

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

**PROCEDURA ESECUTIVA**

**PROMOSSA DA**

-----  
ora

**CONTRO**

-----  
-----  
**R.G. 252/2022**

**PERIZIA IMMOBILIARE**

L'Esperto Stimatore  
arch. Erminia Sicignano

Napoli, lì 17 agosto 2023

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

**PROCEDURA ESECUTIVA**

**PROMOSSA DA**

.....  
ora ..

**CONTRO**

.....  
**R.G. 252/2022**

**PERIZIA IMMOBILIARE**

La scrivente arch. Erminia Sicignano 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 24.1.2023, iscritta 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 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 26.5.2022 ai nn. ...., in danno di  
nata a ..... nato a .....  
per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, è il seguente compendio immobiliare:

**APPARTAMENTO** sito in Napoli alla via Vicinale Palmentiello n.78, all'interno del Parco S. Francesco, ubicato al piano terra, int. 1, con accesso dalla prima porta a destra

dell'androne, composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, tre camere e bagno, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione CHA - Foglio - p.lla - sub - cat. A/2 - Classe 4 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale 129 mq (Totale escluse aree scoperte 125 mq) - Rendita € 852,15 - piano T - int.1 - Indirizzo catastale via Vicinale Palmentiello SNC - in ditta catastale  
 ata a C.F. per la quota  
 di 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni con ed  
 e nato a C.F. per la quota di  
 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni con

Agli atti vi è estratto di matrimonio dal quale si evince che gli esecutati sono coniugati tra loro in regime di comunione dei beni (cfr. Allegato 8).

### INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Date le caratteristiche morfologiche, tipologiche e distributive dell'immobile pignorato costituito da unico appartamento con ingresso dall'androne condominiale e la non divisibilità del bene, si ritiene opportuna la formazione del **LOTTO UNICO** come sopra descritto e censito in NCEU.

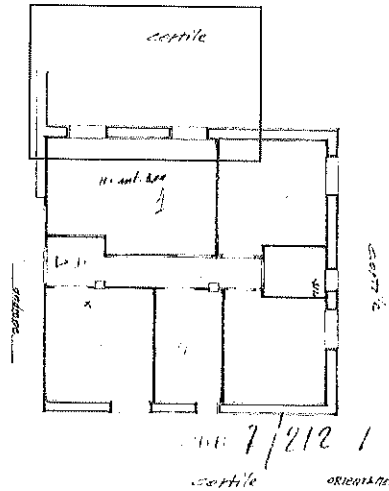
### PRECISAZIONI SULLA CONSISTENZA DA ALIENARE

Si rappresenta che in seguito al sopralluogo, la scrivente ha verificato che dal soggiorno è possibile accedere ad un'area esterna, recintata ed accessibile esclusivamente dall'immobile pignorato, area che però non è stata oggetto di vendita né con il decreto di trasferimento del 28.10.1994 (cfr. Allegato 5 - doc.2), né con l'atto a favore degli esecutati del 24.9.2002 (cfr. Allegato 5 - doc.1).

L'area esterna attualmente accessibile esclusivamente dall'immobile pignorato dunque, è da ritenersi quale area di cortile comune annessa all'immobile pignorato pertanto, tale area esterna non verrà considerata in proprietà agli esecutati, né verrà valutata nella superficie commerciale da trasferire.

Dalla lettura dei titoli di provenienza si evince infatti quanto segue:

- con il decreto di trasferimento della V Sez. del Tribunale di Napoli del 28.10.1994 viene alienato un appartamento al piano terra di quattro vani ed accessori confinante per tre lati con cortile ed un lato con androne, identificato all'UTE di Napoli alla scheda n. del (cfr. Allegato 2 - doc.2). In tale scheda non viene rappresentata l'area esterna di cui trattasi piuttosto, viene indicato il cortile come confine del cespite, composto esclusivamente da appartamento di quattro vani ed accessori.

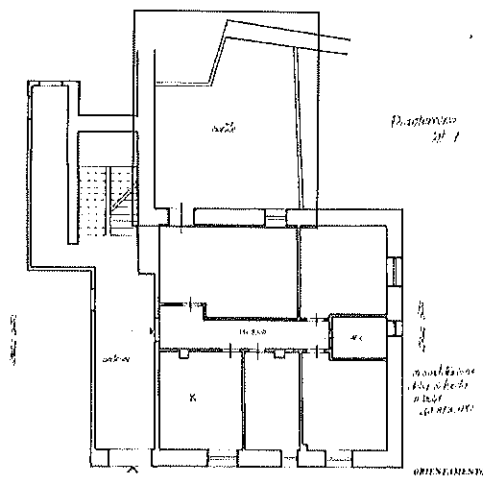


Scheda catastale n. del



Area attualmente recintata ed accessibile esclusivamente dal cespite pignorato indicata quale confine (cortile) nell'atto a favore del dante causa degli esecutati

- con l'atto a favore degli esecutati del 24.9.2002 rep. per notaio viene trasferito un appartamento al piano terra di quattro vani ed accessori confinante per tre lati con cortile ed un lato con androne in NCEU del comune di Napoli, Sezione CHA - Foglio - p.lla - sub Per quanto nel titolo a favore degli esecutati si faccia riferimento ai dati catastali che ancora oggi individuano il cespite pignorato ed essi siano associati alla planimetria catastale del 1985 (che graficamente comprende anche l'area esterna), tale area di corte (non alienata, come detto, con il decreto di trasferimento del 1994 al dante causa degli esecutati) non viene né descritta né menzionata nell'atto di compravendita a favore degli esecutati anzi, l'area esterna viene descritta come confine del cespite pignorato.



Planimetria catastale attuale depositata il 4.11.1985



Area attualmente recintata ed accessibile esclusivamente dal cespite pignorato indicata quale confine (cortile) nell'atto a favore degli esecutati

- 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 precedente 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 10 giugno 2022 dal Notaio dr.ssa [redacted], nella quale si attesta la proprietà in capo agli esecutati, in regime di comunione dei beni, per la quota di 1/2 ciascuno, in virtù di atto di compravendita per Notaio [redacted] del 24.9.2002 rep. [redacted] reperito in copia (cfr. Allegato 5 - doc.1), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 26.9.2002 ai nn. [redacted] e si giunge al primo titolo a carattere traslativo anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento costituito da decreto di trasferimento immobili della V Sez. del tribunale di Napoli trascritto il 5.11.1994 ai nn. [redacted], reperito in copia (cfr. Allegato 5 - doc.2).

Considerando che il titolo al ventennio (come indicato nella certificazione ex art. 567 c.p.c.) è costituito dal decreto di trasferimento del Tribunale di Napoli, la scrivente ha provveduto ad acquisire in copia anche il titolo di provenienza precedente, costituito da atto di compravendita per Notaio [redacted] del [redacted] rep. [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 13.11.1980 ai nn. [redacted] (Allegato 5 - doc.3), con il quale viene trasferito il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato.

Nella certificazione notarile si dà atto delle attuali risultanze catastali e delle formalità pregiudizievoli a tutto il 26.5.2022.

La 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

attuale del 1985, planimetria catastale storica del 1982 e mappa terreni (cfr. Allegato 2 - da doc. 1 a doc. 3).

- 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.**

#### Formazione dei lotti

Analizzate le caratteristiche morfologiche, tipologiche e distributive dell'immobile pignorato costituito da unico appartamento con ingresso dall'androne condominiale e la non divisibilità del bene, si ritiene opportuna la formazione del seguente **LOTTO UNICO**:

APPARTAMENTO in Napoli, quartiere Chiaiano, alla via Vicinale Palmentiello n.78, all'interno del Parco S. Francesco, piano terra, int. 1, con ingresso dalla prima porta a destra dell'androne, composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, tre camere e bagno, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione CHA - Foglio - p.lla - sub - cat. A/2 - Classe 4 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale 129 mq (Totale escluse aree scoperte 125 mq) - Rendita € 852,15 - piano T - int.1 - Indirizzo catastale via Vicinale Palmentiello snc.

I dati catastali indicati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione e con quelli che li individuano all'attualità.

Dopo il pignoramento non sono intervenute modifiche sostanziali.

Confini

L'appartamento confina a nord con cortile, a sud con cortile, ad est con cortile, ad ovest con androne.

- 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 allegare 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 e corrisponde al diritto in titolarità agli esecutati in forza di atto a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_ raccolta \_\_\_\_\_ (cfr. Allegato 5 - doc.1), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 26.9.2002 ai nn.

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

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di appartamento sito in Napoli, nel quartiere Chiaiano, alla via Vicinale Palmentello n.78, all'interno del Parco S. Francesco, ubicato al piano terra, int. 1, composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, tre camere e bagno.

L'immobile è ubicato in una zona periferica della città, nei pressi dell'Ospedale Monaldi, in un contesto prevalentemente del tipo residenziale, non servito da viabilità pubblica su ferro e scarsamente servito da viabilità pubblica su gomma ed è posto in un fabbricato condominiale in mediocri condizioni di manutenzione.

L'accesso al fabbricato condominiale avviene dal cancello carrabile al civ. n. 78 attraversando la p.lla \_\_\_\_\_ del foglio \_\_\_\_\_ , di proprietà aliena. Con particolare riferimento all'accesso al fabbricato, si rappresenta che esistono servitù come meglio dettagliate alla risposta al quesito e).





Foto 1 - Facciata in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto 3 - Androne di fabbricato

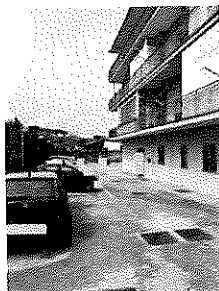


Foto 2 - Facciata in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto 4 - Androne di fabbricato

Estratto dal repertorio fotografico

## APPARTAMENTO

L'appartamento è ubicato al piano terra, int.1 ed è accessibile dalla prima porta a destra entrando nell'androne, in un piccolo ingresso che distribuisce a sinistra, il soggiorno dotato di una finestra e di una porta finestra dalla quale si accede all'area esterna recintata che però non è in capo agli esecutati (trattasi di una zona di cortile comune accorpata all'immobile pignorato, come precisato in premessa).

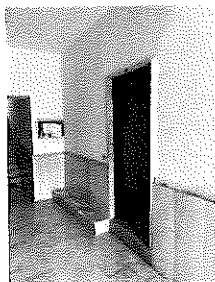


Foto 5 - Ingresso all'interno dell'androne



Foto 7 - Corridoio



Foto 8 - Soggiorno

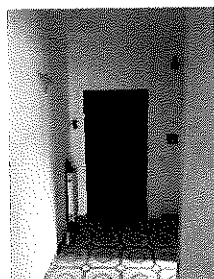


Foto 4 - Ingresso



Foto 1 - Corridoio

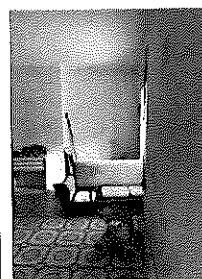


Foto 10 - Soggiorno

Estratto dal repertorio fotografico



Foto 11 - Loggione

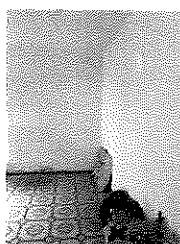


Foto 12 - Loggione



Foto 13 - Area esterna situata tra le abitazioni di Via Michele Pagliaro e in proprietà agli eredi e non oggetto di trasferimento

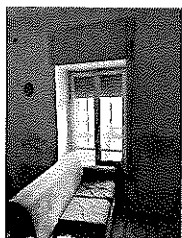


Foto 14 - Loggione

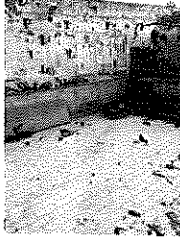


Foto 15 - Area esterna situata tra le abitazioni di Via Michele Pagliaro e in proprietà agli eredi e non oggetto di trasferimento

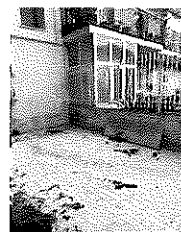


Foto 16 - Area esterna situata tra le abitazioni di Via Michele Pagliaro e in proprietà agli eredi e non oggetto di trasferimento

Estratto dal repertorio fotografico

Proseguendo dall'ingresso, attraverso il corridoio, vengono distribuite: la cucina dotata di finestra che prospetta sul cortile, nella zona di accesso al fabbricato; la camera 1 e la camera 2 dotate di finestra con affaccio sul cortile, nella zona di accesso al fabbricato; la camera n. 3 dotata di finestra che prospetta ad est, sul cortile; il bagno servito da lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da bagno e dotato di finestra che prospetta ad est.



Foto 17 - Corridoio



Foto 18 - Camera n.1

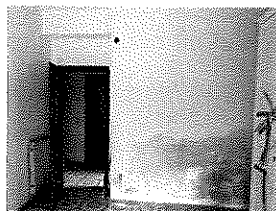


Foto 19 - Camera n.2

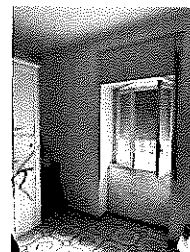


Foto 20 - Camera n.3

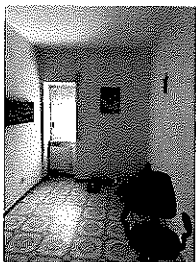


Foto 21 - Camera n.1

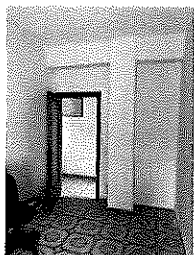


Foto 22 - Camera n.1



Foto 23 - Camera n.2

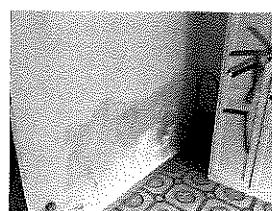
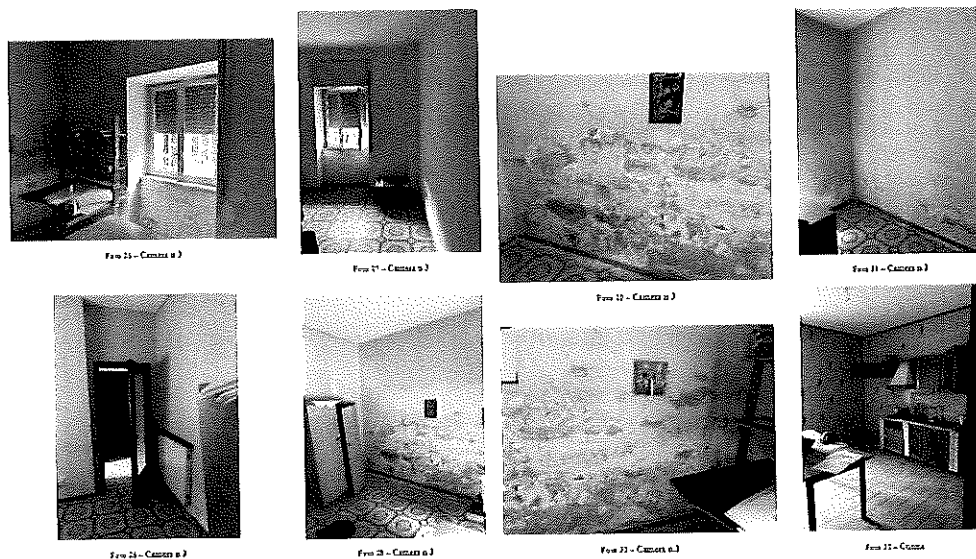
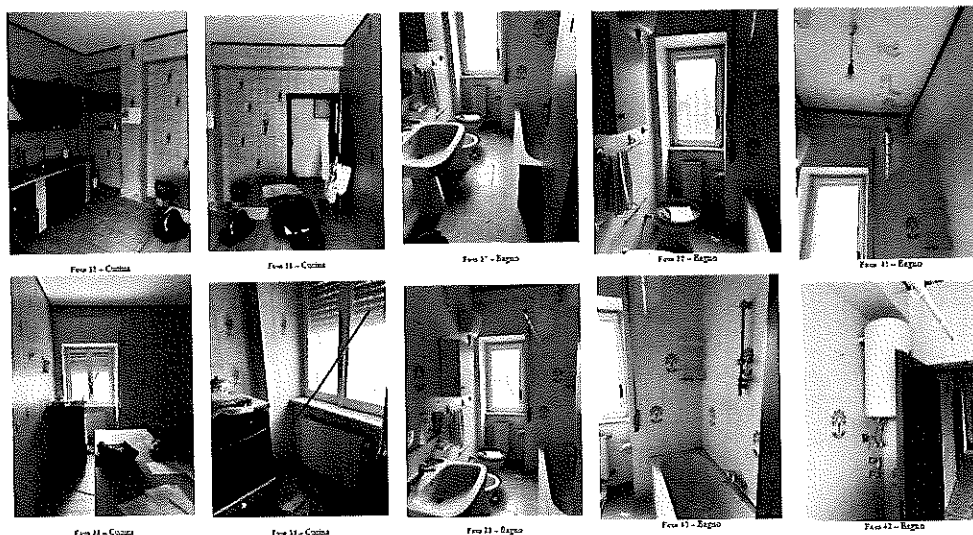


Foto 24 - Camera n.3

Estratto dal repertorio fotografico



Estratto dal repertorio fotografico



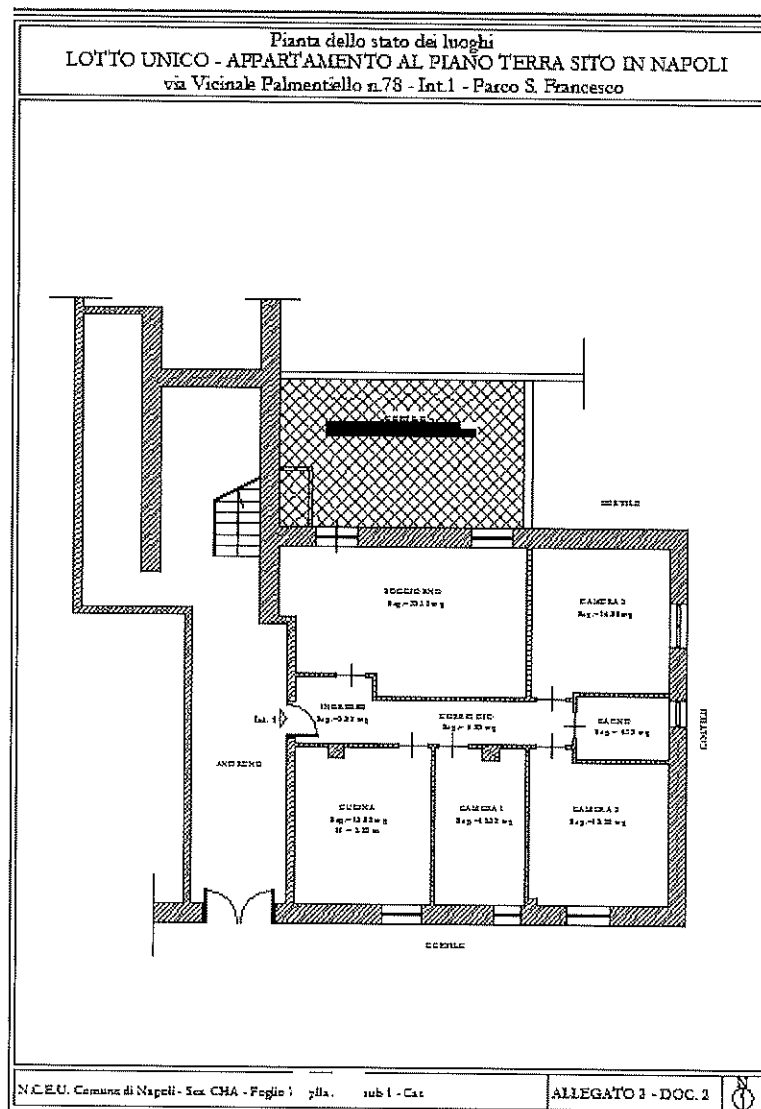
Estratto dal repertorio fotografico

L'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione, in stato di abbandono, con impianti ormai non a norma e non più utilizzabili. Si rinviene un impianto di riscaldamento con corpi radianti in alluminio, ormai inutilizzato e vetusto. La fornitura di acqua avviene attraverso unica fornitura idrica con ripartizione sulle quote condominiali. Le finiture sono di remota fattezze, gli infissi esterni in legno con vetro singolo ormai vetusti e deteriorati, mattonelle quadrate di colore beige con decori e riquadrature che si rinvengono in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno pavimentato con mattonelle verdi e della cucina pavimentato con mattonelle rettangolari di colore beige. Le pareti, con le finiture ormai usurate e invase da macchie di umidità e distacchi

dello strato superficiale di finitura, sono tinteggiate ovunque ad eccezione del bagno e della cucina rivestiti, per tutta altezza, con mattonelle di colore beige.

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica che potrà essere acquisito e ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., previo rifacimento totale degli impianti idrici e di riscaldamento, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Il certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente, può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, previa opere di rifacimento impiantistico totale.



Planimetria dello stato dei luoghi

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

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiagliata
Ingresso	T	Residenziale	3.80 mq	1	3.80 mq
Soggiorno	T	Residenziale	25.10 mq	1	25.10 mq
Cucina	T	Residenziale	15.60 mq	1	15.60 mq
Camera 1	T	Residenziale	10.30 mq	1	10.30 mq
Camera 2	T	Residenziale	15.00 mq	1	15.00 mq
Camera 3	T	Residenziale	14.80 mq	1	14.80 mq
Wc	T	Residenziale	4.30 mq	1	4.30 mq
Corridoio	T	Residenziale	6.90 mq	1	6.90 mq
<b>Tot. sup. netta</b>			<b>95.80mq</b>		

per una superficie netta calpestabile, arrotondata, pari a 96.00 mq e la superficie lorda commerciale è pari arrotondata a **116.00 mq**.

#### Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata a **116.00 mq** data dalla superficie lorda dell'immobile 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.

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 appartamento sito in Napoli, nel quartiere Chiaiano, alla via Vicinale Palmentiello n.78, all'interno del Parco S. Francesco, è ubicato al piano terra, int. 1 ed è composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, tre camere e bagno, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

Sezione CHA - Foglio p.lla - sub - cat. A/2 - Classe 4 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale 129 mq (Totale escluse aree scoperte 125 mq) - Rendita € 852,15 - piano T - int.1 - Indirizzo catastale: via Vicinale Palmentiello.

L'appartamento confina a nord con cortile, a sud con cortile, ad est con cortile, ad ovest con androne.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento, arrotondata, è pari a 96.00 mq e la superficie lorda commerciale è pari arrotondata, a **116.00 mq**.

L'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione, in stato di abbandono, con impianti ormai non a norma e non più utilizzabili, con finiture di remota fattezza, infissi esterni in legno con vetro singolo ormai vetusti e deteriorati e le pareti hanno le finiture ormai usurate e invase da macchie di umidità e distacchi dello strato superficiale di finitura.

Lo stato dei luoghi attuale non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale del 4.11.1985 per le seguenti difformità: errata rappresentazione del muro di confine con il vano scala nel soggiorno; diversa sagoma dell'area esterna.

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), è possibile, a cura dell'aggiudicatario, presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, mediante presentazione di pratica DOCFA, con un costo pari a € 500,00.

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato è stato edificato in assenza di concessione edilizia ed in seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli si è preso atto che per l'immobile pignorato è stata presentata, dal dante causa degli esecutati, in seguito a Decreto di trasferimento immobili della V Sez. del Tribunale di Napoli del 28.10.1994, istanza di condono ai sensi dell'art. 40 ultimo comma Legge 47/85 pratica 6534/95 prot. n.1143 del 24.2.1995.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, valutata l'istanza di condono ancora pendente, 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.

Pervenuto agli esecutati in virtù di atto di compravendita per Notaio \_\_\_\_\_ del 24.9.2002 rep. \_\_\_\_\_, raccolta \_\_\_\_\_ trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 26.9.2002 ai nn.

- 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.IIa, sub) con le risultanze catastali attuali.

#### Dati catastali

Il LOTTO UNICO è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

#### **APPARTAMENTO**

- Sezione CHA - Foglio p.IIa - sub - cat. A/2 - Classe 4 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale 129 mq (Totale escluse aree scoperte 125 mq) - Rendita € 852,15 - piano T - int.1 - Indirizzo catastale via Vicinale Palmentello snc.

I dati catastali hanno subito le seguenti variazioni (cfr. Allegato 2 - doc. 1):

- in seguito a COSTITUZIONE del 31/03/1982 in atti dal 27/04/1989 (n. ...), viene censito l'immobile alla Sezione CHA - Foglio p.IIa - sub - cat. A/2 - Classe 3, con la scheda 2... del 1982;
- in seguito a VARIAZIONE del 04/11/1985 in atti dal 08/03/1999 VSI PF.98/99 (n. 1295D.1/1985) viene variata la classe da 3 a 4 e viene inserita la planimetria catastale attuale

Si evidenzia che in seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare si è verificato quanto segue (cfr. Allegato 3 - doc. 5):

- il mappale terreni correlato indicato in visura catastale (foglio p.IIa) è errato, in quanto il fabbricato in cui ricade il cespite pignorato è correlato al mappale al foglio p.IIa
- il fabbricato non è riportato nella mappa catastale.

Sarà necessario dunque, a cura dell'aggiudicatario, unitamente agli altri proprietari degli immobili ubicati nello stesso fabbricato, provvedere alla presentazione di pratica PREGEO al fine di inserire il fabbricato in mappa.

Ancora dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare (cfr. Allegato 3 - doc. 3) si è verificato che l'accesso al fabbricato condominiale avviene dal cancello

carrabile al civ. n. 78, attraversando la p.lla del foglio di proprietà aliena, come meglio dettagliate alla risposta al quesito e).

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

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

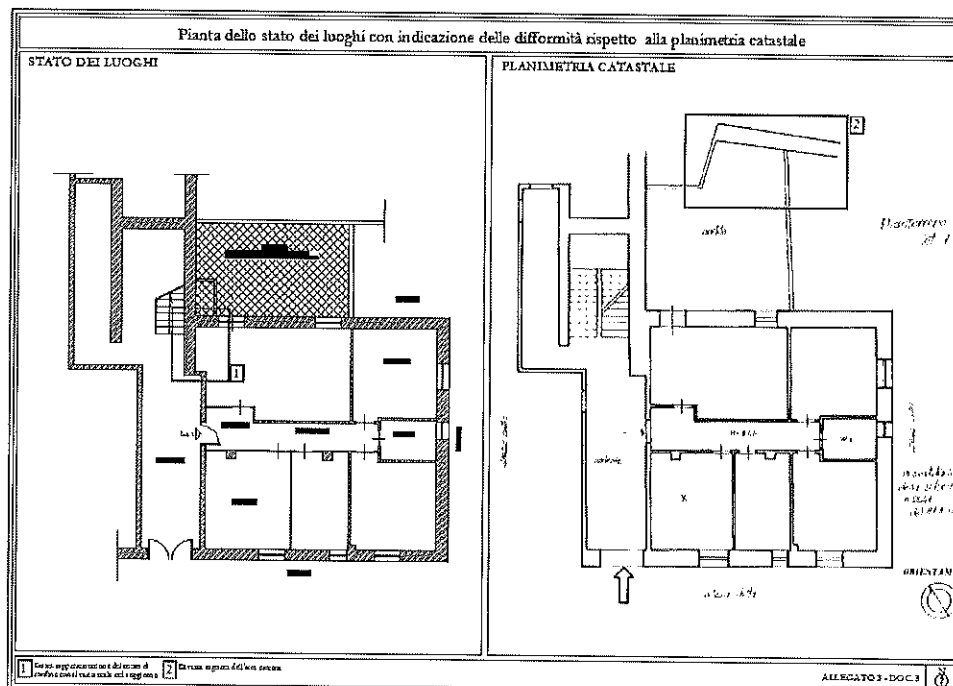
Nel decreto di trasferimento della V Sez. del Tribunale di Napoli del 1994 viene trasferito esclusivamente l'appartamento al piano terra all'UTE di Napoli alla scheda n. nel confinante da tre lati con il cortile e dal quarto con l'androne.

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni essenziali.

Difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi

Lo stato dei luoghi attuale non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale del 4.11.1985 (cfr. Allegato 3 - doc. 3) per le seguenti difformità:

- 1) errata rappresentazione del muro di confine con il vano scala nel soggiorno;
- 2) diversa sagoma dell'area esterna.



Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità catastali



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), è possibile, a cura dell'aggiudicatario, presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, mediante presentazione di pratica DOCFA, con un costo pari a € 500,00.

- 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 procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E. ) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo**

#### Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 26.5.2022, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza a carattere traslativo anteriore al ventennio, risultano i passaggi di proprietà che di seguito si riportano, acquisiti in copia dalla scrivente (cfr. Allegato 5).

Considerando che il titolo al ventennio (come indicato nella certificazione ex art. 567 c.p.c.) è costituito dal decreto di trasferimento del Tribunale di Napoli, la scrivente ha provveduto ad acquisire in copia anche il titolo di provenienza precedente, costituito da atto di compravendita per Notaio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_ trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ r. Allegato 5 - doc.3), con il

quale viene trasferito il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato.

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

.....  
 ..... nata a ..... C.F. .... ed  
 .....  
 ..... per la quota di  
 1/2 ciascuno della proprietà in regime di comunione dei beni, in virtù di atto di  
 compravendita per Notaio ..... l. 24.9.2002 rep. .... raccolta ..... (cfr.  
 Allegato 5 - doc.1), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il il  
 26.9.2002 Registro Generale ..... Registro Particolare ..... con il quale gli esecutati  
 acquistavano da ..... nato a .....  
 (.....  
 ..... un appartamento al piano terra di quattro vani ed accessori  
 confinante per tre lati con cortile ed un lato con androne in NCEU del comune di  
 Napoli, Sezione CHA - Foglio ..... - p.lla ..... - sub .....

Come già chiarito in premessa, per quanto nell'atto a favore degli esecutati si faccia  
 riferimento ai dati catastali che ancora oggi individuano il cespite pignorato ed essi siano  
 associati alla planimetria catastale che comprende anche l'area esterna, tale area (non  
 alienata con il decreto di trasferimento del 1994 al dante causa degli esecutati) non viene  
 menzionata nell'atto di compravendita a favore degli esecutati anzi, l'area esterna viene  
 descritta come confine del cespite pignorato.

\*\*\*\*\*

Quanto alla più remota provenienza:

❖ ..... acquistava  
 la piena proprietà del cespite pignorato in virtù di decreto di trasferimento immobili  
 della V Sez. del Tribunale di Napoli del 28.10.1994 rep. .... trascritto presso la  
 Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 5.11.1994 ai nn. Registro Generale  
 Registro Particolare ..... contro ..... a Napoli il ..... C.F.  
 ..... e ..... nata a ..... C.F.  
 ..... (cfr. Allegato 5 - doc.2), con il quale viene alienato un  
 appartamento al piano terra di quattro vani ed accessori confinante per tre lati con  
 cortile ed un lato con androne, identificato all'UTE di Napoli alla scheda n. .... el  
 ..... In tale scheda non viene rappresentata l'area esterna di cui trattasi  
 piuttosto, viene indicato il cortile come confine del cespite, composto esclusivamente  
 da appartamento di quattro vani ed accessori. Nel decreto di trasferimento si  
 evidenzia che l'immobile è stato edificato in assenza di licenza edilizia.

❖ A [redacted] ato a [redacted] il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è pervenuto in virtù di atto di compravendita per Notaio [redacted] del [redacted] rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il [redacted] Registro Generale [redacted] Registro Particolare [redacted] (cfr. Allegato 5 - doc.3), con il quale si trasferiva il terreno agricolo al foglio [redacted] p.lla [redacted].

Nell'atto si specifica che *“l'accesso all'appezzamento di terreno avviene attraverso la strada in condominio con l'Alma Mater che si diparte dalla via Orsolona ai Guantai. Nonché attraverso la strada in terreno naturale, in parte già esistente della larghezza di metri cinque che dipartendosi dalla strada in comune con l'Alma Mater attraversa la restante proprietà del venditore e suoi aventi causa raggiunge la strada Vicinale Palmentiello. L'acquirente dovrà lasciare sempre libera una striscia di terreno da adibire a passaggio per l'accesso alla restante proprietà del venditore e suoi aventi causa nonché a favore dei precedenti acquirenti nel vertice tra la proprietà di [redacted] [redacted], precisandosi che detta striscia a forma triangolare avrà il lato confinante con la proprietà di [redacted] della lunghezza di metri tre e il lato confinante con la proprietà di [redacted] della lunghezza di metri cinque, su detta strada il venditore avrà il diritto di alloggiare sottoservizi. Al costituito vengono ceduti i proporzionali diritti di proprietà e di servitù sulla strada condominiale con la soc. [redacted]”*

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 [redacted] - p.lla [redacted]

**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.**

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato è stato edificato in assenza di concessione edilizia. In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli, si è preso atto che per l'immobile pignorato è stata presentata, dal dante causa degli esecutati, in seguito a Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Napoli del 28.10.1994, istanza di condono ai sensi dell'art. 40 ultimo comma Legge 47/85 pratica 6534/95 prot. n.1143 del 24.2.1995. Agli atti della pratica che, ad oggi, è ancora inesitata, si sono rinvenuti i seguenti documenti (cfr. Allegato 6 – doc. 1):

- n.1 bollettino postale per versamento oneri oblazioni autodeterminate, per Lire 4.068.000 effettuato il 22.2.1995;

- n.4 bollettini postali per versamento di oneri diritti di segreteria, ognuno per un importo di € 166,03, effettuati il 30.6.2009, 28.7.2009, 26.8.2009, 30.3.2010;
- mod. 47/85-A per abuso realizzato in assenza di concessione edilizia, per una superficie residenziale pari a 97.55 mq, una superficie non residenziale paria 25.76 mq, per una superficie complessiva pari a 113.00 mq ed un volume pari a 369.51;
- modelli di autocertificazione “Parte Prima” e “Parte Seconda” prot. 2010 0060099 del 21.4.2010 per la sanatoria di un abuso con superficie pari a 113.00 mq e volume pari a 358.98 mc;
- N.4 Fotografie dell’immobile;
- Relazione tecnica descrittiva;
- Grafici di rilievo.

Si evidenzia che nell’istanza di condono non viene indicata la presenza del vincolo paesaggistico ai sensi della L.1497/39 ora Dlgs 42/2004 e ss.mm.ii, che nella pratica è mancante il certificato di idoneità statica e che non si sono rinvenuti versamenti né per oneri concessori né ad integrazione di oblazione.

L’immobile è privo di certificato di abitabilità.

#### DOCUMENTAZIONE UFFICIO ANTIABUSIVISMO

In seguito ad accesso agli atti presso l’Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli, si è rinvenuto contenzioso amministrativo c.a. 2053/82 (cfr. Allegato 6 – doc.2) per la realizzazione di un fabbricato composto da 4 piani fuori terra occupante una superficie complessiva di 472 mq.

Nella pratica si rinengono Ordinanza di demolizione n. 31666 del 3.12.1982 e nota del Comune di Napoli nella quale, in ottemperanza all’Ordine del giorno del 21.4.1982 del Consiglio comunale, si chiede all’Ufficio USAE, di predisporre con urgenza ordinanza di acquisizione di alcune costruzioni abusive tra le quali il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato. Agli atti del fascicolo non si rinviene altra documentazione riguardante l’eventuale acquisizione.

#### Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

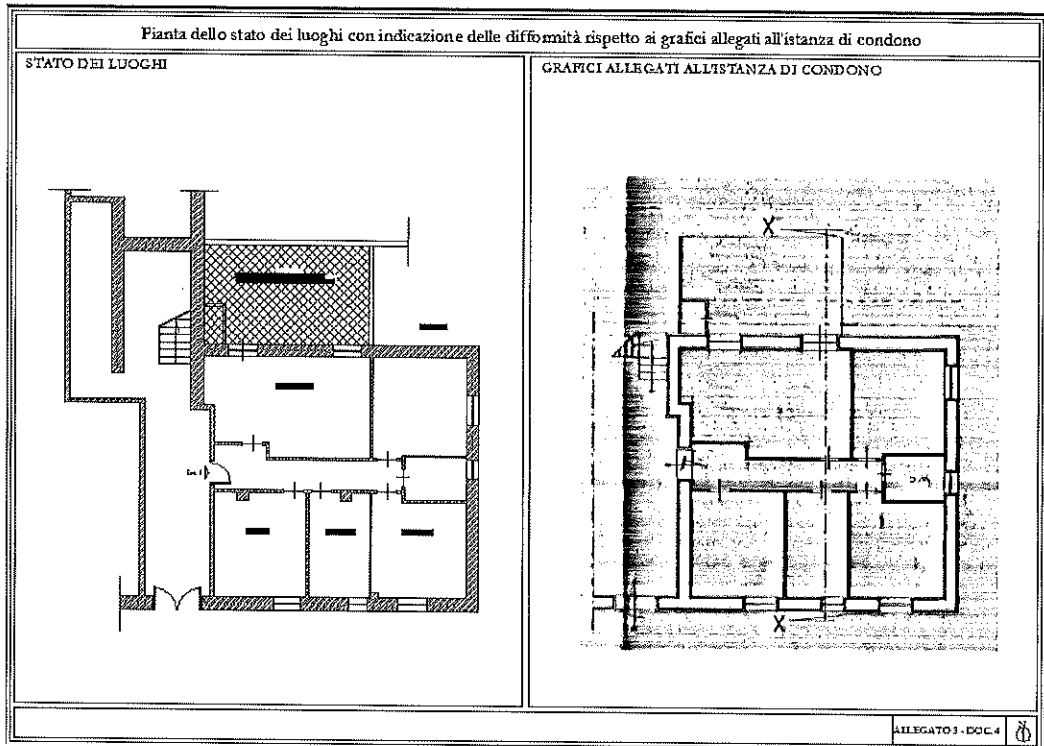
Il fabbricato in cui è ubicato l’immobile pignorato ricade nella zona individuata come “zona F – Sottozona Fb – abitati nel parco, della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale artt. 45 e 47, in ambito 33 – Selva-Chiaiano art. 162. L’immobile ricade in:

- Zona vincolata paesaggisticamente ai sensi del Decreto ministeriale ai sensi della L.1497/39 ora Dlgs 42/2004 e ss.mm.ii;
- In zona C – zona di riserva controllata del Parco delle Colline;
- In aree a suscettibilità di allagamento (fattore di pericolosità idraulica 2);
- Zona II della zonizzazione acustica in “Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale di carattere rurale con bassa densità di popolazione, caratterizzate da traffico veicolare lento; aree di interesse turistico-paesaggistico; aree attrezzate per lo sport”;
- Area a bassa instabilità nella TAV. 12 dei Vincoli geomorfologici.

**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 sopra indicato, il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato, è stato edificato in assenza di concessione edilizia e per l'appartamento in oggetto è stata presentata dal dante causa degli esecutati, in seguito a Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Napoli del 28.10.1994, istanza di condono ai sensi dell'art. 40 ultimo comma Legge 47/85 *(Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge)* pratica 6534/95 prot. n.1143 del 24.2.1995, ad oggi inesitata.

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



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 di cui detto ai punti precedenti, 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 integrare la pratica mediante redazione della documentazione tecnica a corredo, del certificato di idoneità statica ed il versamento di almeno ulteriori € 10.000,00 per oneri integrativi.

Va rappresentato che l'istanza di condono, presentata in data 24.2.1995, è stata rubricata dall'ufficio, quale istanza ai sensi della L. 724/94, per quanto sia stata invece presentata dall'istante ai sensi della Legge 47/85, in virtù dell'art. 40 ultimo comma Legge 47/85. A tale proposito, si evidenzia che gli importi per l'oblazione e gli oneri concessori, sono stati autodeterminati dagli istanti ai sensi della L. 47/85 e che pertanto, l'ufficio condono potrebbe valutare la necessità di integrare, ai sensi della L. 724/94, tali importi autodeterminati.

- 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.**

Non si è rinvenuto 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.**

In sede di accesso effettuato unitamente al custode giudiziario, si è verificato che l'immobile è nella detenzione degli esecutati che hanno dichiarato di utilizzarlo come

deposito. Si precisa che il cespite è occupato solo da poco mobilio e che è in completo stato di abbandono.

- 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).

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

Sull'immobile pignorato non gravano iscrizioni, privilegi o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

▪ Iscrizioni

Ipoteca volontaria in rinnovazione di ipoteca per concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il ' / / . Registro Generale  
 . . Registro Particolare ' derivante da atto a rogito del Notaio ( / /  
 del ' , repertorio n.

**Capitale € 100.709,10**

**Totale € 151.063,65**

**a favore:**

..... con sede in Milano C.F. 09464450155 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro:**

..... nata a Napoli il / / C.F. ' per la quota di 1/2 della proprietà

..... nato a / / C.F. ' per la quota di 1/2 della proprietà

**immobili:** abitazione in Napoli, via Palmentiello a Santa Croce n.7, NCEU Sez. CHA, foglio / particella / , sub.

- **Trascrizione di verbale di pignoramento** immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il / / Registro Generale / Registro



Particolare nascente da atto del Tribunale di Napoli del \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_

**a favore**

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

**contro**

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ a quota di 1/2 della proprietà

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 della proprietà

**immobile:**

abitazione in Napoli, via Vicinale Palmentello n.78, NCEU Sez. CHA, foglio particella \_\_\_\_\_, sub. \_\_\_\_\_

▪ Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il Registro Generale - Registro Particolare derivante da Decreto ingiuntivo del \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_

**Capitale € 4.680,23**

**Totale € 5.512,03**

**a favore:**

\_\_\_\_\_ con sede in Napoli C.F. \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

**contro:**

\_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 della proprietà

**immobili:** abitazione in Napoli, via Vicinale n.78, NCEU Sez. CHA, foglio particella \_\_\_\_\_, sub. \_\_\_\_\_

Vincoli e oneri di natura condominiale

In sede di sopralluogo gli esecutati hanno riferito che la fornitura di acqua è comune.

In seguito a corrispondenza intercorsa con l'Amministrazione di condominio, si rappresenta quanto segue (cfr. Allegato 1 – doc.2):

- quote di millesimi di proprietà Tab. A 58,11 mil - Tab. B (scala) 40,23 mil - Tab. 7 (p.ug) 1,00 - Tab. X (esterni canc.) 1,00;

- situazione debitoria al 31.12.2022, risalente alla precedente gestione condominiale di € 4.680,23, debitoria già oggetto di D.I.;
- situazione debitoria al 27.7.2023, pari a € 3.376,92;

L'amministratore riferisce che la documentazione del condominio, tra cui eventuale regolamento condominiale e riparti acqua precedenti, non sono in suo possesso.

Nei verbali di assemblea del 11.4.2023 e del 10.7.2023 è stato nominato un tecnico per i lavori al lastrico solare ed alle tubazioni dei contatori acqua, per i quali però non è ancora stato redatto riparto.

La vendita è da considerarsi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile 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 ai debitori e come riportato nei titoli di provenienza più remoti (in particolare di atto di compravendita per Notaio ..... del ..... rep. ....) e nel regolamento di condominio cui si rimanda integralmente.

**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 terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui l'immobile pignorato è ubicato, non è gravato da usi civici nelle provincie della Campania e Molise 5.3.1928.

- 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.

Per le formalità pregiudizievoli e/o inerenti si rimanda alla risposta al quesito lettera k).

Per i vincoli di natura urbanistica si rimanda alla risposta ai quesiti lettere f) – g) - h).

Per gli oneri di natura condominiale si rimanda alla risposta al quesito lettera o).

- 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.

Per gli oneri condominiali si rimanda alla risposta al quesito lettera k).

- 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

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata a **116.00 mq** data dalla superficie lorda dell'immobile 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.

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 € 1.150,00 valore max € 1.750,00

Indagini dirette:

valore medio € 1.600,00

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 Palmentiello - 111 mq	€ 163.000,00	€ 138.550,00	€ 1.248,20	€ 1.468,47
N.2- Appartamento via Palmentiello - 80 mq	€ 155.000,00	€ 131.750,00	€ 1.646,88	€ 1.937,50
N.3- Appartamento via due Portoni - 100 mq	€ 165.000,00	€ 140.250,00	€ 1.402,50	€ 1.650,00
N.4- Appartamento Strada Vicinale Cupa Costa - 121 mq	€ 190.000,00	€ 161.500,00	€ 1.334,71	€ 1.570,25
N.5- Appartamento via Gaetano Salvatore - 100 mq	€ 155.000,00	€ 131.750,00	€ 1.317,50	€ 1.550,00
Valori medi			€ 1.389,96	€ 1.635,24

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di via Palmentiello, evidenzia valori unitari medi di 1.390,00/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 1.600,00/mq (sul prezzo

offerto). Entrambi i valori sono in linea e contenuti nel range dei valori medi riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

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)	155.000	165.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	80	100	116
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 - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	3	1	0
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	1	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	2	1	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	3

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	155.000,00	165.000,00
Data (mesi)	387,50	412,50
Superficie principale (mq)	1.650,00	1.650,00
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 - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	3.100	3.300
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)	155.000,00	165.000,00
Data (mesi)	-4.650,00	-4.950,00
Superficie principale (mq)	59.400,00	26.400,00
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 - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	-9.300	-3.300
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	-1.167	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)	-5.000,00	
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	-65.000,00	-65.000,00
Prezzo corretto	€ 129.283,33	€ 118.150,00

**PREZZO MEDIO UNITARIO**

**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO**

€ 1.070,00

€ 124.000,00

**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 regolarizzazione urbanistica pari a € 10.000,00;
- √ costi per aggiornamento planimetrico con Docfa pari a € 500,00;
- √ costi per adeguamento oneri condominiali pari a € 3.376,92;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 124.000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 10.000,00 - € 500,00 - € 3.376,92 = € 109.023,08$$

**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 di istanza di condono ancora pendente;**
- √ **eventuali oneri integrativi da versare per l'istruttoria del condono L. 724/94;**
- √ **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;**
- √ mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dovuta alla presenza di contratto di locazione eventualmente opponibile.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del 15% e quindi pari a:

$$€ 109.023,08 \times 15 \% = € 16.353,46$$

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

$$V = € 109.023,08 - € 16.353,46 = € 92.669,62$$

ovvero arrotondato a:

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO** **€ 93.000,00**

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; precisare infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà in capo agli esecutati, dell'immobile di cui al presente 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.

Agli atti vi è estratto di matrimonio dal quale si evince che gli esecutati sono coniugati tra loro in regime di comunione dei beni (cfr. Allegato 8).

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

Allo stato non risultano altre procedure esecutive.

La 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**

doc.1 – Istanza Ufficio Condono ed Antiabusivismo comune di Napoli  
doc.2 – Corrispondenza amministratore di condominio

**Allegato 2 – Visure catastali**

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

**Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento**

doc.1 – Inquadramento urbano  
doc.2 – Pianta di rilievo dello stato di fatto  
doc.3 – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale  
doc.4 – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto al grafico allegato all'istanza di condono  
doc.5 – Sovrapposizione estratto di mappa – ripresa satellitare

**Allegato 4 – Rilievo fotografico**

**Allegato 5 – Titoli di provenienza**

doc.1 - Atto di compravendita a favore degli esecutati Notaio Giustino Rossi del 24.9.2002 rep.44200  
doc.2 – Decreto di trasferimento Tribunale di Napoli a favore del dante causa del 28.10.1994  
doc.3 – Atto di compravendita ventennale Notaio Fortuna M. Barbarisi del 18.10.1980 rep. 3459

**Allegato 6 – Documentazione urbanistica**

doc.1 – Istanza di condono pratica 6534/95 prot. n.1143 del 24.2.1995  
doc.2 – Contenzioso amministrativo n. 2053/82

**Allegato 7 – Estratto di matrimonio**

Con osservanza

Napoli, li 17 agosto 2023

L'Esperto Stimatore  
arch. Erminia Sicignano