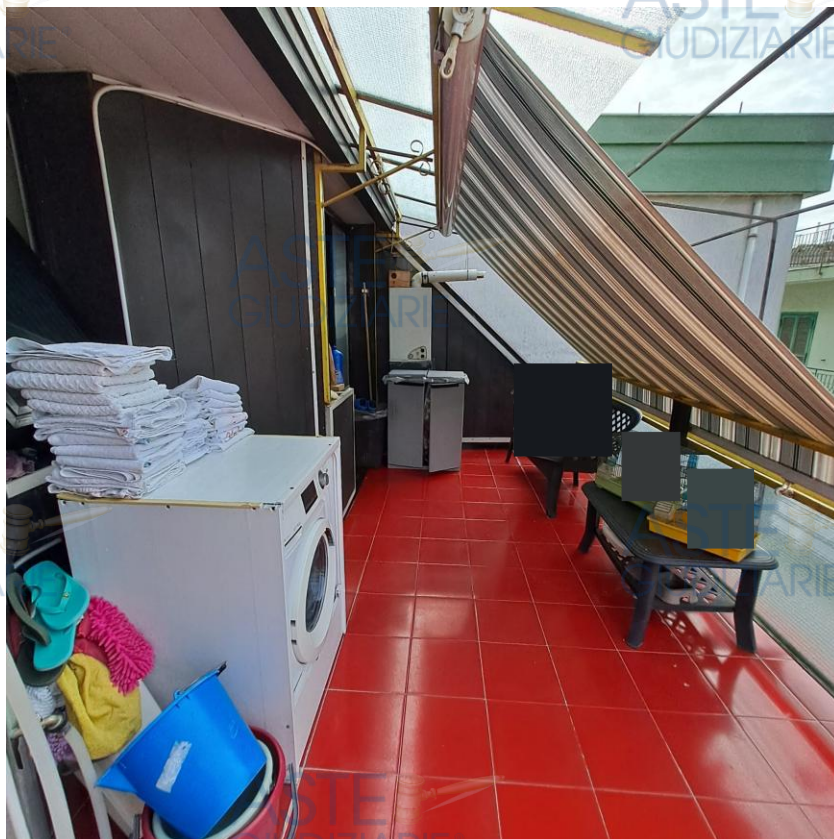
CAMERA LETTO MATRIMONIALE



CAMERETTA



BAGNO



BALCONE

La proprietà dell'immobile comprende ogni diritto, ragione ed azione, accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché le proporzionali quote di comproprietà sulle cose e parti comuni del fabbricato di cui fa parte.

Al fine di calcolare la Superficie Commerciale dei beni pignorati secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), si adopereranno i seguenti coefficienti:

- Mq coperti utili fuori terra 110% (si considerano le murature interne/esterne/comuni uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%);
- Balconi e lastrici solari 25% fino alla superficie commerciale di 25 mq. Per l'eccedenza il 10%;

Tabella delle superfici e dei coefficienti di ragguaglio per gli immobili staggiti

Ambienti	Superf. Calpestabile [mq]	Coeff. di ragguaglio	Superf. Calpestabile Ragguagliata [mq]
Ingresso-soggiorno e cucina	44,26	1,10	48,69
Camera letto matrimoniale	17,72	1,10	19,49
Camera letto n.2	16,92	1,10	18,61
Bagno	4,56	1,10	5,02
TOTALE AMBIENTI INTERNI	83,46		91,81
Balcone	18,00	0,25	4,50
Totale	101,46		96,31

La superficie commerciale del LOTTO UNICO è mq 96,31

- **QUESITO N.3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.**

Attuale identificazione catastale del bene pignorato:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano (Na):

Foglio 7 – P.Illa 960 – sub. 3 – Cat. A/2 - via Fabio Filzi n.22 – piano:1

Dall'analisi della documentazione acquisita (si allegano: le visure storiche, sia Catasto Fabbricati che Catasto Terreni attualmente presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate) si può tracciare la storia catastale del bene staggito.

L'area di sedime su cui insiste l'immobile staggito risulta attualmente censita al Catasto Terreni del Comune di Qualiano (Na):

Foglio 7, p.Illa 960 – Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1

Dall'impianto meccanografico del 19.02.1973 al 09.11.2015:

Foglio 7, p.Illa 960, SEMIN ARBOR

Dal 09.11.2015:

Foglio 7, p.Illa 960, ENTE URBANO

L'immobile staggito risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano (Na):

Foglio 7 – P.Illa 960 – sub. 3 – Cat. A/2 - via Fabio Filzi n.22 – piano:1

attuali intestati catastali:

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

Storia degli intestati:

Dalla Costituzione del 25.04.1993 (in atti dal 14.07.1998) al 04.05.2006:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà

Dal 04.05.2006 al 20.12.2010:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Dal 20.12.2010:

- XX) diritto di proprietà 1/2;
- XX diritto di proprietà 1/2;

Si precisa che c'è esatta rispondenza formale tra i seguenti dati:

- Identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento Rep. N. 8044 del 25.07.2023;
- Identificativi catastali riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento presentata all'Ufficio provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 03.10.2023 Registro Generale n.47300 Registro particolare n.36746;
- Identificativi catastali riportati nell'atto pubblico di acquisto (per compravendita), del 20.12.2010 Notaio XXXXXXXXXXXX Rep. n. 123591/22194, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 29.12.2010 ai n.57032/38546 di R.P.
- Identificativi catastali (Fg/p.IIIa/sub) presenti attualmente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

Non ci sono state variazioni riguardanti i dati identificativi dell'immobile pignorato in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

Tra lo stato reale dei luoghi del bene pignorato e quello rappresentato nelle vigenti planimetrie catastali ci sono le seguenti piccole difformità:

- Nello stato attuale, la scala a chiocciola che conduce alla copertura è chiusa da una tramezzatura curva che non è riportata sul catastale;
- Nello stato attuale non è presente il tramezzo divisorio tra cucina e soggiorno;

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'appartamento e la stessa con l'indicazione delle difformità riscontrate nello stato reale dei luoghi (allegata in formato ordinario alla presente relazione).

Data presentazione: 05/04/1993 - Data: 03/10/2024 - n. T201057 - Richiedente: CPLCLD66D42F8390

MODULARIO
F. fig. rend. 499

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)
LIRE 400

Planimetria di u.i.u. in Comune di QUALIANO via FABIO FILZI CIV. 22

H=3.00

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒ Compilata dal PERITO AGRARIO
Ultima Giudiziale ☐ Gennaro Castaldo
(Tito, cognome o nome)
Data presentazione: 05/04/1993 - Data: 03/10/2024 - n. T201057 - Richiedente: CPLCLD66D42F8390
Totale schede: 319 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297)
n. 960 sub 3 della provincia di NAPOLI n. 22

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 03/10/2024 - Comune di QUALIANO (H101) - Foglio 7 - Particella 960 - Subalterno 3 - VINEABO DI L. 21 n. 22 Piano I

Planimetria catastale del bene pignorato

Data presentazione: 05/04/1993 - Data: 03/10/2024 - n. T201057 - Richiedente: CPLCLD66D42F8390

MODULARIO
F. rig. rend. 400

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)
LIRE
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di QUALIANO via FABIO FILZI civ. 22

H=3.00

— PORZIONE MURARIA NON PRESENTE NELLO STATO REALE
— PORZIONE MURARIA NON PRESENTE SUL CATASTALE

ORIENTAMENTO
NORD

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒
Ultima modifica in data 03/10/2024
Data presentazione 05/04/1993 Data: 03/10/2024 n. T201057 Richiedente: CPLCLD66D42F8390
Totale schede 1/1 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 960 sub 3 della provincia di NAPOLI n. 22

Compilata dal PERITO AGRARIO
(Titolo, cognome e nome)
GENNARO CASTALDO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2024 - Comune di QUALIANO(H101) - < Foglio 7 - Particella 960 - Subalterno 3 >
VIA FABIO FILZI n. 22 Piano 1

Planimetria catastale del bene pignorato con l'indicazione delle difformità

Sarà necessario depositare una nuova planimetria, al Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano, per una esatta rappresentazione grafica. Si calcola un costo di € 300,00 per un nuovo accatastamento che verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

- **QUESITO N.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descriptivo del lotto.**

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di n.1 u.i.u. ubicata nel Comune di Qualiano (Na) in via Fabio Filzi n.22 - piano 1. Al N.C.E.U. del Comune di Qualiano al Foglio 7 - P.Illa 960 – Sub. 3 – Cat. A/2 - via Fabio Filzi n.22 - Piano 1; composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un balcone. Superficie interna calpestabile di mq 83,46 e superficie del balcone mq 18,00. Confini: sud-est: fabbricato identificato dalla p.Illa 236 del foglio 7; sud-ovest: via fabio filzi: nord-ovest: fabbricato identificato dalla p.Illa 222 del foglio 7; Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato all'interno del quale si trova l'u.i. staggita è stato realizzato in virtù di Concessione edilizia N.10 del 23.05.1984 rilasciata dal Comune di Qualiano (Na) cui lo stato dei luoghi non è perfettamente conforme. Le difformità sono sanabili ed in parte rientrano nelle tolleranze costruttive previste per legge. Il fabbricato ricade in "Zona Residenziale satura" del P.U.C. del Comune di Qualiano, approvato il 10.10.2023.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO: € 79.286,00
(Settantanovemiladuecentottantasei/00 euro)

- **QUESITO N.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Atti relativi al bene pignorato, antecedenti di venti anni la trascrizione del pignoramento:

L'immobile è pervenuto agli esecutati xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (quota di ½ di piena proprietà) e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (quota di ½ di piena proprietà) da xxxxxxxxxxxx xxxxxx, nata ad xxxxxxxxxxxx il xxxxxx, per atto di compravendita del 20/12/2010 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 29.12.2010 nn.57032/38546.

A xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx l'immobile era pervenuto xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, in virtù di atto di donazione accettata per notaio xxxxxxxxxxxx del 04.05.2006, rep. 6924/2406, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 30.05.2006 nn.39737/20350 e successiva rinuncia ad azione di riduzione per notaio xxxxxxxxxxxx del 13.05.2008 rep.

ASTE
GIUDIZIARIE

Università di Napoli 2

1960, era
in virtù di

ASTE GIUDIZIARIE®

g. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
ato in via Fabio Filzi

per civili

ASTE

GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

- zione della superficie
alla stato civile

ASTE GIUDIZIARIE

che in parte la chiude ed installando un nuovo infisso con le stesse caratteristiche di quelli esistenti.

Per eliminare la difformità al punto 3 sarà necessario realizzare le seguenti opere:

- demolizione della muratura per mq 6,00
- trasporto a rifiuto del materiale di risulta comprensivo di oneri di scarica
- rifinitura e tinteggiatura della muratura esistente sia internamente che esternamente;
- fornitura ed installazione di infisso in alluminio preverniciato mq 3,60

Il tutto per un costo complessivo di € 2.500,00 che verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

L'esperto ha estratto copia della concessione edilizia n.10/1984 con i relativi grafici. Il tutto è allegato alla presente relazione.

Di seguito si riporta estratto del grafico di concessione con l'indicazione, in rosso, delle riscontrate difformità relative alla muratura perimetrale (punti 1-2) ed in giallo le difformità interne (punto 3).



Planimetria Concessione n.10/1984 con l'indicazione delle difformità rispetto allo stato reale

L'immobile ricade in "Zona Residenziale satura" del P.U.C. del Comune di Qualiano, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.41 del 10.10.2023 ai sensi della L.R. Campania n.16/2004 e s.m.i. e relativo Regolamento di attuazione n.5/2011.

• **QUESITO N.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

All'accesso agli immobili pignorati, avvenuto in data 23.10.2024 e verbalizzato dal custode giudiziario, l'immobile è risultato occupato dal debitore esecutato, sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che vi abita con la coniuge, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx anch'ella debitrice esecutata e con la figlia.

• **QUESITO N.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

In riferimento ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, a seguito delle indagini effettuate sull'immobile pignorato (allegate alla presente relazione), si è accertato che non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi non sussistono altre procedure esecutive.

Dall'elenco delle formalità, estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Napoli 2 sul bene oggetto di esecuzione, dal 01.06.1994, risulta:

Per l'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano, foglio 7, p.lla 960, sub.3

1. TRASCRIZIONE del 30.05.2006 – Registro particolare 20350 Registro generale 39737 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 6924/2406 del 04.05.2006

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

2. TRASCRIZIONE del 19.05.2008 – Registro particolare 15843 Registro generale 25286 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 13786/3923 del 13.05.2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE – RINUNZIA AD AZIONE DI RIDUZIONE

3. TRASCRIZIONE del 29.12.2010 – Registro particolare 38546 Registro generale 57032 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 123591/22194 del 20.12.2010

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 29.12.2010 – Registro particolare 11087 Registro generale 57033 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 123592/22195 del 20.12.2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5. TRASCRIZIONE del 03.10.2023 – Registro particolare 36746 Registro generale 47300 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD – UNEP Repertorio 8044/1538 del 25.07.2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dall'elenco delle formalità, estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale di Napoli 2 sui dati anagrafici dei debitori eseguiti, risulta per entrambi (xx):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29.12.2010 – Registro particolare 38546 Registro generale 57032 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 123591/22194 del 20.12.2010

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 29.12.2010 – Registro particolare 11087 Registro generale 57033 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 123592/22195 del 20.12.2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03.10.2023 – Registro particolare 36746 Registro generale 47300 Pubblico ufficiale Tribunale Napoli Nord - UNEP Repertorio 8044 del 25.07.2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Oltre a quanto sopra elencato non risultano altri vincoli ed oneri del seguente tipo: domande giudiziali e sequestri, atti di asservimento urbanistico, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, altri pesi o limitazioni d'uso.

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato saranno ovviamente cancellati al momento della procedura stessa con la vendita dell'immobile.

In particolare, quindi:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non vi sono allo stato attuale altre domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quelle sopra elencate.
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: trattandosi di fabbricato urbano e non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso.
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: l'immobile non è vincolato.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- ISCRIZIONE del 29.12.2010 – Registro particolare 11087 Registro generale 57033 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 123592/22195 del 20.12.2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 03.10.2023 – Registro particolare 36746 Registro generale 47300 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD – UNEP Repertorio 8044/1538 del 25.07.2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE:** le difformità urbanistico-edilizie, sono quelle elencate al precedente quesito n.6. Il costo per sanare tali difformità è di € 2.500,00 che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.
- **DIFFORMITÀ CATASTALI:** le difformità catastali, sono quelle elencate al precedente quesito n.3. Il costo per sanare tali difformità è di € 300,00 che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

- **QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Dalle indagini effettuate sul sito dell'Agenzia del demanio ([opendemanio](#)) la scrivente ha verificato che l'immobile pignorato non appartiene al patrimonio del demanio.

- **QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Dalle verifiche catastali effettuate fino all'impianto catastale e dai riscontri con i titoli di proprietà pregressi risulta che il bene pignorato non è gravato da vincoli del tipo censo, livello o uso civico.

- **QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile staggito è sprovvisto di condominio.

- **QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.**

Criterio di stima:

Per il caso in esame si è scelto il metodo del Market Comparison Approach (MCA) che, di fatto, è il metodo di stima più attendibile e diffuso nel mondo.

IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e

caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per l'applicazione del metodo MCA si è fatto riferimento all'analisi delle quotazioni di mercato, a indagini effettuate in sito, confrontandoli con le banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare–quotazioni immobiliari nazionali, giungendo a valori parametrici di riferimento per immobili aventi caratteristiche generali simili a quello in esame.

Lo scopo è quello di ricercare *“Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto”*. Per valore di mercato si intende: *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adequata attività di marketing da entrambe le parti”*

Alla luce delle considerazioni esposte, si procede nel modo seguente:

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA:

Il Valore di mercato è dato da:

Sup. commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito.

La superficie commerciale del Lotto Unico è pari a: mq 96,31.

Relativamente alle quotazioni al mq si riporta di seguito le tabelle dati per immobili analoghi per posizione geografica:

Qualiano (Na) – Zona: Centrale/Centro: via Campana, via S. Maria a Cubito (fino incrocio via Marconi)

Codice di zona: B2

Tipologia: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tabella dati per immobili analoghi per posizione geografica: Qualiano (Na) – Zona Centrale-Centro (B2) – Tipologia: abitazioni civili – Destinazione: residenziale

	VALORE MIN €/MQ	VALORE MAX €/mq	VALORE MEDIO €/mq
FONTE OMI 1° semestre anno 2023	950,00	1.450,00	1.200,00
BORS. IMMOB.	576,20	868,00	722,10

AG. IMMOBILIARE	1.100,00	1.500,00	1.300,00
MEDIA ARITMETICA:			1.074,03 €/mq

Partendo da tale quotazione media al metro quadrato nella zona specifica, si deve poi tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile (coefficienti di merito).

A tale scopo si analizzano i principali coefficienti di merito così schematizzati:

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10%(-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFF. DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

LUMINOSITA'	NOTE	COEFF. DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	+5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFF. DI MERITO
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1-20 anni	+10%	0%	-5%
20-40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	0%	0%	-15%

RISCALDAMENTO	COEFF. DI MERITO
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%

ASTE GIUDIZIARIE® sostiene M

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

coefficiente completo

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- 095 85 - € 5 000 000

ASTE GIUDIZIARIE®

Aste giudiziarie per gli

ASTE GIUDIZIARIE®

Decorazioni di stato civile
Commercio e precisione
0

Aste giudiziarie per gli

O N.13: procede li pignorati per la

l'ufficio regime

- XXXXXX

le persone, è vietato

- residenti
ASTE GIUDIZIARIE®
32

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ASTE
GIUDIZIARIE®
zione ufficiale ed

nell'immobile staggito. Essi sono coniugati in regime di separazione dei beni e sono entrambi debitori eseguiti.

La sottoscritta, arch. Claudia Capelli, ringrazia il G.E. per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Napoli, addì 09.12.2024

Arch. Claudia Capelli

ELENCO ALLEGATI

- **N.01** Nota di Trascrizione dell'atto di pignoramento
- **N.02** Certificato notarile sostitutivo, integrativo
- **N.03** Verbale di accesso del 23.10.2024
- **N.04** Documentazione catastale:
 - Foglio di Mappa
 - Visura catastale storica dell'u.i. attuale
 - Visura catastale storica dell'u.i. al Catasto Terreni;
 - Planimetria catastale attuale;
- **N.05** Planimetrie dello stato reale dell'immobile pignorato
- **N.06** Difformità Stato reale/Catastale
- **N.07** Documentazione fotografica
- **N.08** Titolo di proprietà
- **N.09** Documentazione Urbanistica:
Licenza edilizia n.10/1984 con grafici allegati
- **N.10** Difformità Stato reale/Concessione edilizia
- **N.11** Ispezioni ipotecarie:
 - sull'immobile
 - sulle persone fisiche dei debitori eseguiti;
- **N.12** Certificati anagrafici dei debitori:
 - Certificati storici di residenza;
- **N.13** Attestazione di invio Relazione di stima alle parti