

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Mariarosaria Stanzione



PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
XXX
e per essa XXX



CONTRO
XXX

R.G. 300/2022

PERIZIA IMMOBILIARE



L'Esperto Stimatore
arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, li 27 febbraio 2023



TRIBUNALE DI NAPOLI**XIV SEZ. CIVILE G.E.****Dr.ssa Mariarosaria Stanzione****PROCEDURA ESECUTIVA****PROMOSSA DA****XXX****e per essa XXX****CONTRO****XXX****R.G. 300/2022**

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Mariarosaria Stanzione nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito prestato in data 22.7.2022, 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 21.6.2022 al Registro Generale n. 18466 - Registro Particolare n. 13924, in danno del sig. XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, è il seguente compendio immobiliare:

APPARTAMENTO sito in Napoli alla Traversa IV Villa Bisignano n. 52, secondo piano, int. n. 10, con ingresso dalla seconda porta a destra salendo le scale, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno doppio, cucina, due camere e due bagni.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione BAR - Foglio 10 - p.lla 516 - sub 27 - cat. A/2 - Classe 4 - Consistenza 6,5 vani – Sup. 136 mq (Totale: escluse aree scoperte 127 mq) - Rendita € 721,75 - piano 2 – int. 10 - Indirizzo catastale Traversa IV Villa Bisignano SNC - in ditta XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

Analizzate le caratteristiche tipologiche e distributive dell'immobile pignorato e l'accesso unico dal vano scala condominiale, l'immobile non è divisibile in natura pertanto, costituisce un LOTTO UNICO.

a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.. In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta in data 11.7.2022 dal Notaio Dr. Niccolò Tiecco nella quale si attesta la proprietà in capo all'esecutato in virtù di atto di compravendita per Notaio Pasquale Cante del 20.4.2004 rep. 24828, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 23/4/2004 ai nn.10984/7019, del quale lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia (cfr. Allegato 5 - doc. 1).

Nella detta certificazione si giunge al primo titolo a carattere inter vivos antecedente i venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento, costituito da atto di compravendita del 20.5.1974 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 3.8.1974 ai nn.7969/6566 e si da atto degli attuali dati catastali.

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare le indagini presso gli uffici dei registri immobiliari (cfr. Allegato 2 - doc.4) ed al fine di individuare univocamente l'immobile

pignorato, ha provveduto ad acquisire visura catastale storica, planimetria catastale e mappa terreni (cfr. Allegato 2 - da doc. 1 a doc. 4).

L'Esperto ha acquisito estratto di matrimonio con annotazioni dal quale si evince che in data 6.10.2003 (antecedentemente all'acquisto dell'immobile pignorato), con atto a rogito del Notaio Pasquale Cante, l'esecutato ha scelto il regime della separazione dei beni (cfr. Allegato 6).

b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca). L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

Beni pignorati

Il bene pignorato, come da atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, consta di un APPARTAMENTO sito in Napoli alla Traversa IV Villa Bisignano n. 52, secondo piano, int. n. 10, con ingresso dalla seconda porta a destra salendo le scale, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno doppio, cucina, due camere e due bagni.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione BAR - Foglio 10 - p.lla 516 - sub 27 - cat. A/2 - Classe 4 - Consistenza 6,5 vani - Sup. 136 mq (Totale: escluse aree scoperte 127 mq) - Rendita € 721,75 - piano 2 - int. 10 - Indirizzo catastale Traversa IV Villa Bisignano SNC.

I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione e con quelli che lo individuano all'attualità. Dopo il pignoramento non sono intervenute modifiche sostanziali.

I dati catastali (quanto a foglio, p.lla e sub) individuano il cespite pignorato a partire da RECUPERO SITUAZ. PREGRESSA del 23/04/2003 (n. 2658.1/2003) Pratica n. 403413 e successivamente non hanno subito ulteriori variazioni.

Confini

L'appartamento confina a nord con appartamento interno 9, a sud con viale comune di accesso, ad est con ballatoio condominiale e proprietà aliena, ad ovest con Traversa IV Villa Bisignano.

Formazione dei lotti

Il cespite pignorato è costituito da un appartamento con unico accesso dal vano scala condominiale e, date le caratteristiche tipologiche e morfologiche, non è divisibile in natura e pertanto, costituisce un LOTTO UNICO.

- c. **Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile,**

precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____ , piano ____ int. ____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est , è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla ____ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , sub _____ , cat. _____ , classe ____ , rendita _____ (or.d _____ , r.a. _____) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____) ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure , non è conforme in ordine a _____) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato) ; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno) . PREZZO BASE euro _____ ; LOTTO n. 2 : ecc..

Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 della proprietà in forza del già citato atto a rogito del Notaio Pasquale Cante del 20.4.2004 repertorio n. 24828, raccolta n. 5705, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 23.4.2004 ai nn.10984/7019 (cfr. Allegato 5 - doc. 1).

LOTTO UNICO - quota di 1/1 del diritto di proprietà

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di un appartamento sito in Napoli Traversa IV Villa Bisignano n. 52, al secondo piano, int. n. 10, di un fabbricato in c.a. privo di ascensore ed in carenti condizioni di manutenzione, con ingresso dalla seconda porta a destra salendo le scale, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno doppio, cucina, due camere e due bagni.

L'immobile è ubicato nella zona periferica della città, nel quartiere Barra, nella parte finale della Traversa IV Villa Bisignano a ridosso di via Gian Battista Vela e del parco urbano

Villa Letizia, in un contesto prevalentemente di tipo popolare, caratterizzato da residenze ed attività commerciali ai piani terra dei fabbricati che prospettano sulla via.

Il fabbricato condominiale in cui è ubicato il cespite in oggetto, è composto da quattro livelli fuori terra ed è accessibile da un cancello pedonale posto su strada, dal quale è accessibile il vialetto condominiale che conduce alla cassa scale. Il fabbricato è in carenze condizioni manutentive, sono evidenti interventi di spicconatura di intonaco ed i distacchi di intonaco che caratterizzano la facciata hanno messo a nudo i copriferro agli sporti ed ai balconi.



Estratto del repertorio fotografico

L'accesso all'appartamento avviene, dalla seconda porta a destra salendo le scale, in un ingresso che conduce, sulla sinistra, all'ambiente soggiorno doppio e di fronte, al disimpegno.



Estratto del repertorio fotografico

Il soggiorno doppio è caratterizzato da due ambienti separati da una porta scorrevole dei quali, il primo, è dotato di finestra ed il secondo, di porta-finestra con accesso sul balcone

con esposizione a sud, sul viale comune di accesso. Proseguendo dall'ingresso, si ha accesso al disimpegno che conduce alle due camere da letto, al bagno ed alla cucina. La camera da letto padronale (camera n.1), è caratterizzata da pareti finite con stucco spatolato ed è dotata di porta-finestra con accesso sul balcone d'angolo con affaccio su strada. La cameretta (camera n.2), presenta pareti intonacate al civile tinte grigie di colore grigio ed è dotata di finestra con esposizione a sud, sul viale comune di accesso e di piccola porta finestra con accesso al balcone in comune con il soggiorno doppio. La camera n.2 è inoltre corredata di un bagno esclusivo privo di aperture, dotato di vaso, lavabo, doccia e rivestito con mattonelle di colore bianco e rosso alle pareti.



Estratto del repertorio fotografico

In fondo al disimpegno si rinvie la cucina abitabile dotata di finestra con affaccio nella veranda ricavata sul balcone d'angolo e di porta-finestra con accesso al balcone con affaccio su strada.



Estratto del repertorio fotografico

La cucina ha le pareti intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, ad eccezione della zona lavorazione dove si rinvencono mattonelle di colore beige. Sul balcone d'angolo della cucina, si rinvencono due verande delle quali la prima, più piccola, costituisce un ripostiglio, mentre la seconda configura uno spazio adibito a lavanderia nel quale si rinvencono la caldaia, la lavatrice ed un'asciugatrice. Completa l'appartamento il bagno padronale dotato di finestra e corredato da lavabo, vaso, bidet e vasca. L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione, con finiture di livello medio, pavimentazione tipo marmo, porte interne in legno effetto ciliegio ed infissi esterni in alluminio con doppio vetro, oscurati con napoletane in pvc.

L'immobile è dotato di impianto gas, ma non è presente l'impianto di riscaldamento, gli impianti elettrici ed idrici, non di recente fattezza, sono privi di certificazione di conformità e non si è rinvenuto l'attestato di prestazione energetica.

La redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata, con un costo pari almeno a € 500,00, salvo sostituzione e/o integrazione di apparati elettrici.

L'attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente, può essere redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

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

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiungibile
Ingresso	2	Residenziale	6.00 mq	1	6.00 mq
Soggiorno-doppio	2	Residenziale	29.20 mq	1	29.20 mq
Cucina	2	Residenziale	17.50 mq	1	17.50 mq
Disimpegno	2	Residenziale	19.00 mq	1	19.00 mq
Camera 1	2	Residenziale	19.00 mq	1	19.00 mq
Camera 2	2	Residenziale	14.70 mq	1	14.70 mq
Bagno 1	2	Residenziale	9.00 mq	1	9.00 mq
Bagno 2	2	Residenziale	1.90 mq	1	1.90 mq
Tot. sup. netta			116.30 mq		
Balcone 1	2	Residenziale	12.40 mq	0,25	3.10 mq
Balcone 2	2	Residenziale	24.50 mq	0,25	6.10 mq

per una superficie netta calpestabile arrotondata pari a 116.00 mq ed una superficie calpestabile complessiva dei balconi pari a 36.90 mq. La superficie lorda commerciale è pari a 136.00 mq.

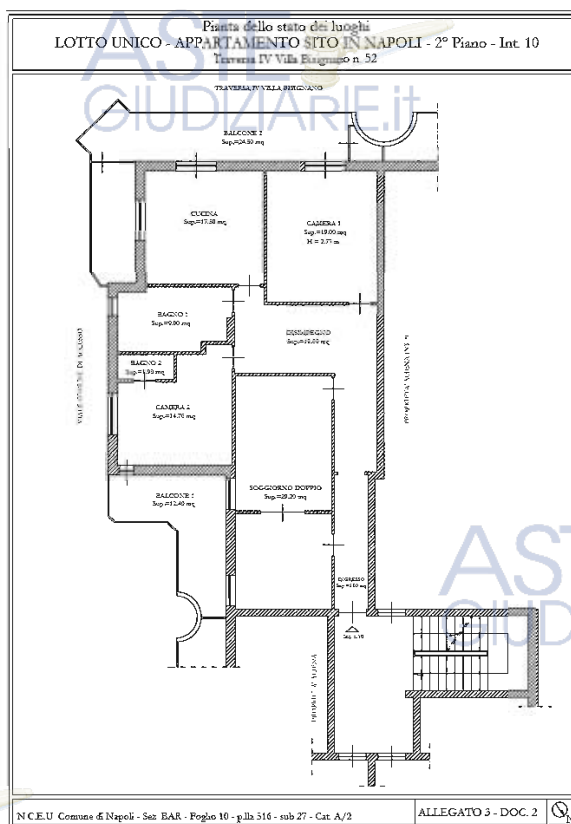
Superficie lorda commerciale

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 relativa alle verande realizzate sul balcone, in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabili, come meglio dettagliato ai punti successivi, verrà calcolata, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, quale superficie di balcone con relativo coefficiente di ponderazione e si prevederà il costo per il ripristino dello status quo, mediante la rimozione, con un costo forfettario pari almeno a € 2.000,00 che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata a **136.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- superficie lorda dell'abitazione pari a **127.00 mq** comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- superficie dei balconi (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $12.40 \text{ mq} \times 0.25 = 3.10 \text{ mq}$ e $24.50 \text{ mq} \times 0.25 = 6.10 \text{ mq}$ per una superficie ragguagliata complessiva pari a **9.20 mq**.



Planimetria dello stato dei luoghi

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.



PROSPETTO SINTETICO

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di un appartamento sito in Napoli alla Traversa IV Villa Bisignano n. 52, secondo piano, int. n. 10, con ingresso dalla seconda porta a destra salendo le scale, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno doppio, cucina, due camere e due bagni. L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione, con finiture di livello medio, pavimentazione tipo marmo, porte interne in legno effetto ciliegio, infissi esterni in alluminio con doppio vetro oscurati con napoletane in pvc. L'immobile è dotato di impianto gas, ma non è presente l'impianto di riscaldamento, gli impianti elettrici ed idrici, non di recente fattezza, sono privi di certificazione di conformità e non si è rinvenuto l'attestato di prestazione energetica.

La redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata, con un costo pari almeno a € 500,00, salvo sostituzione e/o integrazione di apparati elettrici. L'attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente, può essere redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

L'appartamento confina a nord con appartamento interno 9, a sud con viale comune di accesso, ad est con ballatoio condominiale e proprietà aliena, ad ovest con Traversa IV Villa Bisignano ed è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli alla Sezione BAR - Foglio 10 - p.lla 516 - sub 27 - cat. A/2 - Classe 4 - Consistenza 6,5 vani – Sup. 136 mq (Totale: escluse aree scoperte 127 mq) - Rendita € 721,75 - piano 2 – int. 10 - Indirizzo catastale Traversa IV Villa Bisignano SNC.

La superficie netta calpestabile è pari arrotondata a 116.00 mq, la superficie calpestabile complessiva dei balconi è pari a 36.90 mq. La superficie lorda commerciale è pari a 136.00 mq. Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità: 1) diversa distribuzione degli spazi interni; 2) realizzazione di due verande.

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato è stato edificato in assenza di concessione edilizia e per l'appartamento pignorato (unitamente ad altre tre unità immobiliari) è stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 47/85 prot. generale n.116991 del 1.4.1987 pratica n. 116/4/87, prot. n. 443 del 9.3.1988 per abusi consistenti

nell'edificazione dell'intera unità immobiliare in assenza di titoli autorizzativi.

L'istanza di condono presentata ai sensi della Legge 47/85 relativa all'unità immobiliare in oggetto è ancora oggi inevasa, pertanto, al fine di istruire la pratica, indipendentemente dall'esito finale e fatto salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni, è necessario il versamento di almeno € 5.000,00 per oneri integrativi e diritti di segreteria, previo ripristino dello stato dei luoghi come rappresentati nell'istanza di condono.

Pervenuto agli esecutati in virtù di atto di compravendita per notaio Pasquale Cante del 20.4.2004 rep. 24828.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 151.000,00

d. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.

Dati catastali

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione BAR - Foglio 10 - p.lla 516 - sub 27 - cat. A/2 - Classe 4 - Consistenza 6,5 vani – Sup. 136 mq (Totale: escluse aree scoperte 127 mq) - Rendita € 721,75 - piano 2 – int. 10 - Indirizzo catastale Traversa IV Villa Bisignano SNC.

I dati catastali (quanto a foglio, p.lla e sub) individuano il cespite pignorato a partire da RECUPERO SITUAZ. PREGRESSA del 23/04/2003 (n. 2658.1/2003) Pratica n. 403413 e successivamente non hanno subito ulteriori variazioni.

Rispondenza dei dati del pignoramento e del titolo di acquisto a favore dell'esecutato alle risultanze catastali

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno).

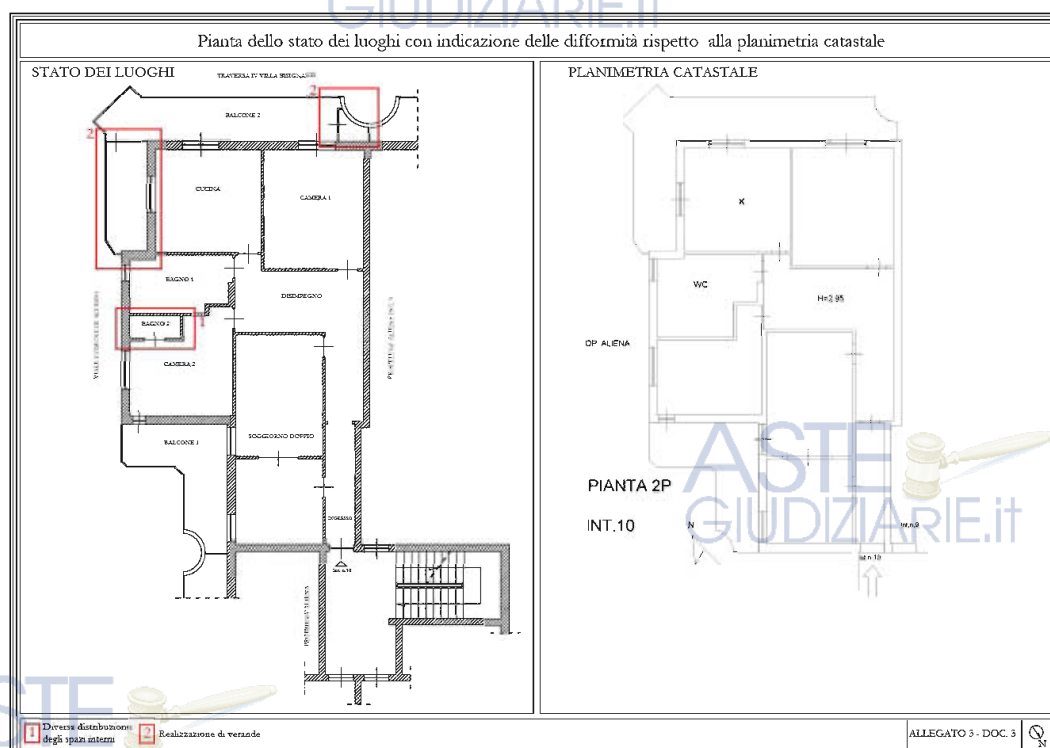
Successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni essenziali. Nel titolo di acquisto a favore dell'esecutato i dati catastali (quanto a foglio, p.lla, subalterno) sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali.

Difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi

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

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) realizzazione di due verande.

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 procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo. In seguito alla regolarizzazione urbanistica di cui si dettaglierà in seguito, potrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.



Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare si è riscontrato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella mappa catastale (cfr. Allegato 3 - doc. 5).



Sovrapposizione mappa catastale ripresa satellitare

- e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei

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

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 24.8.2018, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza a carattere traslativo anteriore al ventennio, si rinvencono i seguenti passaggi di proprietà (cfr. Allegato 2 - doc.4 e Allegato 5):

L'immobile pignorato risulta di **piena proprietà** di:

XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX, per essere allo stesso pervenuto nel seguente modo:

- acquisto fattone, tra l'altro, vigente il dichiarato regime patrimoniale della separazione dei beni, dal signor XXX nato a XXX il XXX, in virtù dell'atto a rogito del Notaio Pasquale Cante di Sant'Antimo del 20/4/2004, repertorio n.24828, raccolta n.5705, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 23/4/2004 ai nn.10984/7019 (cfr. Allegato 5 – doc. 1).

Quanto alla più remota provenienza:

- al signor XXX il suddetto immobile era pervenuto per accessione a seguito di costruzione diretta dell'intero fabbricato di cui esso è parte su porzione di suolo censito al catasto terreni, foglio 173, particella 213/c poi 516 a seguito del tipo di frazionamento del 27/4/1974 (dal certificato catastale risulta frazionamento del 20/5/1974 in atti dal giorno 11/6/1980 n.72479), dell'estensione di are 10.00, allo stesso pervenuto per acquisto fattone dai signori XXX nato a XXX il XXX e XXX nato a XXX il XXX, in virtù dell'atto a rogito del Notaio Raffaele Giusti di Napoli del 20/5/1974, repertorio n.117843, raccolta n.10918, registrato a Napoli il 31/5/1974 al n.5810/2 (cfr. Allegato 5 – doc. 2), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 3/8/1974 ai nn.7969/6566; in detto atto si precisava che sulla zona ovest dell'apprezzamento oggetto di vendita, per tutta la lunghezza e per una profondità di mt.5, veniva costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei residui fondi di proprietà dei venditori e dei loro aventi causa (foglio 173, particelle 213, 214,

215, 217, 464, 467, e 468), e che analoghe servitù sarebbero state costituite in occasione della vendita da parte dei germani XXX, a carico della striscia di terreno adiacente e per uguale profondità e lunghezza, in modo a creare una strada rettilinea della larghezza complessiva di mt.10 fino a raggiungere Via Bisignano; su detta strada si sarebbero potute immettere tubature e condutture per forniture e le spese di realizzazione e manutenzione di detta strada si sarebbero ripartite tra i proprietari in proporzione alla lunghezza dei fronti stradali di ciascun fondo e della ampiezza degli stessi.

P.lla di terreno sulla quale insiste il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato

Il fabbricato è stato edificato sulla p.lla di terreno censita al Foglio 173 p.lla 516.

f. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade nella zona individuata come "zona B – Sottozona Bb – Espansione recente della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale artt. 31 e 33".

L'immobile ricade in:

Zona III della zonizzazione acustica in "Aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali";

- Area stabile nella TAV. 12 dei Vincoli geomorfologici;

Regolarità edilizia/urbanistica

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato è stato edificato in assenza di concessione edilizia e per l'appartamento pignorato (unitamente ad altre tre unità immobiliari) è stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 47/85 prot. generale n.116991 del 1.4.1987 pratica n. 116/4/87, prot. n. 443 del 9.3.1988 per abusi consistenti nell'edificazione dell'intera unità immobiliare in assenza di titoli autorizzativi.

Agli atti della pratica che, ad oggi, è ancora in parte inesitata, si sono rinvenuti i seguenti documenti (cfr. Allegato 6):

- n.1 bollettino postale per versamento oneri oblazioni autodeterminate, per Lire 4.012.198;

- planimetrie catastali;
- n. 4 mod. A – Residenziale - per abuso realizzato in assenza di concessione edilizia, per le seguenti superfici residenziali:
 - mod. A - n. 1 - 118.78 mq ed una superficie non residenziale paria 135.04 mq;
 - mod. A - n. 2 - 118.39 mq ed una superficie non residenziale paria 33.30 mq;
 - mod. A - n. 3 - 100.48 mq ed una superficie non residenziale paria 34.37 mq;
 - mod. A - n. 4 - 118.39 mq
- n. 1 mod. R (cumulativo per n. 4 unità immobiliari);
- Certificato di idoneità statica;
- Relazione relativa alla descrizione delle opere riguardante agli abusi relativi alla realizzazione di n. 4 appartamenti e n. 9 box auto;
- Grafico stato dei luoghi (tra altri) dell'appartamento piano 2 int.10, immobile pignorato.

All'interno della pratica si rinvencono n. 2 disposizioni dirigenziali di provvedimento in sanatoria per n. 2 unità immobiliari (non oggetto di pignoramento e di proprietà aliena relative ai mod. A n. 2 e n.3), modello di autocertificazione per l'unità immobiliare (non oggetto di pignoramento) al piano terra identificata al mod. A n. 4.

Dall'analisi dei modelli allegati e dalle superfici indicate, è possibile desumere che il mod. A - n. 1, con una superficie residenziale pari a 118.78 mq ed una superficie non residenziale paria 135.04 mq, sia quello relativo all'immobile pignorato.

Appare doveroso rappresentare che nella superficie non residenziale indicata nel modello A - n. 1, si indicano anche 135.04 mq computando, presumibilmente, oltre che la superficie non residenziale del balcone, anche le superfici non residenziali di locali box auto non oggetto di pignoramento.

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli, l'Ente inviava nota allo scrivente nella quale si attesta che non risultano fascicoli di contenzioso per l'immobile pignorato (cfr. Allegato 1 – doc.1)

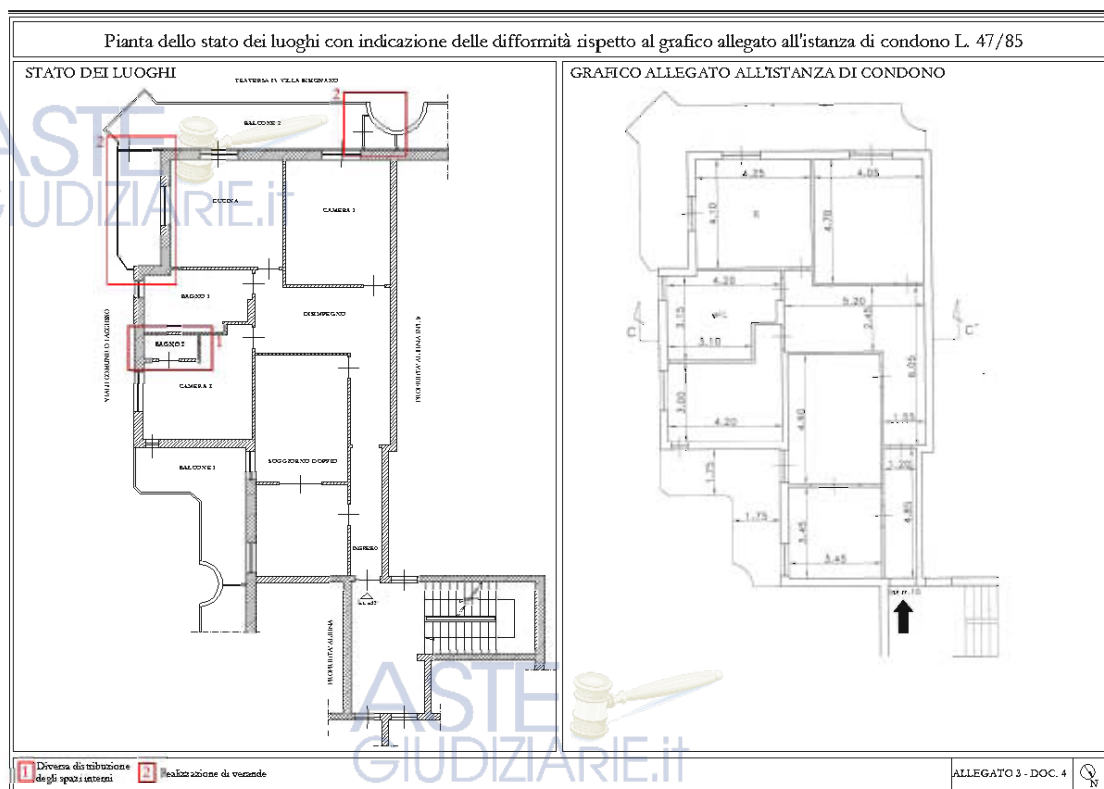
- g. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.**

Come già rappresentato, il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato è stato edificato in assenza di concessione edilizia e per l'appartamento pignorato, è stata presentata

istanza di condono ai sensi della L. 47/85 prot. generale n.116991 del 1.4.1987 pratica n. 116/4/87, prot. n. 443 del 9.3.1988.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il grafico allegato all'istanza di condono, emergono le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc. 4):

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) realizzazione di due verande.



Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto ai grafici allegati all'istanza di condono

- h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile,

L'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

L'istanza di condono presentata ai sensi della Legge 47/85 relativa all'unità immobiliare in oggetto, è ancora oggi inevasa, pertanto, al fine di istruire la pratica, indipendentemente dall'esito finale e fatto salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni, è necessario il versamento di almeno € 5.000,00 per oneri integrativi e diritti di segreteria, previo ripristino dello stato dei luoghi come rappresentati nell'istanza di condono, come in seguito dettagliato.

Le modifiche dei luoghi riscontrate in sede di sopralluogo (di cui ai punti 1 e 2 sopra indicati) rendono, allo stato attuale, la pratica di condono inesitabile e potrebbero giustificare il diniego dell'istanza di condono.

La difformità relativa al punto 1), per quanto ricada in opere sanabili (mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001), stante la presenza della difformità non sanabile di cui al punto successivo e stante la pendenza dell'istanza di condono non esitata, si ritiene non sanabile, pertanto si prevede il ripristino dello stato dei luoghi e, ai soli fini della determinazione del valore di stima dell'immobile, si valuta un costo forfettario pari almeno a € 4.000,00.

La difformità relativa al punto 2) è da ritenersi non sanabile, in quanto trattasi di opere non consentite dalla strumentazione urbanistica (ampliamenti di superfici, volume e modifica dei prospetti) per di più, realizzate senza titolo su un immobile oggetto di istanza di condono non definita. Rispetto a tale difformità dunque, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi con un costo forfettario pari almeno a € 2.000,00.

Stante la strumentazione urbanistica vigente che non consente né ampliamenti né modifica dei prospetti, considerata la presenza dell'istanza di condono allo stato inevasa, non è possibile sanare gli abusi mediante accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380.

Non è possibile inoltre ricorrere alla sanatoria in base al combinato disposto 1 dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Si 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, al fine dell'ottenimento di qualsiasi autorizzazione, si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato 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.

- i. Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.**

L'immobile è privo di certificato di agibilità e/o abitabilità.

Non si è rinvenuto attestato di prestazione energetica che può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i. con un costo pari a € 600,00.

- j. Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.**

L'immobile, come verificato in sede di sopralluogo, è nella detenzione dell'esecutato che lo occupa unitamente al suo nucleo familiare.

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nei titoli di provenienza citati e nei più remoti titoli cui si rimanda integralmente.

- k. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli**

connessi con il suo carattere storico artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

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

Per i vincoli di natura condominiale si rimanda alla risposta al quesito o).

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 2 – doc.4)

Iscrizioni

ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 3/3/2008 Registro Generale 8146 Registro Particolare 1587, per Euro 217.557,90, a garanzia di un mutuo di originari Euro 108.778,95, nascente da atto a rogito del Notaio Pasquale Cante di Sant'Antimo del 27/2/2008, repertorio n. 47008, raccolta n.13400,

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

contro XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione di beni;

grava su: abitazione al secondo piano, in Napoli, alla Via Villa Bisignano IV Traversa - piano 2 -nel NCEU del comune di Napoli Sezione BAR - Foglio 10 - p.lla 516 - sub 27.

Trascrizione

verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 21/6/2022 Registro Generale 18466 Registro Particolare 13924, nascente da atto dell'Unep della Corte d'Appello di Napoli del 31/5/2022, repertorio n.12553

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 a XXX il XXX, C.F. XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

grava su: abitazione al secondo piano, in Napoli, alla Via Villa Bisignano IV Traversa - piano 2 -nel NCEU del comune di Napoli Sezione BAR - Foglio 10 - p.lla 516 - sub 27.

Trascrizione

Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 18/10/2013 ai Registro Generale 29040 Registro Particolare 21966, di atto amministrativo della Regione Campania del 13/9/1934 repertorio n.4984, relativo a delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile del Consorzio di Bonifica Paludi di Napoli e

Volla, riguardante diverse unità immobiliari facenti parte di fabbricati siti nel Comune di Napoli, sezione BAR, tra cui il fabbricato di cui fa parte l'immobile qui in oggetto (nella nota immobile n.732);

NOTA

Detta trascrizione non è riportata nella certificazione notarile in atti ex art. 567 c.p.c.

l. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dall'interrogazione della banca dati, come riferito dall'Agenzia del Demanio e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

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

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

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

- n. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente: 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 2 – doc.4)

Iscrizioni

ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 3/3/2008 Registro Generale 8146 Registro Particolare 1587, per Euro 217.557,90, a garanzia di un mutuo di originari Euro 108.778,95, nascente da atto a rogito del Notaio Pasquale Cante di Sant'Antimo del 27/2/2008, repertorio n. 47008, raccolta n.13400, a favore di XXX con sede in XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione di beni;

grava su: abitazione al secondo piano, in Napoli, alla Via Villa Bisignano IV Traversa - piano 2 -nel NCEU del comune di Napoli Sezione BAR - Foglio 10 - p.lla 516 - sub 27.

Trascrizione

verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 21/6/2022 Registro Generale 18466 Registro Particolare 13924, nascente da atto dell'Unep della Corte d'Appello di Napoli del 31/5/2022, repertorio n.12553

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

1/4;

contro XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

grava su: abitazione al secondo piano, in Napoli, alla Via Villa Bisignano IV Traversa - piano 2 -nel NCEU del comune di Napoli Sezione BAR - Foglio 10 - p.lla 516 - sub 27.

Trascrizione

Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 18/10/2013 ai Registro Generale 29040 Registro Particolare 21966, di atto amministrativo della Regione Campania del 13/9/1934 repertorio n.4984, relativo a delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile del Consorzio di Bonifica Paludi di Napoli e Volla, riguardante diverse unità immobiliari facenti parte di fabbricati siti nel Comune di Napoli, sezione BAR, tra cui il fabbricato di cui fa parte l'immobile qui in oggetto (nella nota immobile n.732);

NOTA

Detta trascrizione non è riportata nella certificazione notarile in atti ex art. 567 c.p.c.

Vincoli e oneri di natura urbanistica che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

In seguito a richiesta inoltrata all'Amministrazione di condominio, si riceveva nota nella quale l'amministratore rappresentava che le tutte le rate ordinarie e straordinarie risultano regolarmente pagate (cfr. Allegato 1 – doc.2).

L'amministratore inviava inoltre copia delle tabelle millesimali dalle quali risulta che:

- quote di millesimi di proprietà Tabella A 69,72 millesimi - Tabella B Scale 69,31 millesimi – Tabella A/1 Sub-categorie 73,10 millesimi;

L'amministratore inoltre specificava a mezzo nota che:

- il Condominio è sprovvisto di Regolamento e che ad oggi non sono stati deliberati lavori straordinari del fabbricato sito in Napoli alla IV traversa villa Bisignano 52.

La quota mensile ordinaria è pari ad € 49,00.

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

LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

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

Il metodo MCA è composto da:

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

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo

marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.



Determinazione di Sc

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 relativa alle verande realizzate sul balcone, in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabili, come meglio dettagliato ai punti successivi, verrà calcolata, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, quale superficie di balcone con relativo coefficiente di ponderazione e si prevederà il costo per il ripristino dello status quo, mediante la rimozione, con un costo forfettario pari almeno a € 2.000,00 che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata a **136.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- superficie lorda dell'abitazione pari a 127.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- superficie dei balconi (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $12.40 \text{ mq} \times 0.25 = 3.10 \text{ mq}$ e $24.50 \text{ mq} \times 0.25 = 6.10 \text{ mq}$ per una superficie ragguagliata complessiva pari a 9.20 mq.

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



Determinazione di Pm

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

I dati emersi sono i seguenti:

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

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

Indagini dirette:

valore medio € 1.430,00

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 Giulia Lama - 105 mq	€ 190 000,00	€ 161 500,00	€ 1 538,10	€ 1 809,52
N.2- Appartamento Via Giulia Lama - 135 mq	€ 198 000,00	€ 168 300,00	€ 1 246,67	€ 1 466,67
N.3- Appartamento Villa Bisignano II° traversa - 90 mq	€ 139 000,00	€ 118 150,00	€ 1 312,78	€ 1 544,44
N.4- Appartamento Villa Bisignano I° traversa - 180 mq	€ 250 000,00	€ 212 500,00	€ 1 180,56	€ 1 388,89
N.5- Appartamento Villa Bisignano - 173 mq	€ 116 000,00	€ 98 600,00	€ 569,94	€ 670,52
N.6- Appartamento Via Giambattista Vela - 115 mq	€ 169 000,00	€ 143 650,00	€ 1 249,13	€ 1 469,57
N.7- Appartamento Via Giambattista Vela - 95 mq	€ 157 000,00	€ 133 450,00	€ 1 404,74	€ 1 652,63
N.8- Appartamento C.so Bruno Buozzi - 70 mq	€ 115 000,00	€ 97 750,00	€ 1 396,43	€ 1 642,86
N.9- Appartamento C.so Bruno Buozzi - 95 mq	€ 133 000,00	€ 113 050,00	€ 1 190,00	€ 1 400,00
N.10- Appartamento C.so Bruno Buozzi - 109 mq	€ 165 000,00	€ 140 250,00	€ 1 286,70	€ 1 513,76
N.11- Appartamento Villa Bisignano IV° traversa - 129 mq	€ 160 000,00	€ 136 000,00	€ 1 054,26	€ 1 240,31
Valori medi			€ 1 220,84	€ 1 436,29

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di Traversa IV Villa Bisignano, evidenzia valori unitari medi di 1.220,00/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 1.430,00/mq (sul prezzo offerto).

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)	169 000	198 000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	115	135	136
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	1	1	2
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	1	1	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	2	2
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	5	5	4

Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	169 000,00	198 000,00
Data (mesi)	422,50	495,00
Superficie principale (mq)	1 466,67	1 466,67
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	3 380	3 960
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)	169 000,00	198 000,00
Data (mesi)	-5 070,00	-5 940,00
Superficie principale (mq)	30 800,00	1 466,67
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	3 380	3 960
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)	-20 000,00	-20 000,00
Prezzo di mercato (euro)	€ 181 943,33	€ 176 320,00

PREZZO MEDIO UNITARIO

€ 1.300,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 180.000,00

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

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 presentazione DOCFA pari a € 500,00
- ✓ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 11.000,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 180 000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 500,00 - € 11 000,00 = € 167 400,00$$

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;
- ✓ 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**;
- ✓ **istanza di condono ancora inevasa**;
- ✓ **presenza di abusi su immobile oggetto di istanza di condono**;
- ✓ 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;
- ✓ mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dovuta alla presenza di contratti di locazione eventualmente opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del 10% e quindi pari a:

$$€ 167 400,00 \times 10 \% = € 16 740,00$$

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

$$V = € 167 400,00 - € 16 740,00 = € 150 660,00$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

€ 151.000,00

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

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà. Esaminato lo stato dei luoghi e la tipologia immobiliare costituita da appartamento con unico ingresso dal ballatoio condominiale, si evidenzia che il compendio pignorato non può essere diviso e costituisce un lotto unico.

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

Dal certificato di matrimonio (cfr. Allegato 6) si evince che i coniugi hanno contratto matrimonio in data 11.4.1988 e con atto del 6.10.2003 rep. 20084 a rogito del Notaio Pasquale Cante, gli stessi hanno scelto il regime della separazione dei beni annotata il 10.12.2003, antecedentemente all'acquisto del bene pignorato, avvenuto da parte del solo XXX, con atto di compravendita per notaio Pasquale Cante del 20.4.2004 rep. 24828.

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

Dalla certificazione notarile in atti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate, non si sono rinvenuti altri pignoramenti riguardanti l'immobile in oggetto.

Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.



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

Allegato 1 - Corrispondenza

- doc.1 – Attestazione ufficio tecnico comune di Napoli
- doc.2 – Corrispondenza amministratore di condominio

Allegato 2 – Visure catastali

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

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Pianta di rilievo
- doc.3 – Confronto tra lo stato dei luoghi e planimetria catastale
- doc.4 – Confronto tra lo stato dei luoghi e grafici allegati all'istanza di condono
- doc.5 – Sovrapposizione estratto di mappa-foto satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di acquisto

- doc.1 - Atto di compravendita per notaio Pasquale Cante del 20.4.2004 rep. 24828
- doc.2 - Atto di compravendita ultravventennale per notaio Raffaele Giusti di del 20.5.1974 rep. 117843

Allegato 6 – Documentazione urbanistica

Istanza di condono L. 47/85

Allegato 6 - Certificati

- doc.1 – Certificato di matrimonio e residenza

Con osservanza

Napoli, li 27 febbraio 2023



L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono

