



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE V
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr. Guglielmo Manera

PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
XXX
e per essa quale mandataria XXX



CONTRO
XXX XXX
XXX XXX
R.G. 154/2025



PERIZIA IMMOBILIARE



Napoli, lì 19 settembre 2025



L'Esperto
arch. Raoul Massimiliano De Bono



TIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE V
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr. Guglielmo Manera

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA

XXX

e per essa quale mandataria **XXX**

CONTRO

XXX XXX

XXX XXX

R.G. 154/2025

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr. Guglielmo Manera nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito in data 25.6.2025, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art.

173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 5.5.2025 ai nn. 22407/17382 in danno dei sig.ri **XXX** per la quota di 972,25/1000 del diritto di proprietà e **XXX** per la quota di 27,75/1000 del diritto di proprietà, è il seguente compendio immobiliare sito in Quarto (Na), alla via Casalanno n. 104 e precisamente:

APPARTAMENTO semindipendente ubicato in Quarto (Na), alla via Carlo Bussola n.5 (già via Casalanno n. 104), posto al piano rialzato composto da: pranzo/cucina, due camere, corridoio, un bagno, disimpegno, bagno in veranda e lavanderia, oltre due locali cantina al piano seminterrato, il tutto identificato al N.C.E.U. del comune di Quarto (cfr. Allegato 2 – doc.1):

Foglio 12 - Particella 507 - Categoria A/4 - Classe 1 - Consistenza 4 vani – Sup. catastale 129 mq (Totale escluse aree scoperte: 127 mq) - Rendita € 194,19 - Indirizzo catastale: via Casalanno n. 104 Piano S1-T - in ditta XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX.

Si rappresenta che, per mancata voltura, l'intestatario catastale non coincide con gli esecutati.

Si evidenzia inoltre che, nella visura catastale viene riportato il precedente indirizzo via Casalanno n. 104 in luogo dell'attuale via Carlo Bussola n.5. La discrasia evidenziata, configurandosi esclusivamente come cambio di toponomastica, non inficia la corretta individuazione dell'immobile.

Date le caratteristiche morfologiche, tipologiche, dimensionali e distributive dell'immobile pignorato, la pertinenzialità della cantina all'appartamento, l'identificazione dei due cespiti in un unico dato catastale e la non comoda divisibilità, si ritiene opportuna la formazione di un **LOTTO UNICO** costituito dall'appartamento e dalla cantina, come sopra descritti ed accatastati.

- A -

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

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.”.**

Agli atti della procedura è presente la certificazione notarile (cfr. Allegato 6) redatta in data 15.5.2025 dal Notaio dr. XXX, nella quale si attestano la titolarità del cespite pignorato in capo agli esecutati (in parte in virtù di donazione/cessione/divisione ed in parte in virtù di successione – cfr. successivo paragrafo 4 - provenienze) e le risultanze catastali e dei registri immobiliari.

Si evidenzia che nella certificazione notarile, per la quota proveniente dalla successione del sig. XXX, non si risale al primo titolo a carattere inter vivos anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

A tal fine, lo scrivente ha provveduto a reperire copia dell'atto ultraventennale a rogito del Notaio XXX del 12.5.1964 rep.15531 raccolta 10015, registrato a Napoli il 21.5.1964 al n. 27390 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 22.5.1964 ai nn.

24728/18706. Con detto atto, i coniugi XXX nato a XXX il XXX e XXX nata a XXX il XXX, acquistarono da potere XXX nata a XXX il XXX, un appezzamento di terreno riportato in NCT di Quarto al foglio 12 particella 14/d (cfr. Allegato 5 – doc. 4).

2. **“Acquisisca copia del titolo d’acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti)”.**

Lo scrivente ha acquisito trascrizioni della successione e relativa accettazione d’eredità e copia dei titoli:

- 1) **Atto di donazione, cessione di quote e divisione a rogito del Notaio XXX del 19.12.1990** repertorio 15179 raccolta 5993 (cfr. Allegato 5 – doc. 1), registrato a Napoli il 24.12.1990 al n. 25003/1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 22.12.1990 ai nn. 41191/31122 a favore degli esecutati;
- 2) **atto di compravendita a rogito del Notaio XXX del XXX** rep.15531 raccolta 10015 (atto ultraventennale) (cfr. Allegato 5 – doc. 4), registrato a Napoli il 21.5.1964 al n. 27390 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 22.5.1964 ai nn. 24728/18706.

3. **“Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:**

- a) **estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;**
- b) **visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica .”**

Dall’estratto di matrimonio con annotazioni acquisito dal custode giudiziario, si evince che i coniugi esecutati hanno contratto matrimonio in data dal 4.8.1984 (antecedentemente all’acquisto del cespite pignorato) in regime di comunione dei beni e che in data 28.2.2003 è stata omologata separazione consensuale dei coniugi (cfr. Allegato7).

4. **“Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l’elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l’eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle**

stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.”

Agli atti della procedura è presente la certificazione notarile (cfr. Allegato 6) redatta in data 15.5.2025 dal Notaio dr. XXX, nella quale, come detto, per la quota proveniente dalla successione del sig. XXX, non si risale al primo titolo a carattere inter vivos anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

Considerata la carenza della relazione notarile e le indagini svolte dallo scrivente fino al primo titolo a carattere inter vivos anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, si riporta di seguito l'intera provenienza al ventennio.

L'immobile pignorato risulta di piena proprietà degli esecutati XXX per la quota di 972,25/1000 del diritto di proprietà e XXX per la quota di 27,75/1000 del diritto di proprietà, in virtù dei seguenti titoli:

- **Atto di donazione, cessione di quote e divisione a rogito del Notaio XXX del 19.12.1990** repertorio 15179 raccolta 5993 (cfr. Allegato 5 – doc. 1), registrato a Napoli il 24.12.1990 al n. 25003/1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 22.12.1990 ai nn. 41191/31122 a favore degli esecutati, da potere XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX e XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX. Con tale atto:
 - nella parte della donazione, XXX dona ai figli XXX e XXX, tra altro, quota di 667/1000 di nuda proprietà di porzione del piccolo fabbricato con corte annessa sito in Quarto alla via Casalanno n. 109, composta da piano cantinato costituito da un unico vano e da piano terra comprendente un unico appartamento distinto con il n. int. 1 e composto da 3 vani ed accessori in N.C.E.U. del Comune di Quarto al foglio 12, particella 507. In seguito al decesso della sig.ra XXX avvenuto il 9.10.2022, si è avuto il ricongiungimento dell'usufrutto;
 - nella parte della cessione di quote, XXX e l'esecutato XXX, all'epoca in regime di comunione dei beni con l'esecutata XXX, acquistavano da XXX, tra altro, la quota indivisa di 111/1000 di proprietà della porzione del piccolo fabbricato con corte annessa sito in Quarto alla via Casalanno n. 109, composta da piano cantinato e piano terra, oggetto della precedente donazione. Con tale cessione, l'esecutata XXX diviene proprietaria della quota di 27,75/1000 di proprietà, quota caduta in comunione ordinaria in virtù di omologa di separazione consensuale annotata il 28.2.2003;

➤ nella parte della divisione, a XXX veniva attribuita la porzione del piccolo fabbricato con corte annessa sito in Quarto alla via Casalanno n. 109, composta da piano cantinato costituito da un unico vano e da piano terra comprendente un unico appartamento distinto con il n. int. 1 e composto da 3 vani ed accessori come sopra descritto ed accatastato.

- **Successione del 19.5.1977 n. 5893 vol. 3067**, in morte di XXX, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 1.6.1989 ai nn. 15441/11497 (cfr. Allegato 5 – doc. 2). In virtù di tale successione ai signori, XXX, XXX, XXX e XXX sopra detti, viene devoluta per legge, tra altro, la quota di 1/2 della proprietà del fabbricato composto da piano terra e piano seminterrato (N.C.E.U. foglio 12 p.lla 507) con il terreno in NCT alla p.lla 507. In data 10.3.2007 veniva trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 accettazione tacita d'eredità ai nn. 18583/9509 (cfr. Allegato 5 – doc. 3) in morte di XXX.

- Quanto alla più remota provenienza, a XXX e XXX sopra detti, il terreno sul quale è stato edificato il compendio pignorato è pervenuto in virtù di **atto di compravendita a rogito del Notaio XXX del 12.5.1964** del 12.5.1964 rep.15531 raccolta 10015, registrato a Napoli il 21.5.1964 al n. 27390 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 22.5.1964 ai nn. 24728/18706, da potere XXX nata XXX il XXX. Con detto atto, i coniugi XXX e XXX, acquistarono un appezzamento di terreno riportato in NCT di Quarto al foglio 12 particella 14/d (cfr. Allegato 5 – doc. 4).

- B -

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

1. “Proceda all’identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all’uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descrive le ulteriori caratteristiche dei beni."

Tipologia del compendio pignorato e dati reali ed attuali

Il piccolo fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato è ubicato nella zona semi centrale della città, nei pressi di via Campana e dell'ingresso alla SS 686, nelle vicinanze della fermata Quarto Officina della stazione ferroviaria della Circumflegrea, in una zona a prevalente destinazione agricola/residenziale.

I dati che identificano il compendio pignorato sono coincidenti con quelli che lo individuano nel pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, nel titolo di provenienza a favore degli esecutati e nella denuncia di successione.

Nell'atto ultraventennale veniva trasferito il terreno sul quale è stato edificato il piccolo fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è pari, arrotondata, a 96.00 mq, la superficie dei balconi, arrotondata, è pari a 34.00 mq, la superficie netta calpestabile del cantinato è pari, arrotondata, a 77.00 mq e la superficie lorda commerciale dell'intero compendio pignorato, è pari arrotondata, a 100.00 mq.

Dati catastali

Il compendio per cui è esecuzione, per il quale è stato pignorato il diritto della proprietà per la quota di 1/1 in capo agli esecutati, è censito al N.C.E.U. del Comune di Quarto (cfr. Allegato 2 – doc.1):

APPARTAMENTO E LOCALI CANTINA:

Foglio 12 - Particella 507 - Categoria A/4 - Classe 1 - Consistenza 4 vani – Sup. catastale 129 mq (Totale escluse aree scoperte: 127 mq) - Rendita € 194,19 - Indirizzo catastale: via Casalanno n. 104 Piano S1-T.

Confini

APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO

L'immobile confina a nord con immobile di proprietà aliena alla p.lla 506, a sud con immobile di proprietà aliena alla p.lla 508, ad est con immobile di proprietà aliena alla p.lla

162, ad ovest con corte comune che separa da via C. Bussola.

LOCALI CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

L'immobile confina, nell'intera consistenza, a nord con terrapieno di proprietà aliena alla p.lla 506, a sud con terrapieno di proprietà aliena alla p.lla 508, ad est con immobile di proprietà aliena alla p.lla 162, ad ovest con terrapieno sottostante la corte comune.

Descrizione del bene

APPARTAMENTO PIANO RIALZATO

Attraverso un cancello carrabile in ferro posto su via C. Bussola si accede al cortile comune, dal quale, percorrendo tre gradini, si giunge al ballatoio che disimpegna l'ingresso al cespite. L'immobile ha accesso in un corridoio che distribuisce la zona pranzo/cucina, una camera matrimoniale e, attraverso dei gradini, il disimpegno di accesso al bagno posto a maggiore quota, mentre alla seconda camera vi si può accedere, attualmente, dall'esterno, direttamente dal ballatoio. La zona pranzo/cucina, separata dall'ingresso mediante un muretto basso, è dotata di una porta finestra che conduce al balcone lato est che corre lungo il fabbricato, balcone in comune con la camera n.1, anch'essa dotata di porta finestra.



Foto 1 – Fabbicato in cui è ubicato il compendio pignorato



Foto 3 – Fabbicato in cui è ubicato il compendio pignorato



Foto 33 – Ballatoio



Foto 33 – Ballatoio



Foto 2 – Fabbicato in cui è ubicato il compendio pignorato



Foto 4 – Fabbicato in cui è ubicato il compendio pignorato



Foto 33 – Ballatoio



Foto 36 – Accesso all'ambiente n.1 del cantinato

Estratto del repertorio fotografico



Foto 5 - Pranzo/Cucina



Foto 7 - Pranzo/Cucina



Foto 9 - Pranzo/Cucina - verso il corridoio



Foto 11 - Corridoio



Foto 13 - Corridoio



Foto 6 - Pranzo/Cucina

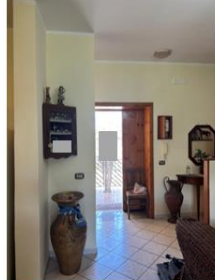


Foto 8 - Pranzo/Cucina



Foto 10 - Corridoio

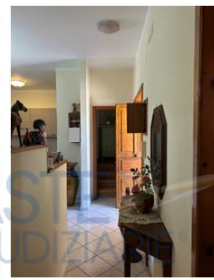


Foto 12 - Corridoio



Foto 14 - Corridoio

Estratto del repertorio fotografico



Foto 15 - Camera n.1

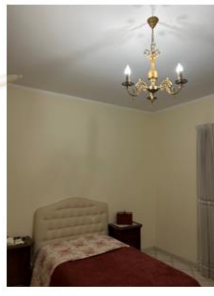


Foto 17 - Camera n.1



Foto 19 - Camera n.1



Foto 16 - Camera n.1



Foto 18 - Camera n.1



Foto 20 - Disimpegno

Estratto del repertorio fotografico

Il bagno, con livello di calpestio più alto di circa 0.70 m rispetto a quello degli altri ambienti, è accessibile dal disimpegno, anch'esso posto a quota superiore rispetto al resto dell'immobile, ed è servito da lavabo, bidet, vaso igienico e doccia ed è dotato di una finestra alta che prospetta sulla corte comune. Il bagno, all'interno del quale si rinvennero macchie di muffa in corrispondenza della finestra, ha altezza interna pari a 2.15 m ovvero, inferiore a quella minima per ambienti di servizio pertinenti ad immobili residenziali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 21 - Disimpegno/bagno



Foto 23 - Bagno



Foto 25 - Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 22 - Bagno



Foto 24 - Bagno - particolari dei segni di muffa



Foto 26 - Bagno

Estratto del repertorio fotografico

La seconda camera del cespite, adibita a deposito, ha attualmente accesso direttamente dal ballatoio esterno attraverso una porta in legno, è dotata di una porta finestra dalla quale si accede al balcone posteriore lato est ed è pavimentata con graniglia di remota fattezze e rivestita alle pareti con un parato a motivi floreali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 27 - Camera n.2



Foto 29 - Camera n.2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 28 - Camera n.2



Foto 30 - Camera n.2

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto del repertorio fotografico

L'immobile è pavimentato in tutti gli ambienti con mattonelle di colore bianco, ad

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

eccezione del bagno pavimentato con mattonelle di colore rosa e del disimpegno pavimentato con parquet ed è tinteggiato alle pareti con finitura al civile di colore giallo, ad eccezione della zona lavorazione della cucina rivestita con mattonelle e del bagno, rivestito alle pareti con mattonelle di colore beige e rosa.

Nella parte posteriore dell'immobile si rinviene il balcone che corre lungo l'intera facciata sul quale, ai due estremi, sono stati realizzati un piccolo bagno in veranda ed una lavanderia all'interno della quale, è posizionato lo scaldino per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione, infissi esterni in legno con vetro singolo di vecchia fattura, alcuni assicurati esternamente con napoletane in legno ed altri con napoletane in ferro, mentre le porte interne sono del tipo tamburato-industriale effetto ciliegio con specchiatura in vetro. Il cespite è privo sia di impianto di riscaldamento che di impianto gas, la cui fornitura avviene mediante l'utilizzo di bombole, nella camera matrimoniale si rinviene un condizionatore del tipo a split del quale non è stato possibile verificare il funzionamento, mentre l'acqua calda sanitaria è assicurata da uno scaldino collocato nella lavanderia.

LOCALI CANTINA

Il due ambienti del cantinato ubicati al piano seminterrato sono accessibili dalla corte comune, dei quali il primo (locale n.1) a sinistra entrando nella corte, mediante una piccola rampa scala ed il secondo (locale n.2), a destra entrando nella corte, mediante una piccola rampa scala posta in corrispondenza verticale con il sovrastante bagno dell'appartamento.

L'ambiente n.1, liberamente accessibile ed ingombrato da materiali di varia natura (damigiane di vetro, cassette in legno e plastica, scaffali, bidoni ed altro), è costituito da due ambienti allo stato grezzo e privi di finiture ed intonaco sia a parete che a soffitto di altezza pari a 2.40 m, privi di pavimentazione e di illuminazione. Mediante alcuni gradini si ha accesso ad un'intercapedine non praticabile, posta al di sotto del sovrastante balcone dell'appartamento, anch'essa priva di ogni finitura ed allo stato grezzo.



Foto 37 - Accesso all'ambiente n.1 del cantinato



Foto 39 - Ambiente n.1 del cantinato



Foto 41 - Ambiente n.1 del cantinato - verso l'ingresso



Foto 45 - Ambiente n.1 del cantinato



Foto 47 - Ambiente n.1 del cantinato - verso l'intercapedine



Foto 38 - Accesso all'ambiente n.1 del cantinato



Foto 40 - Ambiente n.1 del cantinato



Foto 42 - Ambiente n.1 del cantinato



Foto 46 - Ambiente n.1 del cantinato



Foto 48 - Intercapedine non praticabile

Estratto del repertorio fotografico

L'ambiente n.2 è accessibile dal cortile comune attraverso una porta di remota fattezza realizzata con doghe in legno, è costituito da un unico locale di altezza pari a 1,80 m ingombrato da materiale di varia natura da dismettere ed è anch'esso privo di finiture, di pavimentazione e di illuminazione.



Foto 49 - Intercapedine non praticabile



Foto 51 - Accesso all'ambiente n.2 del cantinato



Foto 53 - Ambiente n.2 del cantinato



Foto 55 - Ambiente n.2 del cantinato



Foto 57 - Ambiente n.2 del cantinato



Foto 50 - Accesso all'ambiente n.2 del cantinato



Foto 52 - Ambiente n.2 del cantinato



Foto 54 - Ambiente n.2 del cantinato



Foto 56 - Ambiente n.2 del cantinato



Foto 58 - Corpo di fabbrica da demolire edificato sulla corte comune

Estratto del repertorio fotografico

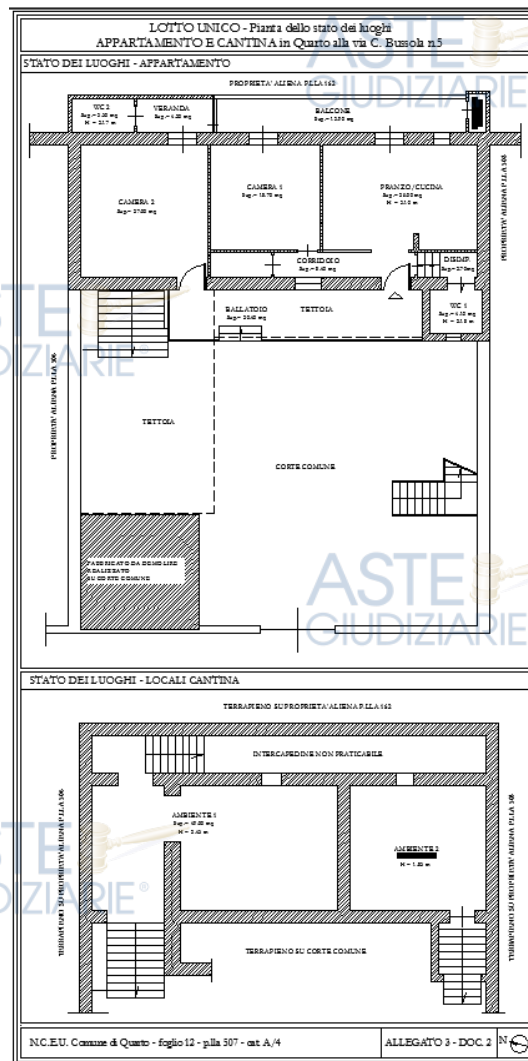
Si evidenzia che sulla corte comune si è rinvenuto un piccolo corpo di fabbrica, ad unico

livello di altezza interna di m 2.85 e destinato a cucina, con finiture di remota fattezza, edificato in assenza di titoli autorizzativi, non censito catastalmente e non riportato in mappa catastale ed allo stato non sanabile. Inoltre sulla corte comune, tra la facciata del fabbricato ed in appoggio sul piccolo corpo di fabbrica prima descritto, è posizionata una tettoia realizzata con un solaio in ferro e laterizi con sovrastante getto in cls sorretta da profili in acciaio allo stato anch'essa priva di titoli autorizzativi. Và pertanto evidenziato che dovrà essere cura dell'aggiudicatario e del proprietario dell'immobile al primo piano, il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione del corpo di fabbrica e della tettoia.

L'immobile pignorato è privo di allaccio alla fognatura pubblica e, da informazioni assunte, all'attualità vi è allaccio in un pozzo nero di proprietà aliena ubicato al di là della strada di accesso in un fondo di altrui proprietà. Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al distacco dall'attuale pozzo alieno e all'allaccio alla rete fognaria pubblica o ad altro pozzo nero da realizzarsi.

Sia per l'appartamento che per i locali cantina non si è rinvenuta dichiarazione di conformità, ex art. DM 37/08 e s.m.i. che potrà essere acquisita con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica. L'appartamento è privo di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente che potrà essere acquisito successivamente dall'aggiudicatario ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., e trasmesso al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica), con l'obbligo di allegazione del libretto di impianto completo di allegati, e previa acquisizione del rapporto di controllo fumi da effettuarsi ad opera di idraulico termotecnico iscritto alla Camera di Commercio ed in possesso dei requisiti.

I locali cantina ricadono, per destinazione d'uso e categoria catastale, secondo la classificazione generale degli edifici ai sensi del DPR 412/93 e s.m.i., nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente.



Rilevato dello stato dei luoghi

Superfici

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

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Ragguagliata
APPARTAMENTO					
Pranzo/cucina	R	Residenziale	26.00 mq	1	26.00 mq
Camera n.1	R	Residenziale	18.70 mq	1	18.70 mq
Camera n.2	R	Residenziale	27.00 mq	1	27.00 mq
Corridoio	R	Residenziale	8.70 mq	1	2.70 mq
Disimpegno	R	Residenziale	2.40 mq	1	8.40 mq
Wc	R	Residenziale	4.10 mq	1	4.10 mq
Wc 2 in veranda	R	Residenziale	3.50 mq	1	3.50 mq
Lavanderia	R	Lavanderia	1.10 mq	1	1.10 mq
Veranda	R	Veranda	4.20 mq	1	4.20 mq
Tot. sup. netta			95.70 mq		
Ballatoio	R	Ballatoio	20.40 mq	0.25	5.10 mq

Balcone	R	Balcone	13.90 mq	0.25	3.50 mq
UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiagliata
CANTINATO					
Ambiente 1	S1	Cantina	49.00 mq	0.30	14.70 mq
Ambiente 2	S1	Cantina	27.80 mq	0.30	8.30 mq

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è pari, arrotondata, a 96.00 mq, con una superficie del balcone pari a 14.00 mq, una superficie del ballatoio pari a 20.00 mq ed una superficie netta calpestabile del cantinato pari, arrotondata, a 77.00 mq. La superficie lorda commerciale dell'intero compendio è pari arrotondata, pari a 100.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- ❖ la superficie del wc n. 2 in veranda e di parte della veranda antistante il wc n. 2, realizzata in ampliamento ed allo stato non sanabile (cfr. allegato - 3 doc. 4), non verrà valutata nel computo delle superfici ma si dovrà prevedere il ripristino dello status quo, con un costo forfettario che sarà decurtato dal valore di stima finale;
- ❖ le superfici della rimanente parte della veranda antistante il wc n. 2 e della lavanderia realizzate in ampliamento sul balcone lato est ed allo stato non sanabili (cfr. allegato - 3 doc. 4), verranno valutate, nel computo delle superfici, quale superficie di balcone e ponderate con il corrispettivo coefficiente di ponderazione. Si dovrà provvedere alla demolizione degli ampliamenti descritti, con un costo forfettario che sarà decurtato dal valore di stima finale;
- ❖ la superficie della camera n. 2, realizzata in ampliamento ed allo stato non sanabile (cfr. allegato - 3 doc. 4), non verrà valutata nel computo delle superfici.
- ❖ la superficie del ballatoio lato ovest realizzata in ampliamento ed allo stato non sanabile e non ripristinabile (cfr. allegato - 3 doc. 4), non verrà valutata nel computo delle superfici;
- ❖ la superficie del locale cantinato realizzata in ampliamento ed allo stato non sanabile e non ripristinabile (cfr. allegato - 3 doc. 4), non verrà valutata nel computo delle superfici;

Pertanto sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale complessiva è pari, arrotondata, a **100.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- ✓ superficie lorda dell'appartamento al piano rialzato pari a 79.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- ✓ superficie del balcone lato est al piano rialzato (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a 17.00 mq x 0.25 = 4.20 mq.
- ✓ superficie del locale cantinato al piano seminterrato (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.20, ovvero pari a 56.00 mq x 0.30 = 16.80 mq.

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

- 2. “Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze”.**

Nel titolo a favore degli esecutati si legge che restano comuni ai signori XXX (proprietario del piano terra) e XXX (proprietario del primo piano) ed in parte uguali tra loro, sia il lastrico solare di copertura del fabbricato sia la corte antistante lo stesso.

Ancora nel titolo a favore degli esecutati si legge che il signor XXX avrà l'uso esclusivo di una striscia di terreno retrostante il fabbricato della larghezza di metri uno e centimetri 80 per tutta la lunghezza del fabbricato.

Come già evidenziato, sulla corte comune si sono rinvenuti un piccolo corpo di fabbrica, ad unico livello e destinato a cucina, edificato in assenza di titoli autorizzativi, non censito catastalmente e non riportato in mappa catastale ed allo stato non sanabile ed una tettoia realizzata con un solaio in ferro e laterizi con sovrastante getto in cls. Sarà cura dell'aggiudicatario e del proprietario dell'immobile al primo piano, il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione del corpo di fabbrica e della tettoia.

La vendita è da considerarsi a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi, unitamente ad ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, diritti, oneri, comunioni e servitù, sia attive che passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti agli esecutati e come riportato nel titolo di provenienza e nei più remoti titoli cui si rimanda integralmente.

3. **“Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell’avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell’allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.”**

Il certificato di destinazione urbanistica, previsto ex lege per i terreni e le aree non urbane, non è dovuto per il caso in esame. Ad ogni modo la richiesta del certificato di destinazione urbanistica effettuata dallo scrivente all’UTC del Comune di Quarto non ha avuto riscontro.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

1. **“Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:**

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all’acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Confronto dei dati catastali attuali con quelli precedentemente assunti dal compendio pignorato

Il compendio pignorato è identificato, a partire dall’impianto meccanografico del 30.6.1987, con gli attuali dati catastali (cfr. Allegato 2 – doc.1) e non ha subito variazioni.

La planimetria catastale associata al compendio pignorato è stata presentata in data 1.3.1968 (cfr. Allegato 2 – doc.2).

Confronto della consistenza attuale del compendio pignorato con quella derivante dai titoli di provenienza

I dati catastali indicati nel titolo di acquisto a favore degli esecutati, coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca e che ancora oggi lo individuano.

Nel titolo ultraventennale veniva trasferito il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato (cfr. Allegato 5 – doc. 4).

Confronto dei dati attuali del compendio pignorato con quelli citati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli che individuavano il compendio all'epoca e che lo individuano ancora attualmente. Successivamente alla trascrizione del pignoramento non si sono rinvenute variazioni catastali sostanziali.

Si è rinvenuto un precedente pignoramento per il quale agli atti del fascicolo vi è attestazione di cancelleria nella quale si dà atto che la procedura esecutiva RGE 594/2006 è stata estinta e cancellata con provvedimento emesso dal G.E. dott. Francesco Abete in data 21.5.2015.

- 2. “Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa,**

ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita”.

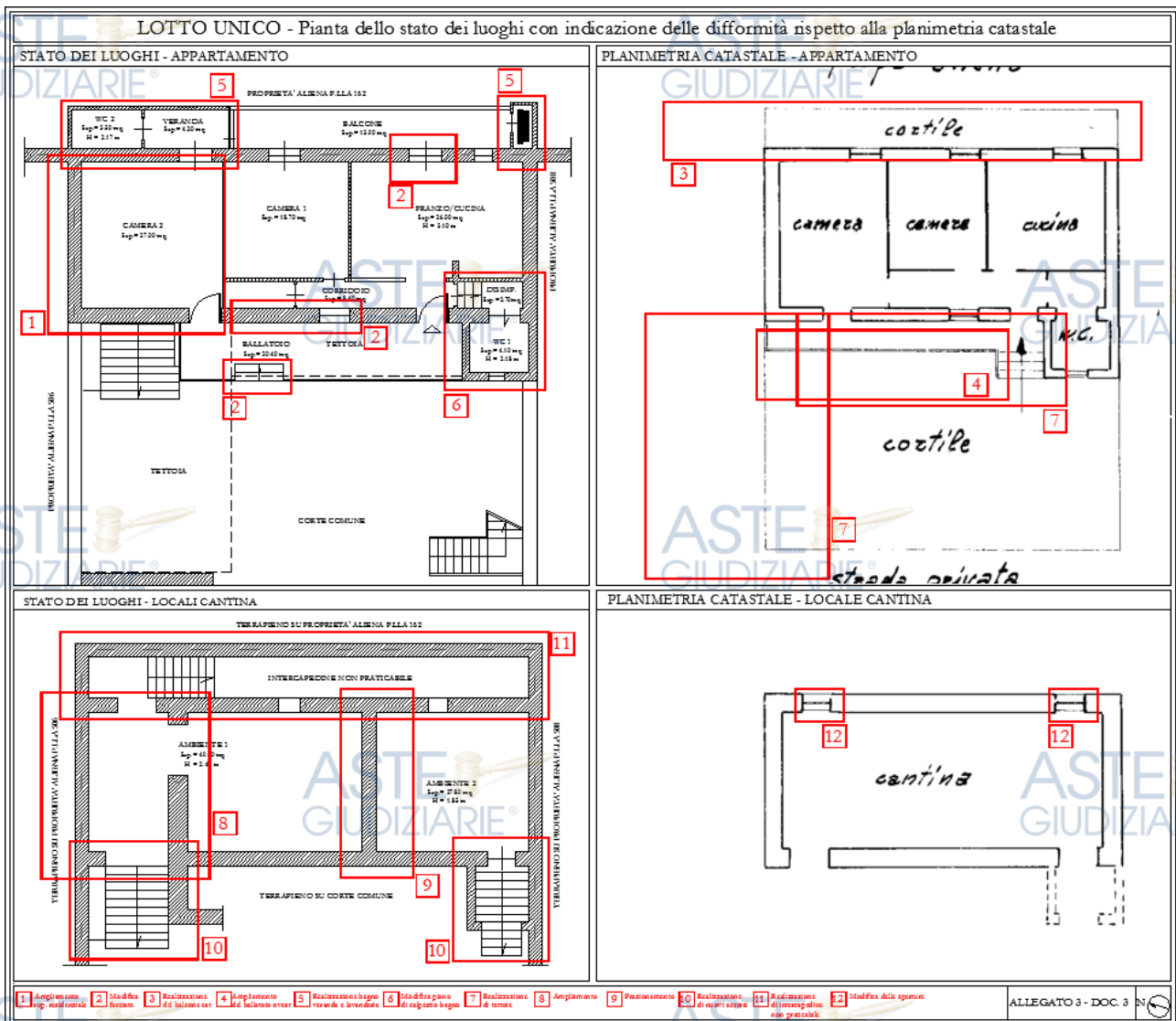
In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi attuale non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale, per le seguenti difformità catastali (cfr. Allegato 3 - doc. 3):

APPARTAMENTO

- 1) ampliamento della superficie residenziale mediante la realizzazione della camera n.2;
- 2) modifica delle facciate mediante spostamento delle aperture originarie, apertura di nuova finestra e spostamento della scala di accesso;
- 3) realizzazione di un balcone, lato est, in luogo del cortile;
- 4) ampliamento del balcone lato ovest;
- 5) realizzazione di bagno, veranda e lavanderia sul balcone est;
- 6) modifica del piano di calpestio del bagno;
- 7) realizzazione di tettoia sul balcone lato ovest.

LOCALI CANTINA

- 8) ampliamento di superficie;
- 9) frazionamento in due locali;
- 10) realizzazione di nuovi accessi;
- 11) realizzazione di intercapedine non praticabile;
- 12) modifica delle aperture lato est.

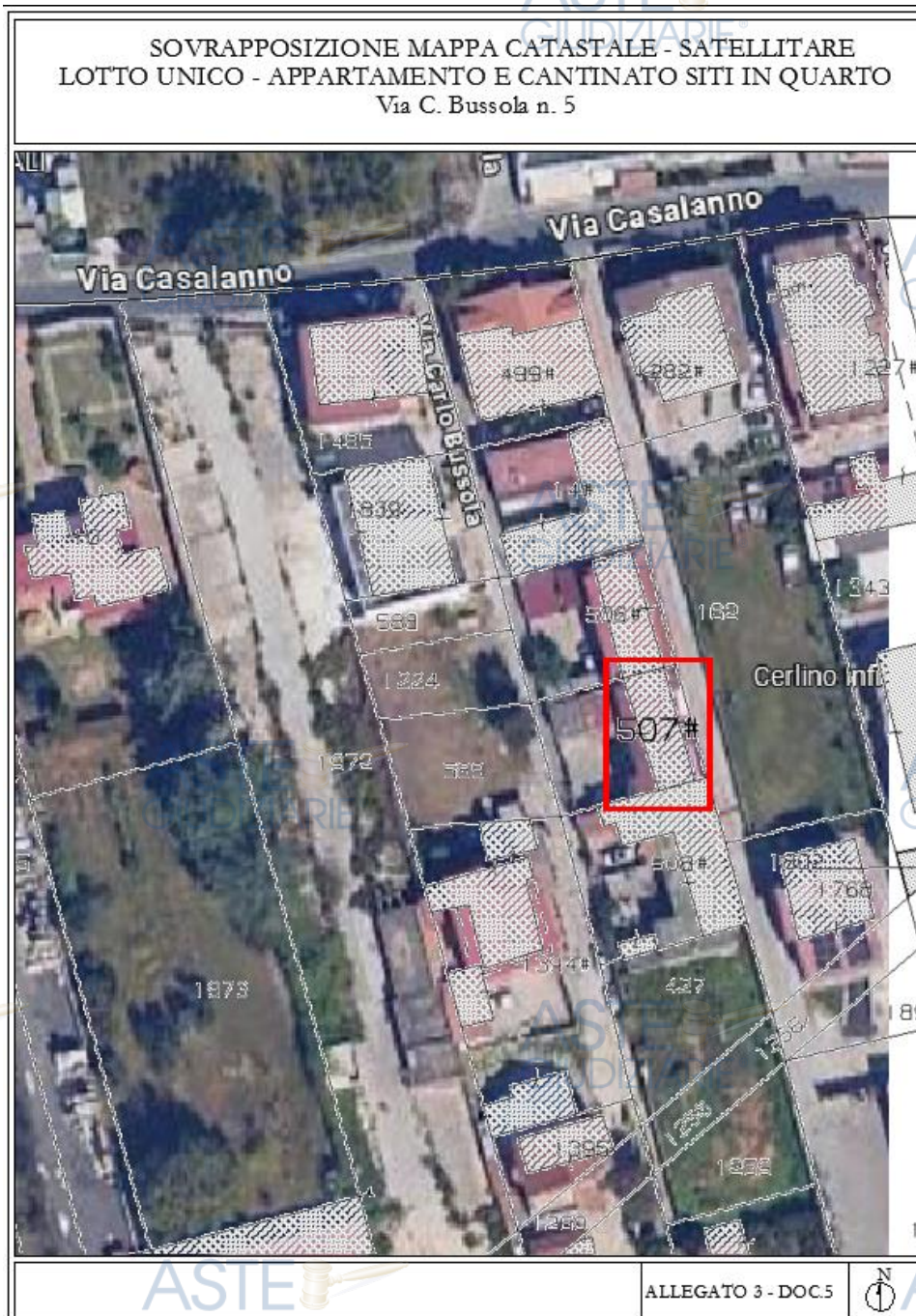


Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo urbanistico.

Riguardo alle difformità urbanistiche, si rinvia alla risposta ai quesiti del paragrafo E).

Al fine di verificare l'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, l'Esperto ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale attuale, verificando che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella mappa catastale per errata rappresentazione della sagoma del fabbricato, per mancata rappresentazione, come detto, del piccolo fabbricato che insiste sulla corte comune e della tettoia ivi realizzata in ferro e laterizio (cfr. Allegato 3 – doc.5).



Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

- C -

STATO DI POSSESSO

1. “Accerti se l’immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.”

Come riscontrato in sede di accesso unitamente al Custode giudiziario, il compendio



pignorato è occupato dall'esecutato XXX.



2. **“Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.”**

In seguito a richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, si è riscontrato che non vi sono contratti di locazione riguardanti il cespite pignorato (cfr. Allegato 1 – doc.2).

3. **“Determini il valore locativo del bene.**



Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.”

L'immobile non ricade nella casistica prevista dal quesito in quanto occupato dall'esecutato.



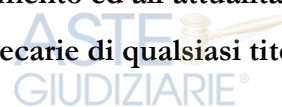
- D -



ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

1. **“Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:**

- **esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;**
- **servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;**
- **domande giudiziali e giudizi in corso;**
- **vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o**



ASTE
GIUDIZIARIE®

amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, 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.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.”

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti

Sugli immobili pignorati non gravano iscrizioni, privilegi o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

• Iscrizioni

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo in rinnovazione iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 23.1.2024 ai nn.3768/347, per la somma complessiva di Euro 300.000,00, nascente da contratto di mutuo per Euro 150.000,00 a rogito del Notaio XXX del 18.2.2004, repertorio n.169798/18425

a favore di

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

contro

- XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per il diritto di usufrutto per la quota di 667/1000
- XXX nato il XXX a XXX C.F. XXX
per il diritto di nuda proprietà per la quota di 667/1000 – bene personale
per il diritto di proprietà per la quota di 277,5/1000 – bene personale
per il diritto di proprietà per la quota di 27,5/1000 – in regime di comunione legale
- XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 27,5/1000
– in regime di comunione legale

debitori non datori di ipoteca

XXX nato il XXX a XXX C.F. XXX

gravante su: abitazione in Quarto foglio 12 p.lla 507 categoria A/4 consistenza 4 vani via Casalanno n.109

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 3.5.2006 Registro Generale 31498 Registro Particolare 16505 nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Napoli del 23.3.2006, repertorio n.4947

a favore di XXX. con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000

contro

- XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per il diritto di usufrutto per la quota di 667/1000
- XXX nato il XXX a XXX C.F. XXX
per il diritto di nuda proprietà per la quota di 667/1000
per il diritto di proprietà per la quota di 305,25/1000
- XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 27,5/1000

gravante su: abitazione in Quarto foglio 12 p.lla 507 categoria A/4 consistenza 4 vani via Casalanno n.109

NOTE

Agli atti del fascicolo vi è attestazione di cancelleria nella quale si dà atto che da tale trascrizione del pignoramento è derivata procedura esecutiva RGE 594/2006 e che suddetta procedura è stata estinta e cancellata con provvedimento emesso dal G.E. dott. Francesco Abete in data 21.5.2015.

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 5.5.2025 Registro Generale 22407 Registro Particolare 17382 nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Napoli del 21.4.2025 repertorio n.5233

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

contro

- XXX nato il XXX a XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 972,25/1000
- XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 27,5/1000

gravante su: abitazione in Quarto foglio 12 p.lla 507 categoria A/4 consistenza 4 vani via Casalanno n.104

Non si sono rinvenute trascrizioni di diritti demaniali nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, e come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio dal portale Open Demanio.

Il cespite non è gravato da usi civici come da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici del 1.4.1928.

2. **“Fornisca le informazioni di cui all’art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: 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. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.”**

Il compendio pignorato è ubicato in un piccolo fabbricato e non è costituito alcun condominio.

- E -

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

1. **“Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;**
- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;**
- accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo**

di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.”

In seguito ad accesso agli atti avente ad oggetto indagini sul fabbricato in esame, l'UTC del comune di Quarto, ha rinvenuto e rilasciato copia della Licenza edilizia n. 47 del 28.7.1965 per la costruzione di un piccolo fabbricato per civile abitazione, composto da un cantinato e da un piano rialzato (cfr. Allegato 8). Agli atti dell'UTC si è rinvenuta anche autorizzazione di abitabilità rilasciata il 11.1.1973.

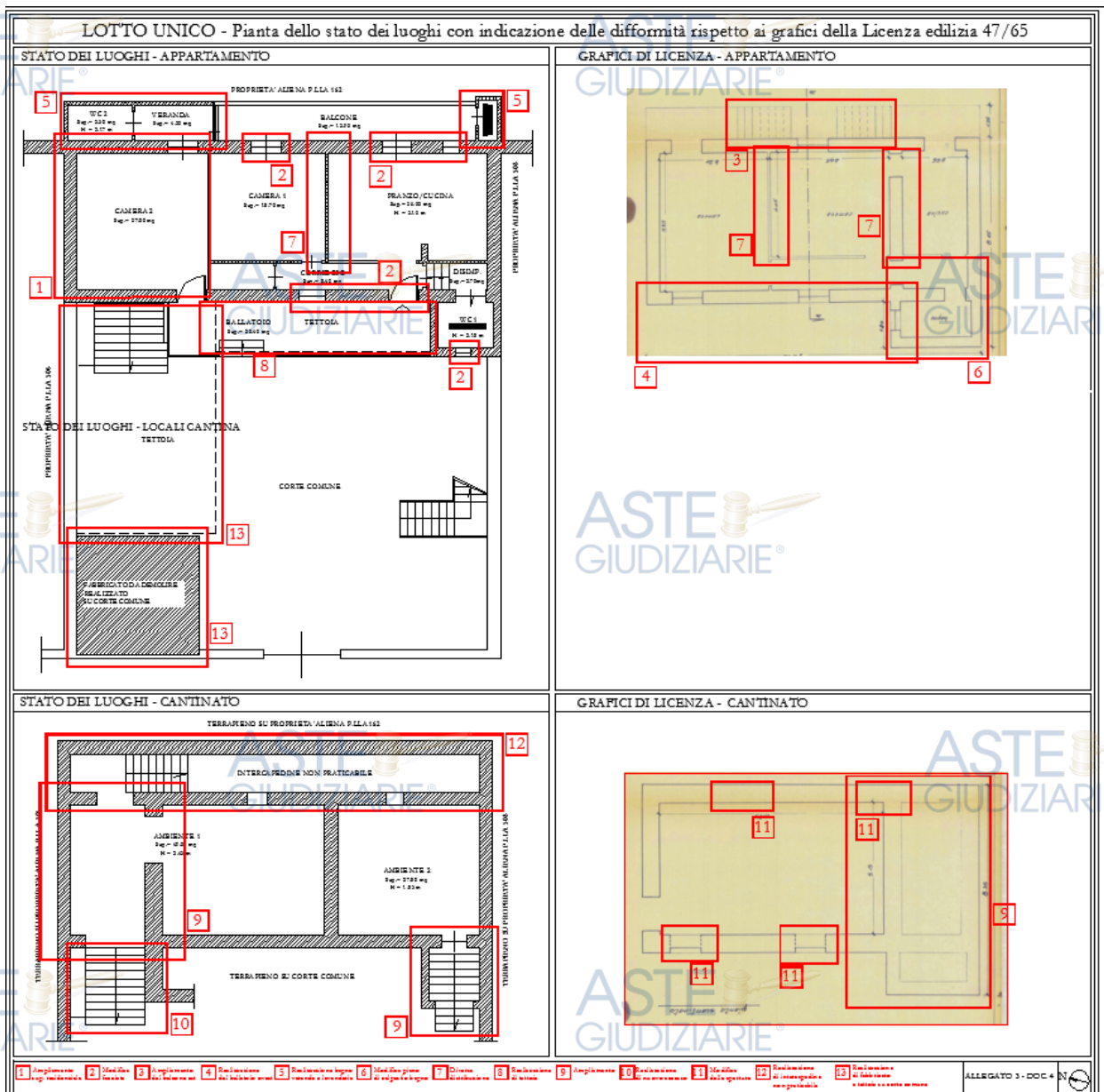
Il confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla Licenza edilizia, consente di evidenziare le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.4):

APPARTAMENTO

- 1) ampliamento della superficie residenziale mediante la realizzazione della camera n.2
- 2) modifica delle facciate;
- 3) ampliamento del balcone lato est;
- 4) realizzazione del ballatoio di ingresso lato ovest;
- 5) realizzazione di bagno, veranda e lavanderia sul balcone est;
- 6) modifica del piano di calpestio del bagno;
- 7) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 8) realizzazione di tettoia sul ballatoio lato ovest.

LOCALI CANTINA

- 9) ampliamento del cantinato;
- 10) realizzazione di nuovo accesso;
- 11) realizzazione di nuove aperture lato est e modifica delle aperture lato ovest;
- 12) realizzazione di un'intercapedine sotto al balcone del piano rialzato;
- 13) realizzazione di fabbricato e tettoia su corte comune.



Confronto tra stato dei luoghi e grafici li licenza edilizia

La destinazione d'uso catastale del compendio è residenziale con cantinato pertinenziale al seminterrato, pertanto compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché coincidente con quella censita in catasto.

2. “In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni 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; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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 la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".

Strumentazione Urbanistica

Il comune di Quarto, con Delibera di Giunta Comunale n.56 del 17.7.2025, ha adottato il Piano Urbanistico Comunale (PUC) e, come si legge all'art.40 delle NTA "... *al fine di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con le previsioni del PUC a partire dalla data di pubblicazione dello stesso e fino alla sua entrata in vigore, e comunque per non oltre dodici mesi dalla data di adozione, è sospeso l'esame ed il rilascio di atti abilitativi alla realizzazione di interventi edilizi ovvero l'approvazione di strumenti di pianificazione attuativa che, sebbene conformi allo strumento urbanistico generale vigente, siano in contrasto con le disposizioni del Piano Urbanistico Comunale adottato*".

Il compendio pignorato ricade in:

- Zona "Bb – 30 – completamento" del PRG;
- Zona rossa Regione Campania (Del. Reg. n.669 del 23/12/2014) del Rischio Vulcanico.

Si evidenzia inoltre che, per quanto l'Esperto abbia richiesto al comune di Quarto il rilascio di CDU (cfr. Allegato 1 – doc.1), tale documentazione non è stata fornita.

Regolarità edilizia del compendio pignorato

Riguardo alle difformità di cui al punto 1) e 9), ampliamento della superficie dell'appartamento e del cantinato, opere non sanabili perché in contrasto con la normativa vigente, è necessario evidenziare che al primo piano, in corrispondenza verticale con l'immobile pignorato, è stato edificato un altro immobile di proprietà aliena. Tale circostanza non consente, all'attualità, di prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione degli ampliamenti realizzati, poiché tali interventi comprometterebbero le strutture e la staticità dell'immobile alieno al primo piano e potrebbero compromettere anche la staticità della parte legittima del compendio pignorato. Le difformità di cui ai punti 1) e 9) dunque sono, allo stato, non sanabili e non ripristinabili, ad eccezione della scala di accesso all'ambiente n.2 del cantinato che dovrà essere demolita. Va pertanto rappresentato che, considerata l'impossibilità di demolizione senza arrecare danno alla struttura legittima ed al resto del fabbricato, il Comune potrebbe applicare la sanzione pecuniaria calcolata ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01, pari almeno al doppio del costo di produzione, sanzione che però non annulla il carattere abusivo delle opere.

Le difformità di cui ai punti 5) e 12) non sono sanabili in quanto rappresentano ampliamenti non conformi alla normativa urbanistica vigente pertanto, è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione del bagno n.2, della veranda e della lavanderia realizzati sul balcone lato est; chiusura dell'intercapedine non praticabile realizzata nel cantinato. Il costo forfettario prevedibile per il ripristino dello stato dei luoghi come sopra descritto, è pari almeno a € 6.000,00.

Le difformità di cui ai punti 3), 4) rappresentano ampliamenti oggi non sanabili in quanto in contrasto con la normativa urbanistica vigente pertanto, bisognerebbe prevedere il ripristino dei pianerottoli di accesso lato est e la demolizione del ballatoio lato ovest, come autorizzato con la citata licenza edilizia. Considerato che tali sopraggiunti interventi hanno modificato l'accessibilità al compendio pignorato rispetto a quanto autorizzato con la citata licenza edilizia e che, allo stato, non è possibile valutare la possibilità di ripristino dell'originario accesso (che oggi dovrebbe avvenire da una zona di proprietà aliena), se ne deduce che le difformità di cui ai punti 3), 4) sono, allo stato, non sanabili e non ripristinabili.

La difformità di cui al punto 6), che ha comportato anche una modifica dell'altezza interna del bagno n.1 (altezza inferiore a quella minima imposta dalle norme igienico sanitarie), non può essere sanata pertanto è necessario prevedere la demolizione del solaio di calpestio del bagno, della scala di accesso, dell'antistante disimpegno e la ricostituzione del bagno e dell'antistante disimpegno alla quota indicata ed autorizzata con la citata licenza edilizia. Il costo forfettario prevedibile per il ripristino della difformità come sopra descritto, è pari almeno a € 17.000,00.

La difformità di cui al punto 8) sarebbe sanabile, salvo diritti di terzi, mediante la presentazione di istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-37, D.P.R. n. 380 del 2001, tuttavia la presenza degli abusi descritti non sanabili e non ripristinabili, non ne consente la sanatoria. Dovrà pertanto essere demolita la tettoia con un costo forfettario prevedibile pari almeno a € 3.000,00.

Riguardo alla difformità di cui al punto 10), si premette che, considerato l'ampliamento del cantinato, lato nord, non è possibile ripristinare l'originario ingresso del piano cantinato come autorizzato con la citata licenza edilizia. Per quanto tale difformità sarebbe sanabile, salvo diritti di terzi, mediante la presentazione istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-37, D.P.R. n. 380 del 2001, la presenza degli abusi descritti non sanabili e non ripristinabili, rende anche tale difformità non sanabile e non ripristinabile.

Le difformità di cui ai punti 2), 7) e 11), sarebbero sanabili mediante la presentazione di istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-37, D.P.R. n. 380 del 2001, tuttavia la presenza degli abusi non sanabili e non ripristinabili già descritti di cui ai punti precedenti, rende anche tali difformità non sanabili e non ripristinabili.

Riguardo alla difformità di cui al punto 13), si rappresenta che il corpo di fabbrica ad unico livello e la tettoia con solaio in ferro e laterizio, rinvenuti sulla corte comune, sono stati edificati in assenza di titoli autorizzativi ed allo stato, non sono sanabili in quanto in contrasto con la normativa vigente. La demolizione dovrà essere effettuata a cura e spese sia dell'aggiudicatario che del proprietario dell'immobile al primo piano non oggetto di pignoramento.

Si rappresenta che gli interventi di ripristino/demolizioni dovranno essere effettuati previa presentazione di pratica presso l'ufficio antiabusivismo del comune di Quarto e previo deposito, per le opere che interessano parti strutturali, di verifica strutturale e deposito calcoli presso il competente ufficio del Genio Civile della Regione Campania.

Si specifica inoltre che gli interventi non sanabili e/o non ripristinabili non sono sanabili

né mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, né mediante sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, perché le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che in ogni caso si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti preposte al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, la condizione urbanistica dettagliata in precedenza, la presenza di abusi non sanabili e non ripristinabili e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

3. **“Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.”**

Il costo per i ripristini/demolizioni, come descritte ai punti precedenti, sono pari complessivamente almeno a € 26.000,00.

4. **“Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.**

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.”

Il certificato di destinazione urbanistica, previsto ex lege per i terreni e le aree non urbane, non è dovuto per il caso in esame. Ad ogni modo la richiesta del certificato di destinazione urbanistica effettuata dallo scrivente all'UTC del Comune di Quarto non ha avuto riscontro.

- F -

FORMAZIONE DEI LOTTI

1. **“Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.”**

Date le caratteristiche morfologiche, tipologiche, dimensionali e distributive dell'immobile pignorato, la pertinenzialità della cantina all'appartamento, l'identificazione dei due cespiti in un unico dato catastale e la non comoda divisibilità, si ritiene opportuna la formazione del seguente **LOTTO UNICO**:

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di APPARTAMENTO semindipendente ubicato in Quarto (Na), alla via Carlo Bussola n.5 (già via Casalanno n. 104), posto al piano rialzato composto da: pranzo/cucina, due camere, corridoio, un bagno, disimpegno, bagno in veranda e lavanderia, oltre due locali cantina al piano seminterrato, il tutto identificato al N.C.E.U. del comune di Quarto:
Foglio 12 - Particella 507 - Categoria A/4 - Classe 1 - Consistenza 4 vani – Sup. catastale 129 mq (Totale escluse aree scoperte: 127 mq) - Rendita € 194,19 - Indirizzo catastale: via Casalanno n. 104 Piano S1-T.

2. **“Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.”**

Gli immobili sono stati pignorati per la quota per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in capo agli esecutati. Come sopra esposto, la non comoda divisibilità ha condotto alla formazione del **LOTTO UNICO** come precedentemente descritto ed accatastato.

- G -

VALORE DEL BENE E COSTI

1. **“Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”

LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA / Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

Superficie lorda commerciale

La superficie lorda commerciale degli immobili, come sopra determinata, è pari, arrotondata, a **100.00 mq.**

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

Determinazione di Pm

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

I dati emersi sono i seguenti:

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

valore min € 1.300,00 valore max € 2.000,00

Indagini dirette:

valore medio € 1.500,00 – € 1.900,00

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

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento Via Casalanno - 72 mq	€ 160 000,00	€ 136 000,00	€ 1 888,89	€ 2 222,22
N.2- Appartamento Via Nicolini - 150 mq	€ 200 000,00	€ 170 000,00	€ 1 133,33	€ 1 333,33
N.3- Appartamento Via D.Campana - 106 mq	€ 135 000,00	€ 114 750,00	€ 1 082,55	€ 1 273,58
N.4- Appartamento Via Scarlatti - 60 mq	€ 165 000,00	€ 140 250,00	€ 2 337,50	€ 2 750,00
Valori medi			€ 1 610,57	€ 1 894,79

La ricerca delle offerte di immobili nella zona a ridosso di via C. Bussola, evidenzia valori unitari medi di 1.600,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 1.900,00/mq (sul prezzo offerto).

ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

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

COMPARABILI	Prezzo Vendita	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Appartamento Venduto - Marzo 2024 - Zona D4 - 157 mq	€ 180 000,00	€ 1 146,50
N.2- Appartamento Venduto - Maggio 2024 - Zona D4 - 85 mq	€ 145 000,00	€ 1 705,88
N.3- Appartamento Venduto - Maggio 2024 - Zona D4 - 53 mq	€ 91 000,00	€ 1 716,98
Valori medi unitari		€ 1 523,12

Tali indagini conducono a definire il prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari a € 1.500,00/mq.

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

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	114.750	136.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	106	72	100
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Giardino (mq)			
Livello di piano	0	0	0
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	1	1	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	2	1	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	4

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	114.750,00	136.000,00
Data (mesi)	286,88	340,00
Superficie principale (mq)	1.082,55	1.082,55

Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	2.295	2.720
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

■ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	114.750,00	136.000,00
Data (mesi)	-3.442,50	-4.080,00
Superficie principale (mq)	-6.495,28	30.311,32
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	0	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	-1.167	-1.167
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)	-5.000,00	
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)		
Prezzo di mercato (euro)	€ 98.645,55	€ 161.064,65
PREZZO MEDIO UNITARIO	€ 1.300,00	
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO	€ 130.000,00	

VALORE A BASE D'ASTA

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

✓ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;

- ✓ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- ✓ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 26.000,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 130\,000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 26\,000,00 = € 102\,900,00$$

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- ✓ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- ✓ presenza delle difformità non sanabili e non ripristinabili;
- ✓ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- ✓ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti**;
- ✓ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- ✓ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- ✓ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **25%** e quindi pari a:

$$€ 102\,900,00 \times 25\% = € 25\,725,00$$

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

$$V = € 102\,900,00 - € 25\,725,00 = € 77\,175,00$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

€ 77.000,00

2. “Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.”

L'immobile è stato edificato in virtù di Licenza edilizia n. 47 del 28.7.1965 e per le modifiche realizzate senza titolo, si sono precedentemente valutati i costi di ripristino che sono stati detratti dal valore di stima.

3. “Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.”

Gli immobili non ricadono nel caso previsto dal quesito, in quanto è stato pignorato il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

SCHEMA SINTETICO – LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di APPARTAMENTO semindipendente ubicato in Quarto (Na), alla via Carlo Bussola n.5 (già via Casalanno n. 104), posto al piano rialzato composto da: pranzo/cucina, due camere, corridoio, un bagno, disimpegno, bagno in veranda e lavanderia, oltre due locali cantina al piano seminterrato, il tutto identificato al N.C.E.U. del comune di Quarto:

Foglio 12 - Particella 507 - Categoria A/4 - Classe 1 - Consistenza 4 vani – Sup. catastale 129 mq (Totale escluse aree scoperte: 127 mq) - Rendita € 194,19 - Indirizzo catastale: via Casalanno n. 104 Piano S1-T.

L'appartamento confina a nord con immobile di proprietà aliena alla p.lla 506, a sud con immobile di proprietà aliena alla p.lla 508, ad est con immobile di proprietà aliena alla p.lla 162, ad ovest con corte comune che separa da via C. Bussola.

La cantina confina, nell'intera consistenza, a nord con terrapieno di proprietà aliena alla p.lla 506, a sud con terrapieno di proprietà aliena alla p.lla 508, ad est con immobile di proprietà aliena alla p.lla 162, ad ovest con terrapieno sottostante la corte comune.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è pari, arrotondata, a 96.00 mq, con una superficie del balcone pari a 14.00 mq, una superficie del ballatoio pari a 20.00 mq ed una superficie netta calpestabile del cantinato pari, arrotondata, a 77.00 mq. La superficie lorda commerciale dell'intero compendio è pari arrotondata, pari a 100.00 mq.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione, infissi esterni in legno con vetro singolo di vecchia fattura, porte interne sono del tipo industriale con specchiatura in vetro, è privo sia di impianto di riscaldamento che di impianto gas, nella camera si rinviene un condizionatore del tipo a split del quale non è stato possibile verificare il funzionamento, la fornitura di gas è assicurata mediante l'utilizzo di bombole gas e l'acqua calda sanitaria è assicurata da uno boiler elettrico collocato nella lavanderia.

I locali cantina sono ingombrati da materiale di varia natura e sono privi di finiture, di pavimentazione e di illuminazione.

Entrambi i cespiti sono privi di allaccio alla fognatura pubblica e, da informazioni assunte, vi è allaccio in pozzo nero di proprietà aliena ubicato in fondo alieno. Sarà cura dell'aggiudicatario il distacco dal pozzo alieno e l'allaccio alla rete fognaria pubblica o ad altro pozzo nero da realizzarsi.

Sia per l'appartamento che per i locali cantina non si è rinvenuta dichiarazione di conformità, ex art. DM 37/08 e s.m.i. che potrà essere acquisita con un costo, per ognuna delle unità, pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'appartamento è privo di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente che potrà essere acquisito successivamente dall'aggiudicatario ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., e trasmesso al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a €600,00 (oltre verifica). Per i locali cantina, data la destinazione d'uso, non è necessario l'attestato di prestazione energetica.

Il compendio è stato edificato in virtù della Licenza edilizia n. 47 del 28.7.1965 e successiva autorizzazione di abitabilità rilasciata il 11.1.1973.

Il confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla Licenza edilizia, ha evidenziato le seguenti difformità:

APPARTAMENTO

- 1) ampliamento della superficie residenziale mediante la realizzazione della camera n.2
- 2) modifica delle facciate;
- 3) ampliamento del balcone lato est;
- 4) realizzazione del ballatoio di ingresso lato ovest;
- 5) realizzazione di bagno, veranda e lavanderia sul balcone est;
- 6) modifica del piano di calpestio del bagno;
- 7) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 8) realizzazione di tettoia sul ballatoio lato ovest.

LOCALI CANTINA

- 9) ampliamento del cantinato;
- 10) realizzazione di nuovo accesso;
- 11) realizzazione di nuove aperture lato est e modifica delle aperture lato ovest;
- 12) realizzazione di un'intercapedine sotto al balcone del piano rialzato;
- 13) realizzazione di fabbricato e tettoia su corte comune.

Le difformità di cui al punto 1) e 9), ampliamento della superficie dell'appartamento e del cantinato, sono, allo stato, non sanabili e non ripristinabili, ad eccezione della scala di accesso all'ambiente n.2 del cantinato che dovrà essere demolita.

Le difformità di cui ai punti 5) e 12) non sono sanabili ed è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante: demolizione del bagno n.2, della veranda e della lavanderia realizzati sul balcone lato est; chiusura dell'intercapedine non praticabile realizzata nel cantinato. Le difformità di cui ai punti 3), 4) sono, allo stato, non sanabili e non ripristinabili. La difformità di cui al punto 6), non può essere sanata pertanto è necessario prevedere la demolizione del solaio di calpestio del bagno, della scala di accesso, dell'antistante disimpegno e la ricostituzione del bagno e dell'antistante disimpegno alla quota indicata ed autorizzata con

la citata licenza edilizia. La difformità di cui al punto 8) non è sanabile pertanto deve essere demolita la tettoia. La difformità di cui al punto 10) non è sanabile e non è ripristinabile. Le difformità di cui ai punti 2), 7) e 11) non sono né sanabili né ripristinabili. Le difformità di cui al punto 13), non sono sanabili pertanto la demolizione dovrà essere effettuata a cura e spese sia dell'aggiudicatario che del proprietario dell'immobile al primo piano non oggetto di pignoramento.

Si rappresenta che gli interventi di ripristino/demolizioni dovranno essere effettuati previa presentazione di pratica presso l'ufficio antiabusivismo del comune di Quarto e previo deposito, per le opere che interessano parti strutturali, di verifica strutturale e deposito calcoli presso il competente ufficio del Genio Civile della Regione Campania.

Si specifica inoltre che gli interventi non sanabili e/o non ripristinabili non sono sanabili né mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, né mediante sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, perché le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che in ogni caso si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti preposte al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, la condizione urbanistica dettagliata in precedenza, la presenza di abusi non sanabili e non ripristinabili e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

PREZZO-BASE: € 77.000,00

L'Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 1 - Corrispondenza

doc.1 -Corrispondenza UTC comune di Quarto
doc.2 -Corrispondenza con Agenzia delle Entrate

Allegato 2 – Ispezioni catastali, ipotecarie

doc.1 – Visure catastali
doc.2 – Planimetria catastale

doc.3 – Estratto di mappa
doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 – Rilievo metrico ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

doc.1 – Inquadramento urbano
doc.2 – Pianta di rilievo dello stato di fatto
doc.3 – Confronto dello stato dei luoghi attuale con la planimetria catastale
doc.4 – Confronto dello stato dei luoghi attuale con i grafici della Licenza edilizia
doc.5 – Sovrapposizione ripresa Satellitare ed estratto di mappa

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 – Titoli di provenienza

doc.1 – Atto di donazione, cessione di quote e divisione a rogito del Notaio XXX del 19.12.1990 rep.15179
doc.2 – Trascrizione del 1.6.1989 ai nn.15441/11497 di denunciata successione
doc.3 – Trascrizione del 10.3.2007 ai nn.18583/9509 di denunciata accettazione tacita d'eredità
doc.4 – Atto di compravendita ultraventennale a rogito del Notaio XXX del 12.5.1964 rep.15531

Allegato 6 – Relazione notarile agli atti

Allegato 7 – Estratto di Matrimonio

Allegato 8 – Licenza edilizia n. 47/65

Con osservanza

Napoli, lì 19 settembre 2025

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono