

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Civile XIV Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo

RGE n° 24/2022

promossa da

.....

contro

.....

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
ed
Allegati

LOTTO UNICO

Indice

1.	Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 4
2.	Risposte ai quesiti	pag. 6
	a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.....	pag. 7
2.1.	Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.....	pag. 9
2.2.	Identificazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei lotti.....	pag. 12
2.3.	Identificazione catastale dei beni pignorati.....	pag. 22
2.4.	Schema sintetico-descrittivo dei lotti.....	pag. 28
2.5.	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.....	pag. 29
2.6.	Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati	pag. 32
2.7.	Stato di possesso attuale dell'immobile.....	pag. 39
2.8.	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.....	pag. 40
2.9.	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	pag. 44
2.10.	Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	pag. 44
2.11.	Altre informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	pag. 44
2.12.	Valutazione dei beni	pag. 45
2.13.	Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	pag. 53
2.14.	Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	pag. 53

Allegati

- "A" **Ispezioni ipotecarie**.....
- "B" **Atti di provenienza**.....
Notaio G. Miranda anno 1983.....
Notaio G. Miranda anno 1966.....
- "C" **Autorizzazioni edilizio-urbanistiche**
- "D" **Certificato di matrimonio con annotazioni e certificati di residenza**.....
- "E" **Visure e planimetrie catastali**.....
- "F" **Contratto di locazione**.....
- "G" **Preventivo di spesa**.....
- "H" **Condominio**.....

1. Svolgimento delle operazioni peritali

RGE n ° 24/2022

.....
contro
.....

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G.E. Dott.ssa M. L. Russo

PREMESSA

Con atto di pignoramento trascritto il 21/01/2022 ai nn. 1472/1109, il, rappresentato e difeso dall'Avv. Camilla Perone Pacifico, sottoponeva ad esecuzione gli immobili proprietà.....

La parte creditrice chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott.ssa Maria Ludovica Russo, al fine di accertare il valore dei beni e la loro trasferibilità conferiva l'incarico alla sottoscritta Arch. Carmela Dipierri, ponendo i quesiti più avanti elencati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto il nominato custode Avv. Daniela Nappi provvedeva a notificare le parti interessate dell'inizio delle operazioni ed in particolare:

- agli esecutati a mezzo raccomandata A/R, all' Avvocato per la parte istante via e-mail, veniva data comunicazione che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno **15/06/2023** alle ore 15:30 sui luoghi oggetto del pignoramento, come da verbale redatto dal nominato custode giudiziario.

In sede di primo accesso, accompagnata dall' Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino, collaboratore di fiducia, mi recavo in Napoli alla via Trentino civ. 24 presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Nel corso del primo accesso veniva individuato il cespite staggito e venivano effettuati i rilievi metrico e fotografico. Si rimanda a tal proposito al verbale redatto dal nominato custode giudiziario Avv. Daniela Nappi.

2. Risposte ai quesiti

a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.

L'esperto

- **verifichi** se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
- **precisi** se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva. L'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- **precisi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il creditore procedente ha depositato in data 03/02/2022 certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Michele Nastri che si estende fino all'individuazione dell'atto inter vivos ante ventennio del 1983.

Il creditore procedente ha depositato, inoltre, l'estratto catastale attuale e storico.

Le ricerche condotte dalla sottoscritta hanno consentito la ricostruzione della provenienza così come evidenziato nella depositata certificazione notarile (cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie, Allegato B – Atti di provenienza e par. 2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati pag. 30).

- I dati castali attuali e storici dell'immobile staggito sono inseriti correttamente nella depositata certificazione sostitutiva e nella nota di trascrizione del pignoramento.

- la sottoscritta ha prodotto il certificato di stato civile e di residenza degli esecutati:

..... (Napoli, 22/03/1990) risulta di stato libero

..... (Napoli, 16/08/1960) risulta coniugato con (Napoli, 25/08/1968) dal 30/10/1986 in regime di comunione legale dei beni.

Il cespite staggito è stato acquistato daprima del matrimonio, quindi si tratta di bene personale.

..... (Napoli, 22/03/1990) è residente in [REDACTED]

..... (Napoli, 16/08/1960) è residente in [REDACTED]

(cfr. Allegato D – Certificato di matrimonio con annotazioni e certificati di residenza).

2.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto, intera proprietà, quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$, etc) ed i beni oggetto del pignoramento.

La Sig.raha acquisito la piena proprietà del cespite staggito con atto di donazione – donazione accettata - per Notaio D'Amore Pellegrino del 5/09/2008 rep. 206954/31481.

Alla nota di trascrizione di detto atto risulta presente l'annotazione del 22/11/2008 nn. 31671/3030: il Tribunale di Avellino ha dichiarato il citato atto di donazione inopponibile alla banca attrice ed al

Ilsrl ha intrapreso l'azione esecutiva nei confronti del terzo proprietario:

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto.

Non sono state riscontrate difformità formali: la provenienza, la titolarità e la consistenza degli immobili è stata provata da quanto evidenziato nell'atto di compravendita per Notaio Miranda Gennaro del 1983, nell'atto di donazione per Notaio D'Amore Pellegrino del 2008, nella nota di trascrizione del 2018 dell'annotazione di revoca nell'atto D'Amore del 2008 e da quanto emerge dalla relazione notarile agli atti nonché dalle ricerche ipotecarie aggiornate effettuate a ritroso (cfr. Allegato A –Ispezioni ipotecarie ed Allegato B – Atti di provenienza).

Non sono emerse *Difformità formali*: i dati indicati nell'atto i pignoramenti corrispondono a quelli agli atti del catasto.

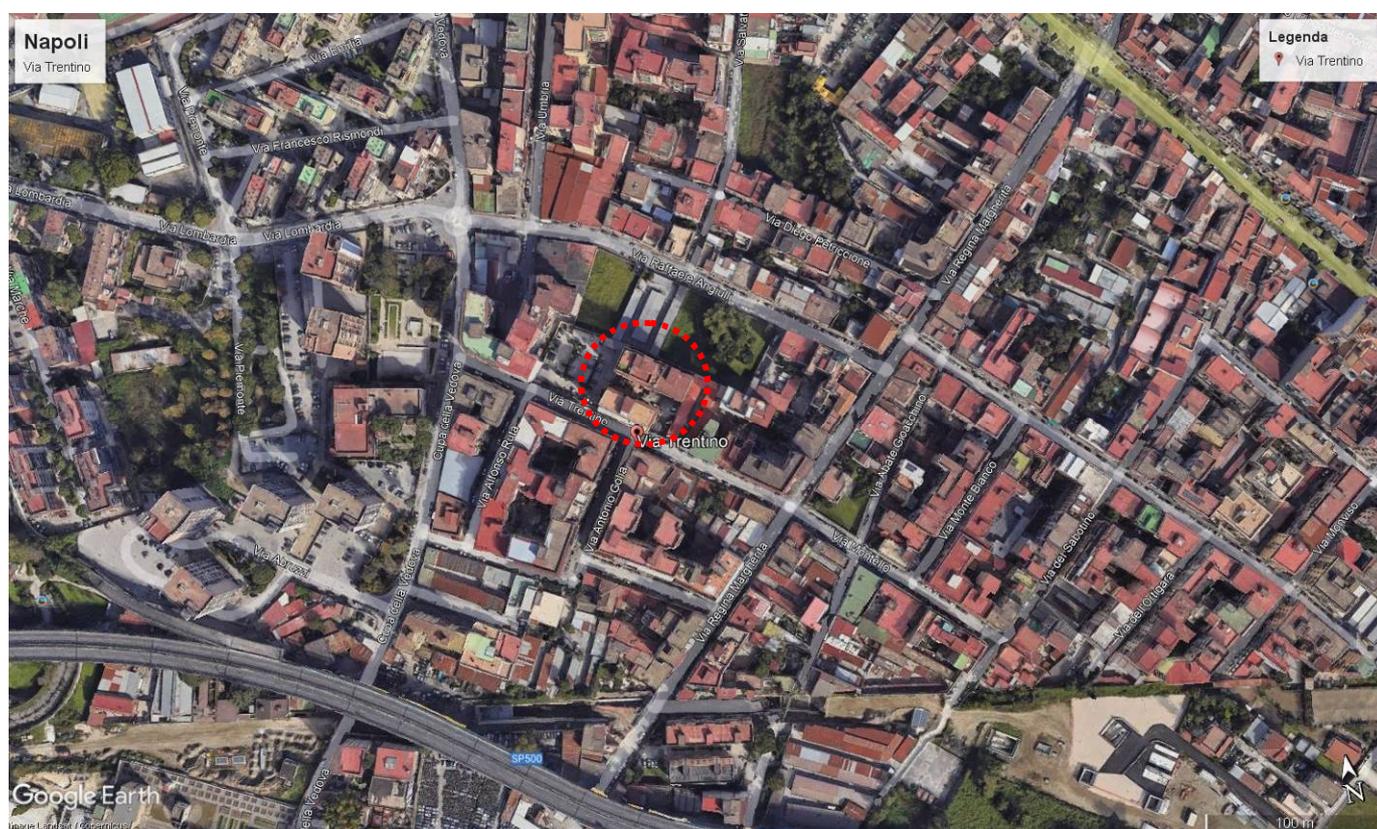
Non sono emerse *Difformità sostanziali* dei dati catastali.

Da quanto emerso dalle ricerche esperite e dal sopralluogo effettuato, la sottoscritta procede nel relazionare formando un unico lotto.

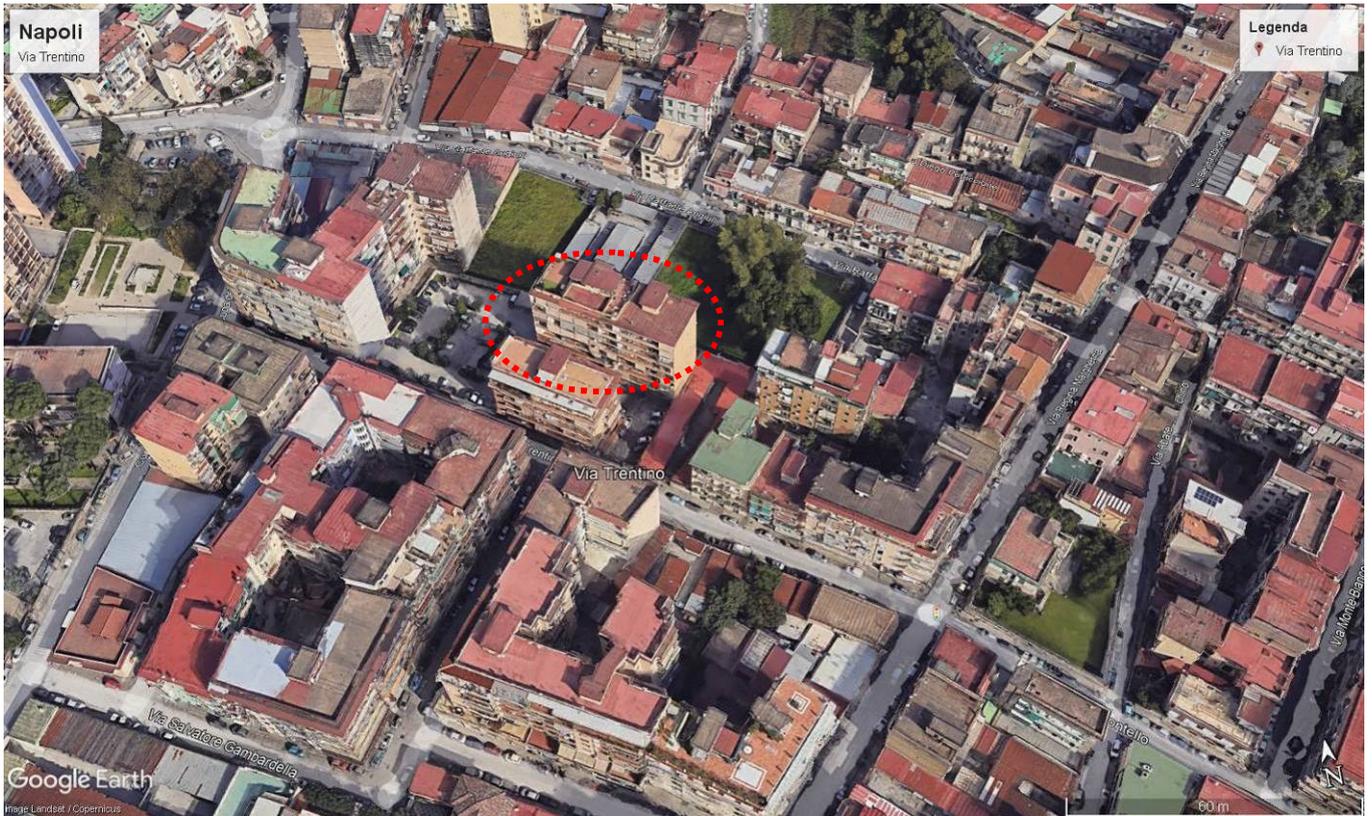
LOTTO UNICO:

immobile in Napoli (NA) alla via Trentino civ. 24 piano terzo interno 8 scala B

Appartamento nel C.F. sez. SCA foglio 10 p.IIIa 390 sub 27 cat. A/2 cl.6, consistenza 3,5 vani - superficie catastale 75 mq, rendita € 488,05



Napoli – via Trentino 24 – individuazione del fabbricato



Napoli – via Trentino 24 – individuazione del fabbricato

2.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto proceda alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO:

immobile in Napoli (NA) **alla via Trentino civ. 24 piano terzo interno 8 scala B**

Appartamento nel C.F. sez. SCA foglio 10 p.IIa 390 sub 27 cat. A/2 cl.6, consistenza 3,5 vani - superficie catastale 75 mq, rendita € 488,05

- Categoria catastale: A/2 abitazione civile
- Accessi: carrabile e pedonale sulla via Trentino
- Contesto: zona a prevalente carattere residenziale;
- Dotazioni condominiali: corte comune, ascensore.

L'appartamento, che si trova al terzo piano della scala B, è costituito da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, un bagno ed una camera da letto. Ha un unico affaccio verso SudOvest, sul cortile comune.

L'immobile è termoautonomo e si trova in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti sono sotto traccia e alla vista ben funzionanti.

Composizione esterna ed interna



Foto 01 – La via Trentino e individuazione del fabbricato scala B

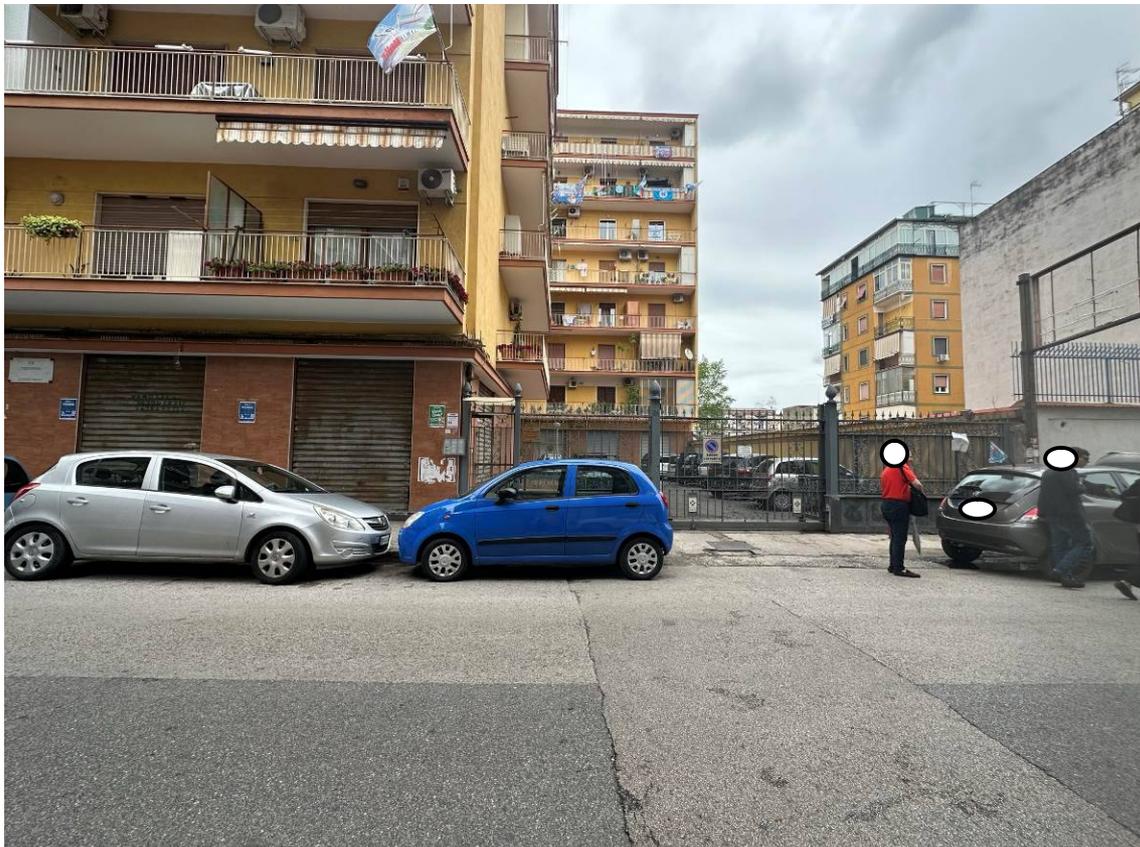


Foto 02 – L'ingresso allo stabile di via Trentino



Foto 03 – La corte comune

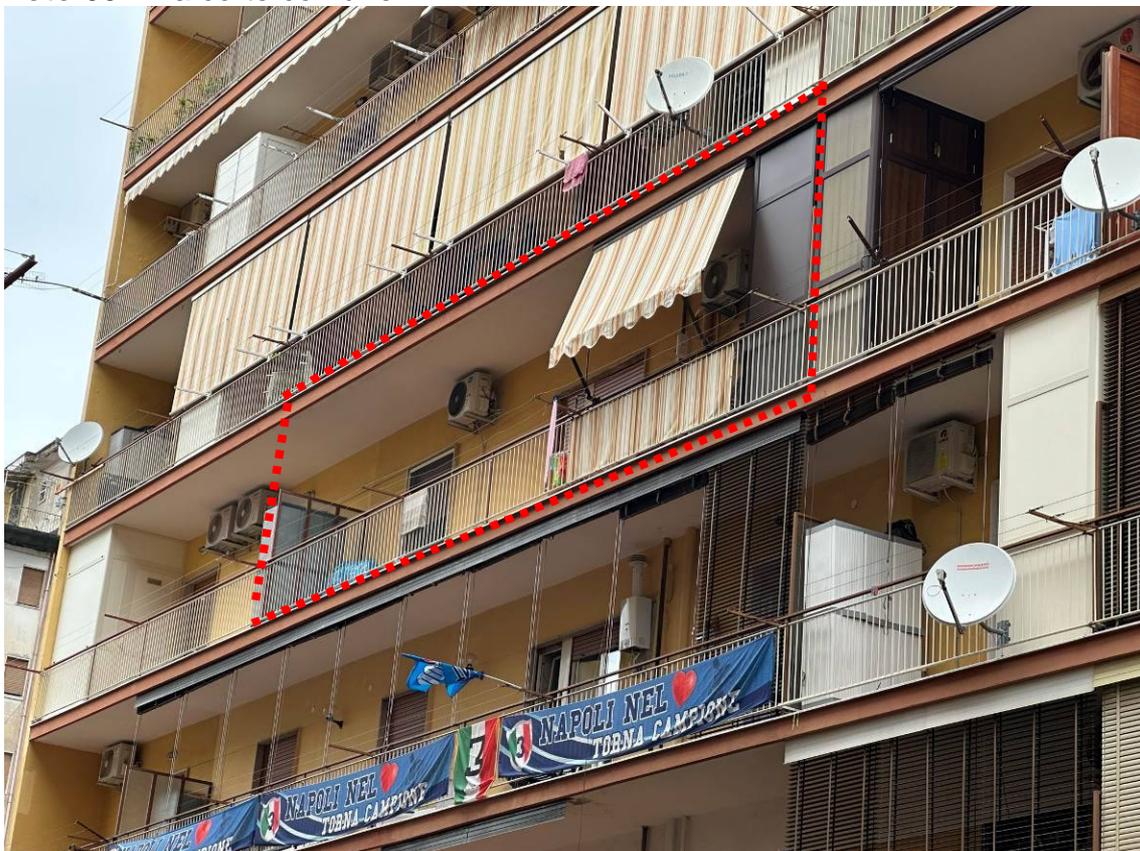


Foto 04 – L'immobile staggito dalla corte comune

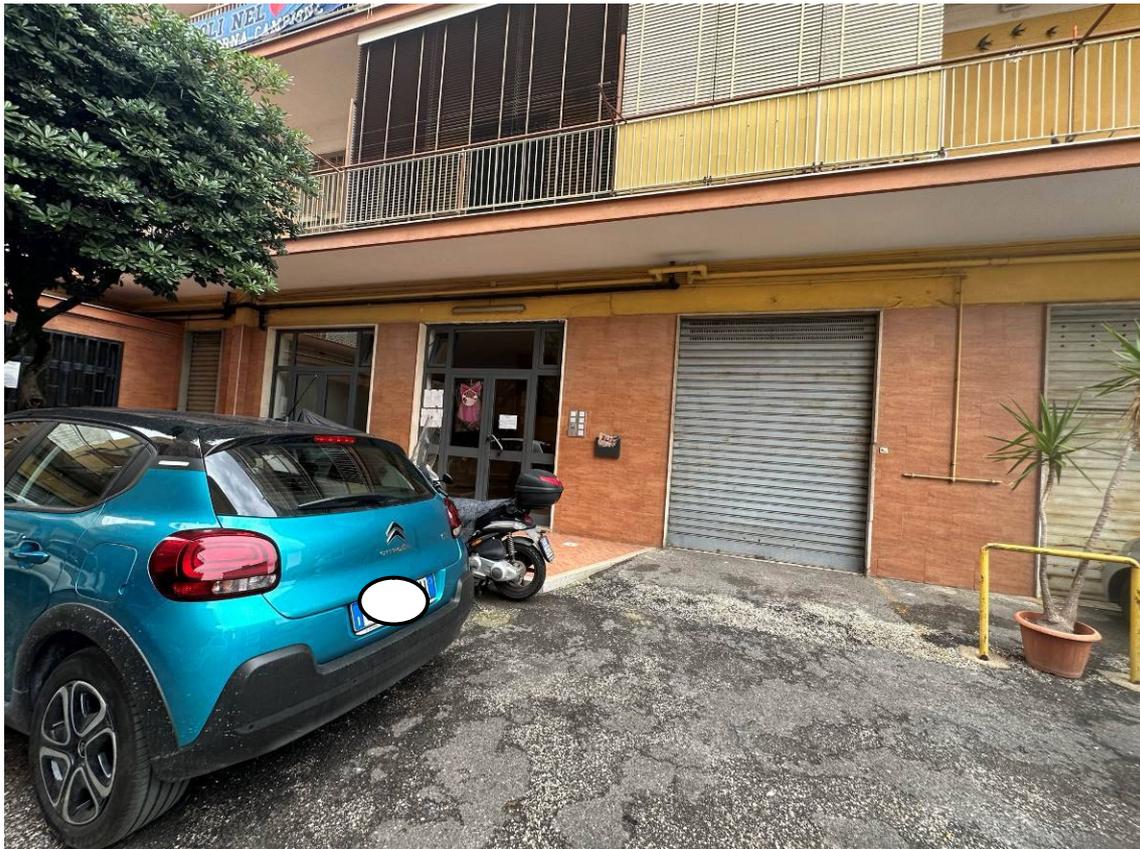


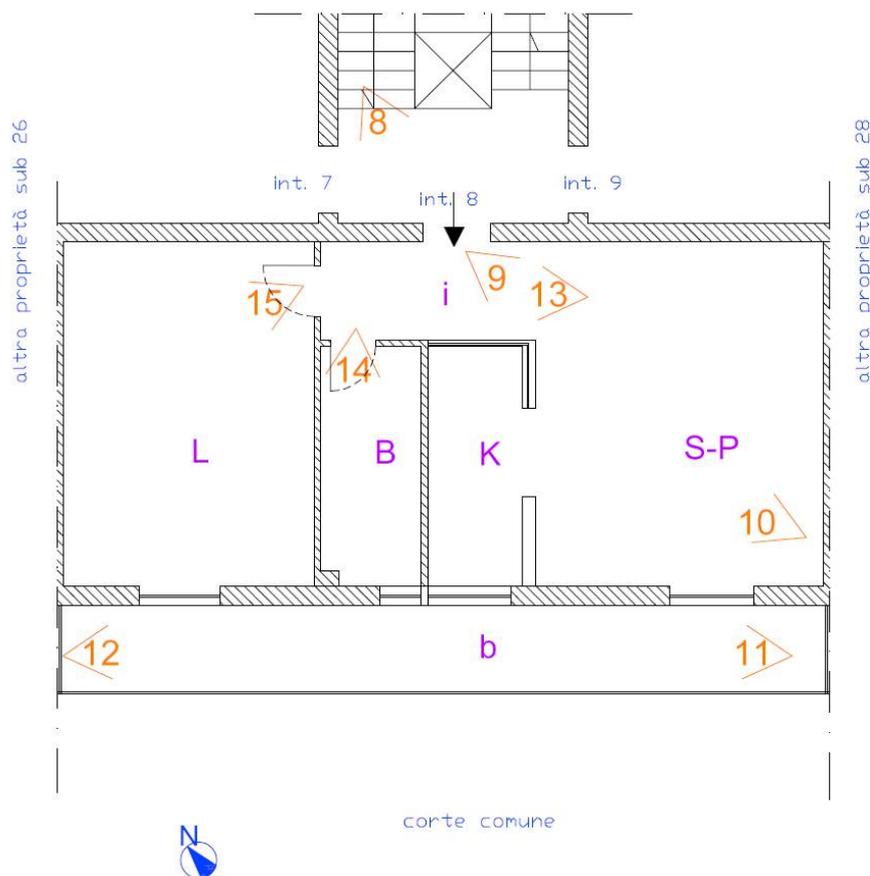
Foto 05 – Ingresso alla scala B



Foto 06 – L'androne scala B



Foto 07 – Le scale comuni



Coni ottici



Foto 08 – L'ingresso al sub 27 interno 8

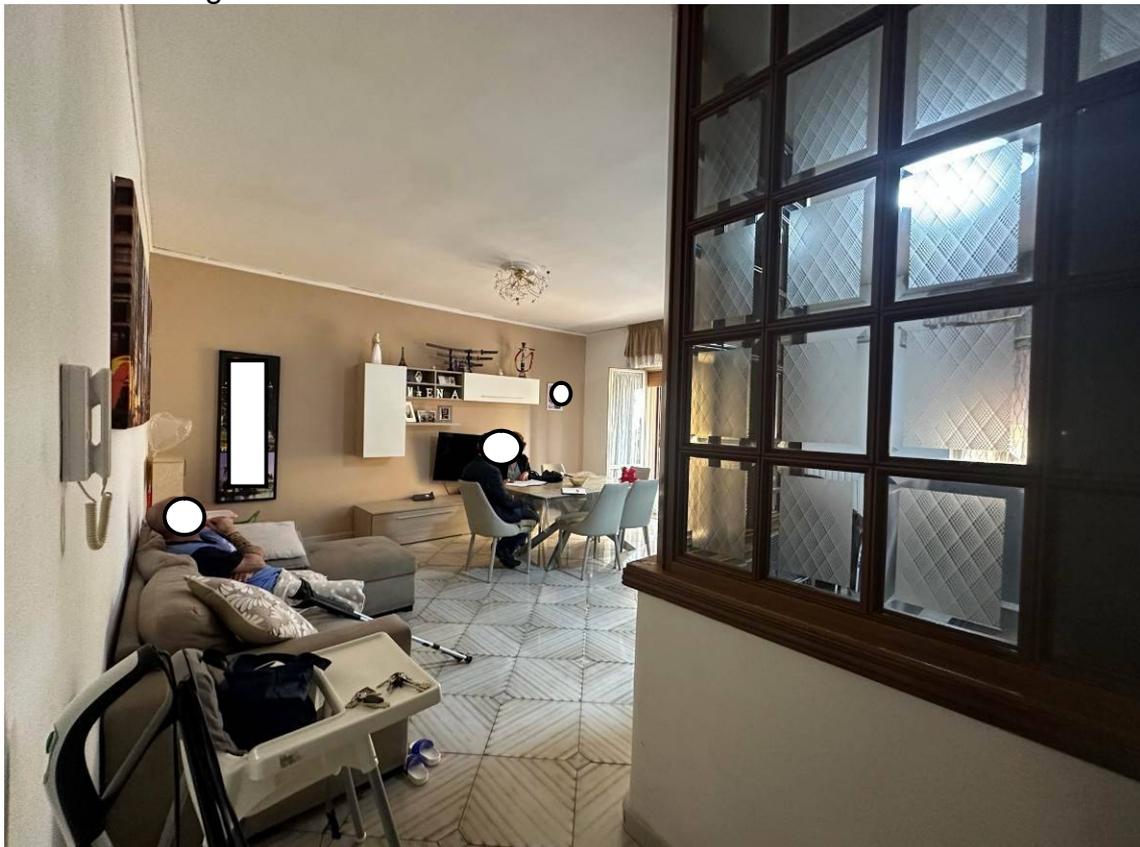


Foto 09 – Il soggiorno-cucina-pranzo S-K-P



Foto 10 - Il soggiorno-cucina-pranzo S-K-P



Foto 11 – Il balcone b



Foto 12 – Il balcone b



Foto 13 – Il disimpegno i

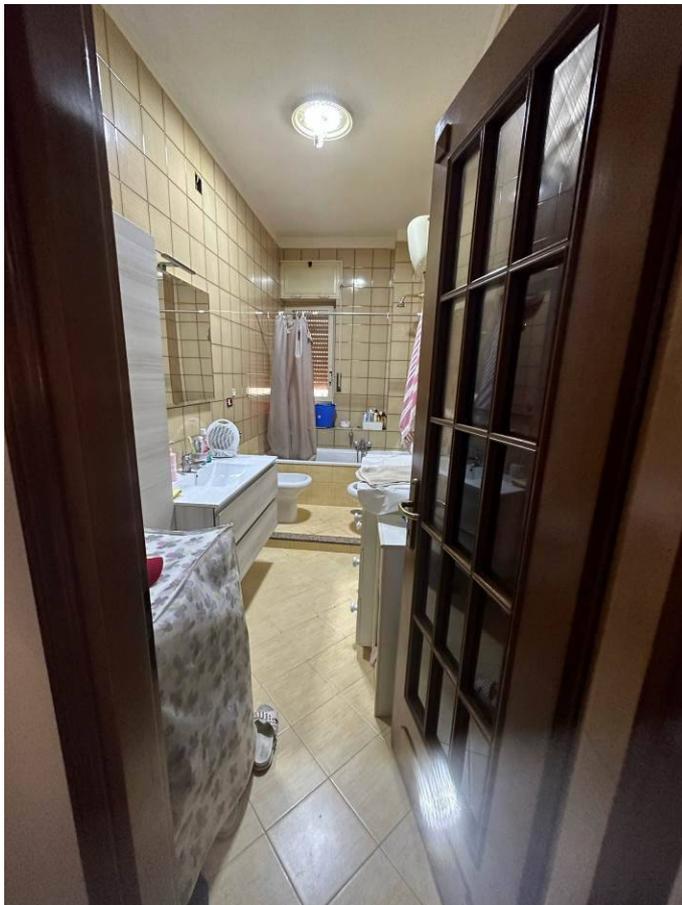


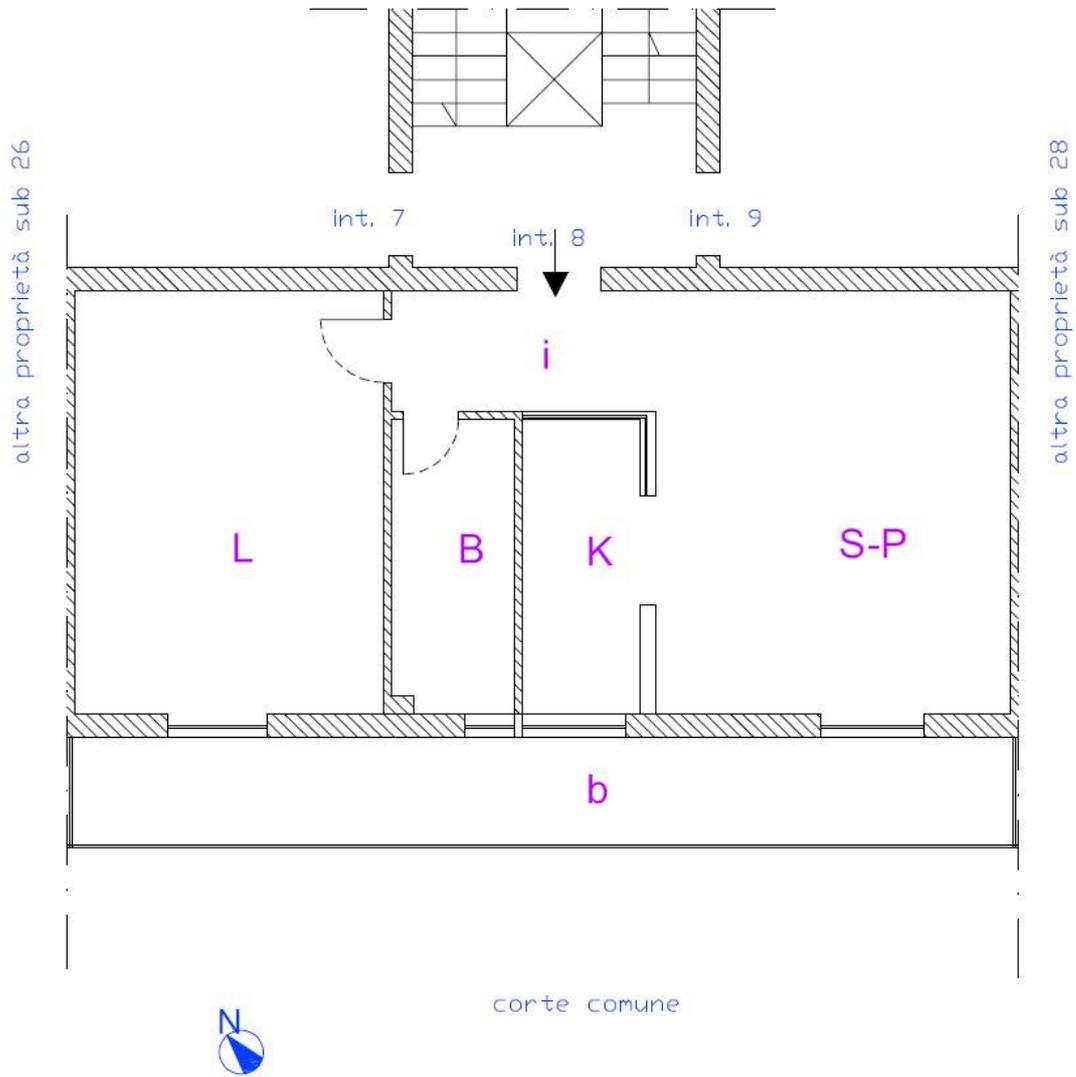
Foto 14 – Il bagno B



Foto 15 – La camera da letto L

Superficie commerciale

Superficie lorda (vani principali coeff. 1.00)	mq 70,91		mq 70,91		
Superficie balcone b coeff. 0,30 fino a 25mq coeff. 0.10 oltre i 25mq	mq 16,80		mq 5,04		
Superficie commerciale			Mq 75,95		
Esposizione	SudOvest				
Condizioni di manutenzione	Ottimo	Mediocre x	Buono	Suffic.	Scarso
Caratteristiche strutturali	Struttura con muratura di tufo				
Caratteristiche interne	Ottimo	Mediocre x	Buono	Suffic.	Scarso
Impianti	Non risultano certificazioni				



Planimetria dello stato di fatto

2.3 Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto proceda all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

LOTTO UNICO:

immobile in Napoli (NA) alla via Trentino civ. 24 piano terzo interno 8 scala B

Appartamento nel C.F. sez. SCA foglio 10 p.IIa 390 sub 27 cat. A/2 cl.6, consistenza 3,5 vani - superficie catastale 75 mq, rendita € 488,05

- ▶ sono stati acquisiti gli estratti storico-catastale e la corrispondente planimetria catastale.
 - I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono con le risultanze catastali.
 - Non sono emerse variazioni riguardanti i dati identificativi che siano state richieste dagli esecutati o da terzi o disposte di ufficio intervenute in momento successivo alla trascrizione del pignoramento.
 - L'immobile sub 27 fa parte di un fabbricato edificato su porzione di terreno identificato nel CT al foglio 19 p.IIa 390.



Mappa terreni



(cfr. Allegato E – Visure e planimetrie catastali)

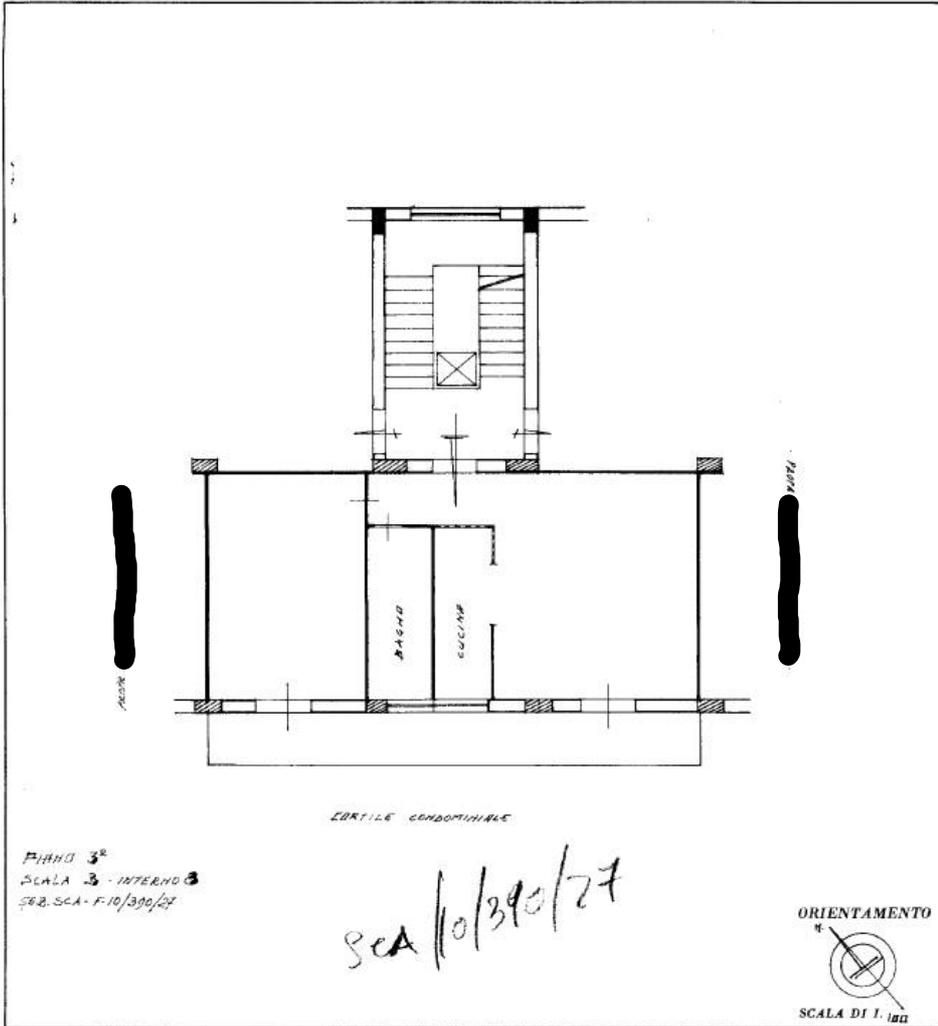
Data presentazione: 17/02/1987 - Data: 27/04/2023 - n. T302503 - Richiedente

MODULARIO P. 101 (art. 497) Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 23 APRILE 1976, N. 657)

Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NAPOLI Via TRENTINO CIV. 24
 Ditta IL 16 AGOSTO 1960
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 0/959

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo de' GEOMETRI
 della Provincia di NAPOLI AL NR
 DATA NAPOLI - 14.2.1987
 Firma: _____

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/02/1987 - Data: 27/04/2023 - n. T302503 -

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/04/2023 - Comune di NAPOLI(F839) - Sez. urbana SCA - Foglio 10 - Particella 390 - Subalterno 27 - VIA TRENTINO n. 24 Scala B Interno 8 Piano 3

La planimetria catastale agli atti è datata 17/02/1987; non è stata rinvenuta alcuna planimetria precedente.

(cfr. Allegato E – Visure e planimetrie catastali)

Dalla lettura dell'atto per notaio G. Miranda anno 1966 rep. 127660 si evince che il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n° 818 rilasciata dal Comune di Napoli in data 19/10/1962 (cfr. Allegato B – Atti di provenienza – Notaio Miranda 1966)

Dalle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Napoli non è stato rinvenuto il titolo edilizio originario per l'impossibilità di accedere all'archivio (cfr. Allegato C – Autorizzazioni edilizio urbanistiche)

Non avendo reperito i grafici allegati alla LE n° 818 del 1962, la sottoscritta reperiva le planimetrie storiche degli immobili posti sulla verticale del cespite staggito ed in particolare la planimetria storica del sub 24 al piano secondo e la planimetria storica del sub 30 al piano quarto.

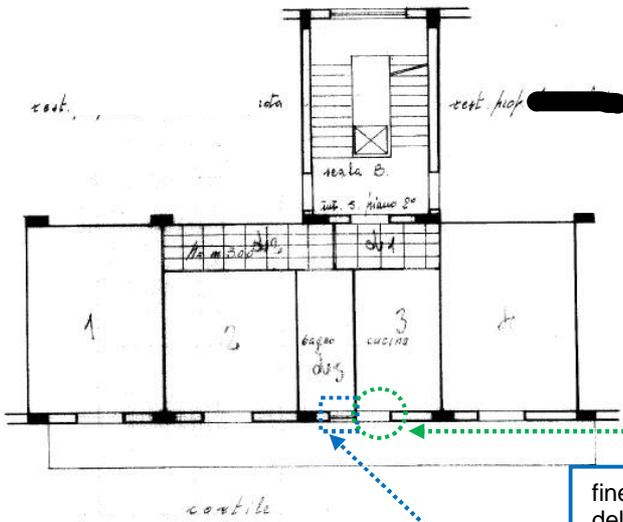
Dal confronto tra la planimetria del piano secondo e quella del piano quarto (entrambe datate 1966 e quindi probabilmente coeve con l'edificazione dello stabile) si evince che esse presentano le medesime aperture verso il cortile. In particolare, se si confrontano le aperture relative al bagno ed alla cucina si nota che gli immobili piano secondo e piano quarto presentano una finestra nel bagno ed una portafinestra nella cucina. Il cespite staggito (unica planimetria agli atti è datata 1987), invece, presenta aperture diverse: una finestra nel bagno ed una nella cucina.

Nello stato di fatto invece si riscontra la presenza di una finestra nel bagno delle stesse dimensioni di quella riportata nelle planimetrie catastali del 1966 al piano secondo e quarto e la presenza di una finestra in cucina.

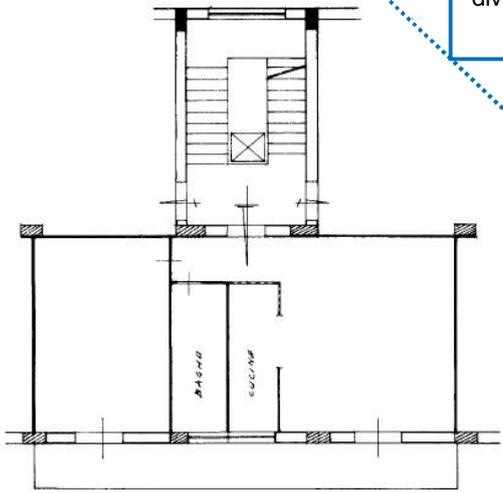
cfr. grafici di seguito allegati

Planimetrie catastali

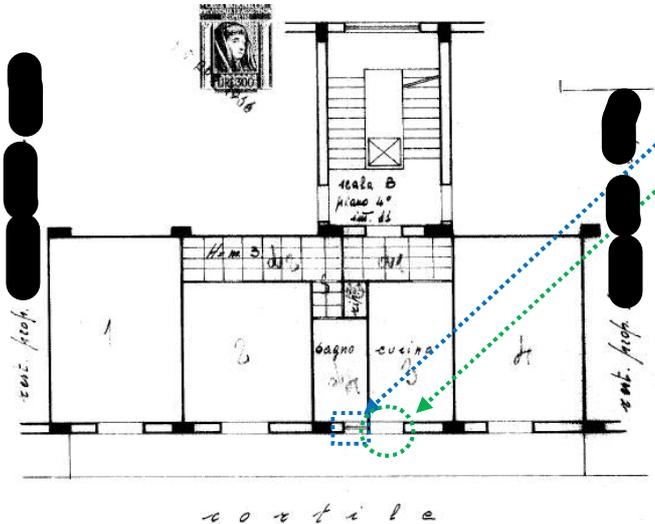
Planimetria dello stato di fatto



piano secondo

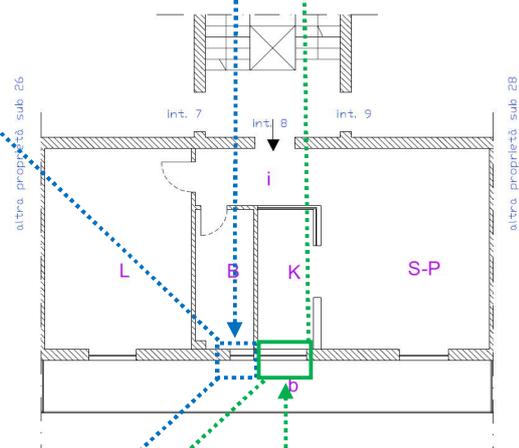


piano terzo



piano quarto

finestra conforme alle indicazioni delle planimetrie del 1966 probabilmente coeve con l'edificazione del fabbricato, ma diversa dalla plan. catastale



finestra non conforme alle indicazioni delle planimetrie del 1966 probabilmente coeve con l'edificazione del fabbricato

Dalla visura storica si evince che in data 17/02/1987 in atti dal 03/08/1987 è stata presentata una pratica per variazione della qualità – chiusura a finestra di un vano.

Visto che dalle ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Napoli, non sono state rinvenute pratiche edilizie relative alla variazione indicata negli atti catastali, sarà opportuno sanare le difformità riscontrate.

Per le specifiche si rimanda al par. **2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 32.**

2.4 Schema sintetico – descrittivo dei lotti

LOTTO UNICO:

immobile in Napoli (NA) **alla via Trentino civ. 24 piano terzo interno 8 scala B**

Appartamento nel C.F. sez. SCA foglio 10 p.IIa 390 sub 27 cat. A/2 cl.6, consistenza 3,5 vani - superficie catastale 75 mq, rendita € 488,05

- piena proprietà di appartamento in Napoli, alla via Trentino civ. 24 piano terzo scala B interno 8.

L'immobile è composto da piccolo disimpegno, soggiorno-cucina-pranzo, una camera da letto, un bagno. Dispone di un affaccio verso SudOvest; l'appartamento dispone di un unico balcone su cui si affacciano tutti i vani che lo compongono.

- il descritto stato dei luoghi:

- non corrisponde alla planimetria catastale del 1986;
- non sono stati rinvenuti titoli che autorizzino l'edificazione (avvenuta in data coeva o anteriore al 1966) né le modifiche riscontrate rispetto alla planimetria del 1986;

Il fabbricato ricade in **zona Bb- espansione recente del PRG**

PREZZO BASE Lotto Unico € 98.000,00 (valore già decurtato delle spese)

2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

L'esperto deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Pignoramento trascritto il 21/01/2022 nn. 1472/1109

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI - LOTTO UNICO

- **5 settembre 2008 atto per Notaio D'Amore Pellegrino rep. 206954/31481** trascritto il 15/09/2008 ai nn. 33865/22031 con il quale (Napoli, 16/08/1960), garantendo il carattere personale del bene, a titolo di legittima e per l'eventuale eccedenza a titolo di disponibile, con dispensa dalla collazione ed imputazione, ha donato alla figlia (Napoli, 22/03/1990) che accettava, l'immobile in Napoli alla via Trentino 24 scala B interno 8 piano terzo, nel CF alla sez. SCA foglio 10 p.IIa 390 sub 27 (*cf. Allegato A - Ispezioni ipotecarie – nota di trascrizione atto D'Amore anno 2008*).

- **A detta trascrizione risulta un'Annotazione del 22/11/2018 – Revocazione**
Come risulta anche dalla relazione notarile agli atti: il Tribunale di Avellino,in accoglimento della domanda revoca la donazione del 5 settembre 2008 Notaio D'Amore rep. 206954/31481....., dichiara il citato atto inopponibile alla banca attrice e al

- **19 gennaio 1983 atto per Notaio Gennaro Miranda rep. 219222/10717** trascritto a Napoli il 25/01/1983 nn. 1755/1418 con il quale (Napoli, 16/08/1960), celibe, acquistava da (Napoli, 12/11/1933) l'immobile in Napoli alla via Trentino 24 scala B interno 8 piano terzo, nel CF alla sez. SCA foglio 10 p.IIa 390 sub 27

(*cf. Allegato B – atto Notaio Miranda anno 1983*)

Per la più antica provenienza:

● *in data 18/11/1978 decedeva senza discendenti diretti la Sig.ravedova
..... (Napoli, 20/01/1930) lasciando quali unici eredi legittimi la madre
..... (Napoli, 12/03/1893) ed i germani,,
.....ed, al posto del premorto germano, i suoi figli
..... e*

*La defuntaaveva disposto delle sue sostanze con testamento pubblico
per Notaio Miranda Gennaro del 20/12/1973 passato agli atti tra vivi con verbale per
Notaio Miranda Gennaro del 6/12/1978 trascritto a Napoli 1 il 20/12/1978 ai nn.
19308/15709 e a Napoli 2 il 20/12/1978 ai nn. 26994/24440, nominando eredi i quattro
germani ed i due figli del premortoo; la madre della defunta,
....., con atto per Notaio Miranda Gennaro del 17/01/1979 trascritto a Napoli
1 il 24/01/1979 ai nn. 1497/1219 e a Napoli 2 il 24/01/1979 ai nn. 2170/1944, aveva
prestato adesione ed acquiescenza al detto testamento, con rinuncia ad ogni
eccezione, riserva o azione.*

*L'eredità della defuntaregolata da detto testamento è stata accettata con
il beneficio dell'inventario dai germani con verbale per Notaio Miranda Gennaro del
7/02/1979 registrato a Napoli il 9/02/1979 al n. 1032/c.*

*La relativa denuncia di successione è stata presentata il 23/10/1979 ed è stata
classificata al n. 4845 vol. 2501.*

*L'eredità devoluta con il suddetto testamento venne accettata per conto dei due nipoti
..... (figli di) con il beneficio dell'inventario dalla loro madre
.....con dichiarazione resa il 25/01/1979 alla Cancelleria della Pretura di
Napoli .*

L'inventario per Notaio Miranda Gennaro venne iniziato il 01/02/1979 e chiuso il 26/04/1979 e registrato all'Ufficio Atti Pubblici di Napoli il 10/05/1979 ai nn. 3200/c.

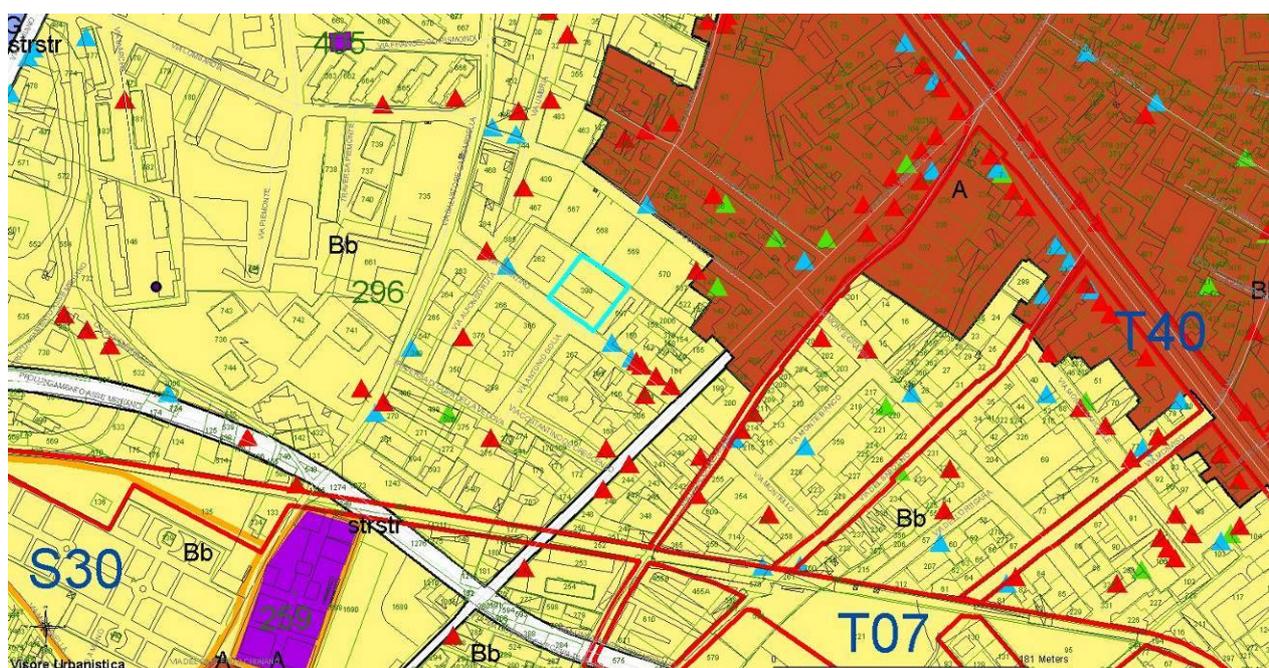
Con il suddetto testamento la defunta, tra l'altro, lasciò alla sorellal'immobile in Napoli alla via Trentino 24, piano terzo scala B interno 8 nel CF alla sez SCA foglio 10, p.lla 390 sub 27.

(cfr. Allegato B – atto Notaio Miranda anno 1983)

(cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie)

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati

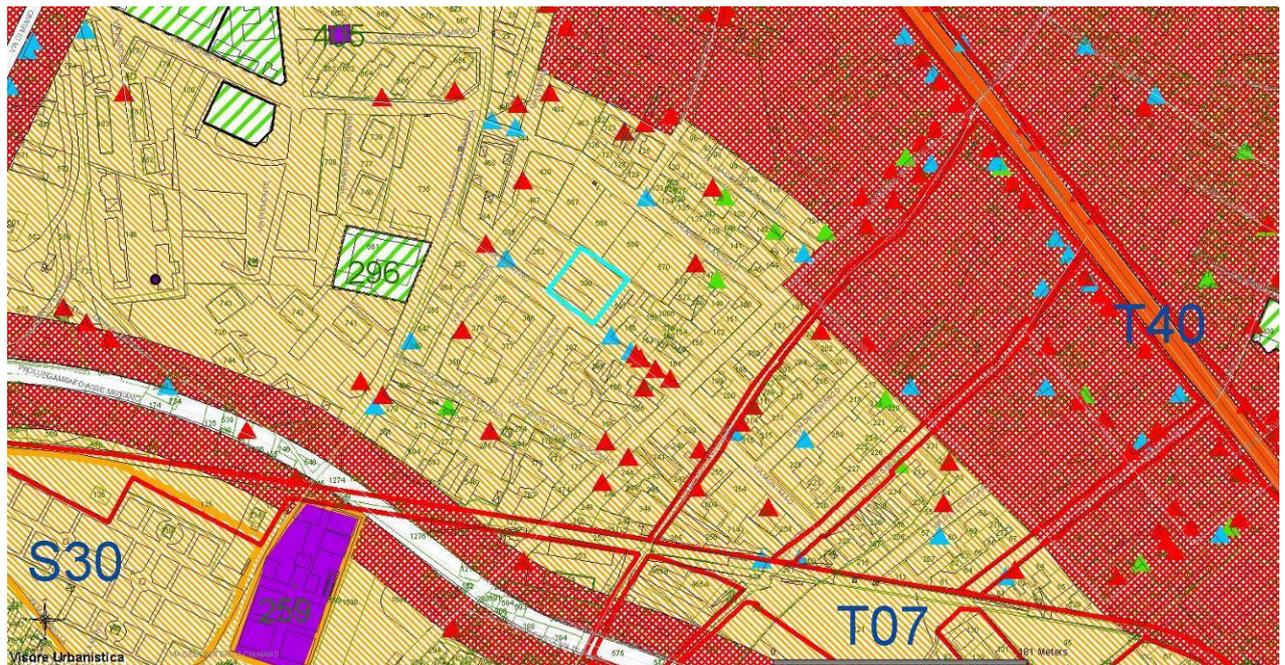
L'esperto verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica. Del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella della originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifichi, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Segnali a questo GE se l'immobile sia privo di dati catastali, ovvero siano indicati i soli dati catastali del suolo su cui la costruzione risulta edificata.



Zonizzazione del PRG del Comune di Napoli

L'immobile ricade in zona **Bb** – espansione recente

ZONIZZAZIONE ACUSTICA



ZONA III - Aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali.

- Municipalità
- Grafo Stradale
- CTR ORCA 2004
- aggiornamento 2010**
- interventi**
- A - ambiente e difesa del territorio
- C - infrastrutture della conoscenza
- E - riqualificazione insediamenti edilizia resid. pubblica
- G - infrastrutture generali
- R - infrastrutture e sviluppo aree ex industriali
- S - miglioram. offerta servizi, spazi pubblici, qualità residenziale
- T - progetto sistema delle infrastrutture dei trasporti
- P - commissariato parcheggi
- Livello**
- TERRENO
- Zona Ia
- Zona Ib
- Zona Ic
- Zona II
- Zona III
- Zona IV
- Zona V
- Zona VI
- Zona di transizione IV-II
- Zona di transizione IV-III
- Zona di transizione VI-II
- Zona di transizione VI-III
- Zona di transizione Aeroporto-II
- Zona Ferrovia e Aeroporto
- Rete primaria
- Rete primaria di transizione

LEGENDA

A seguito delle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Napoli **nulla è emerso per l'impossibilità di accedere all'archivio.**

▪ l'edificazione del fabbricato è verosimilmente coeva o anteriore al 1966 visto che alcune planimetrie estratte e relative ad immobili diversi del cespite staggito risalgono al 1966. Dalla lettura dell'atto per notaio G. Miranda anno 1966 rep. 127660 si evince che il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n° 818 rilasciata dal Comune di Napoli in data 19/10/1962 (*cfr. Allegato B – Atti di provenienza – Notaio Miranda 1966*).

Dalle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Napoli non è stato rinvenuto il titolo edilizio originario per l'impossibilità di accedere all'archivio. (*cfr. Allegato C – Autorizzazioni edilizio urbanistiche*)

Non avendo reperito i grafici allegati alla LE n° 818 del 1962, la sottoscritta reperiva le planimetrie storiche degli immobili posti sulla verticale del cespite staggito ed in particolare la planimetria storica del sub 24 al piano secondo e la planimetria storica del sub 30 al piano quarto.

Dal confronto tra la planimetria del piano secondo e quella del piano quarto (entrambe datate 1966 e quindi probabilmente coeve con l'edificazione dello stabile) si evince che esse presentano le medesime aperture verso il cortile. In particolare, se si confrontano le aperture relative al bagno ed alla cucina si nota che gli immobili piano secondo e piano quarto presentano una finestra nel bagno ed una portafinestra nella cucina. Il cespite staggito (unica planimetria agli atti è datata 1987), invece, presenta aperture diverse: una finestra nel bagno ed una nella cucina.

Nello stato di fatto invece si riscontra la presenza di una finestra nel bagno delle stesse dimensioni di quella riportata nelle planimetrie catastali del 1966 al piano secondo e quarto e la presenza di una finestra in cucina.

Dalla visura storica si evince che in data 17/02/1987 in atti dal 03/08/1987 è stata presentata una pratica per variazione della qualità – chiusura a finestra di un vano.

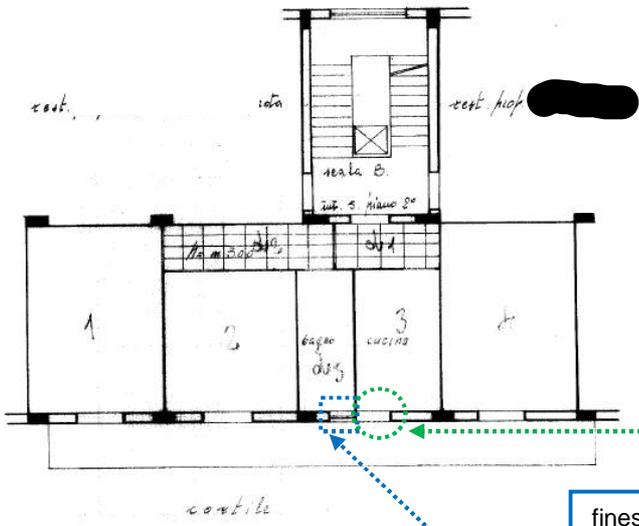
Visto che dalle ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Napoli, non sono state rinvenute pratiche edilizie relative alla variazione indicata negli atti catastali, sarà opportuno sanare le difformità riscontrate.

Inoltre sul balcone è presente un piccolo volume realizzato in alluminio e destinato a ripostiglio; detto volume non è autorizzabile e pertanto si prevederà la rimozione.

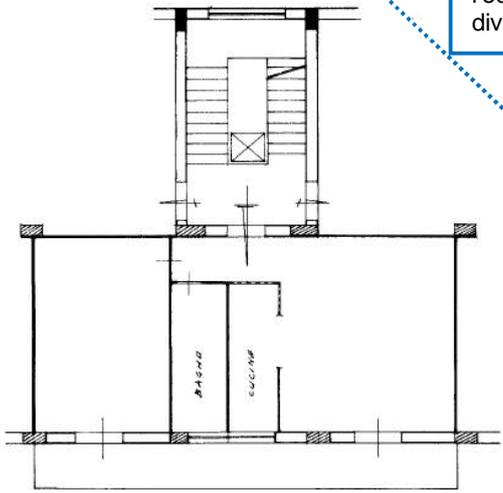
cfr. grafici di seguito allegati

Planimetrie catastali

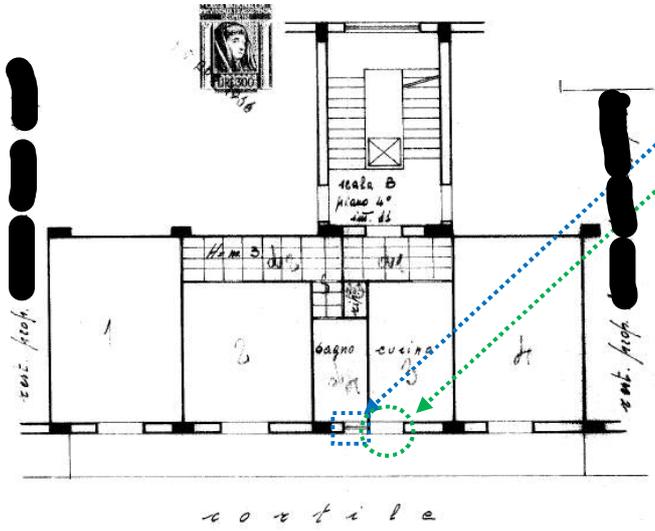
Planimetria dello stato di fatto



piano secondo

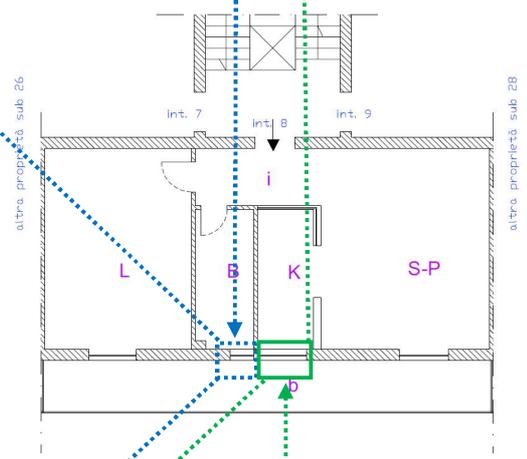


piano terzo

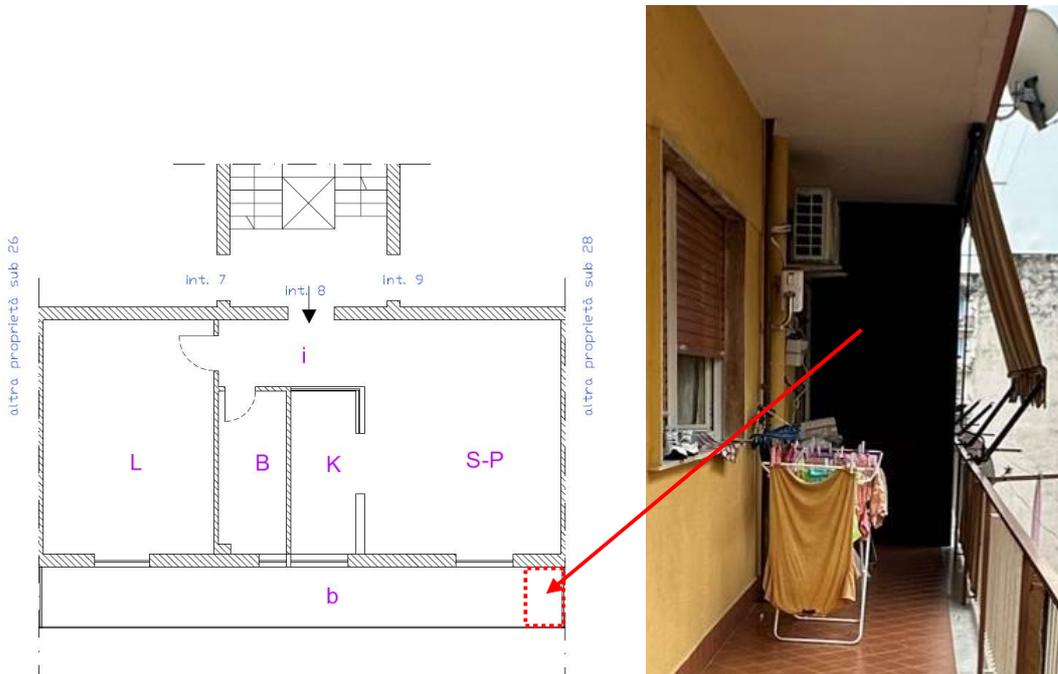


piano quarto

finestra conforme alle indicazioni delle planimetrie del 1966 probabilmente coeve con l'edificazione del fabbricato ma diversa dalla plan. catastale



finestra non conforme alle indicazioni delle planimetrie del 1966 probabilmente coeve con l'edificazione del fabbricato



volume non autorizzabile

Alla luce delle difformità riscontrate e per legittimare l'immobile sarà necessario:

Accertamento di conformità - Cila in sanatoria

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato.

€ 1.000,00 per sanzione amministrativa al Comune di Napoli

€ 374,00 per diritti di segreteria al Comune di Portici;

TOT €1.903,20 + €1.000,00 + €374,00 = €3.277,20

Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale

€ 300,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato

€ 50,00 per diritti all'Agenzia delle Entrate

TOT €430,64

Costi per la redazione dell'APE e del libretto degli impianti

€ 300,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato spese incluse

TOT €380,64

Costi per la rimozione del volume non autorizzabile (Allegato G – Preventivo di spesa)

€ 500,00 + IVA corrente

TOT €610,00

TOT € 3.277,20 + €430,64 + €380,64 + €610,00 = €4.698,48

**SALVO DISPOSIZIONI DIRIGENZIALI O DIPOSIZIONI LEGISLATIVE DIVERSE
RIGUARDO ALLE PRATICHE DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EDILIZIO-
URBANISTICO CHE ALLO STATO LA SOTTOSCRITTA NON PUO' PREVEDERE.**

2.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Alla data di accesso, l'immobile risultava occupato dai Sigg.ri in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo con decorrenza dal 04/12/2019 al 03/12/2022 con proroga di due anni per un canone mensile di € 425,00. Il contratto è stato registrato il 5/12/2019 al n. 01852/serie 3T.

(cfr. Allegato F – Contratto di locazione)

2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

- non vi sono pendenze di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- non sono presenti provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- risulta istituita regolare amministrazione condominiale;
- non sono emersi atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oneri condominiali:

L'amm.re pt è lo Studio, il quale faceva pervenire alla sottoscritta le informazioni di seguito descritte.

La quota ordinaria mensile ammonta ad € 23,00.

La quota straordinaria per l'impianto citofonico ammonta ad € 218,05.

Sono state rilevate pendenze a carico dell'immobile staggito nei confronti del Condominio.

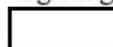
Visto l'art. 63 disp. Att. C. C. *'l'aggiudicatario è obbligato in solido con l'esecutato per le spese ordinarie e straordinarie deliberate nell'anno in corso e in quello precedente l'emissione del decreto di trasferimento'*, dalla tabella prodotta dall'amministrazione condominiale si evince che a ottobre 2023 le pendenze ammontano ad € 310,05.

È stata rilevata la presenza di provvedimenti giudiziari civili per i quali si rimanda all'Allegato H – Condominio.

Amministrazione Condominiale
Via Trentino, 24
80145 NAPOLI

data 10.10.2023

Egr. Sig.



Alla C.A Arch Dipierri
Trib NA RGE 24/2022
cimminodipierriarchitetti@yahoo.it

Oggetto: Estratto pagamenti oneri condominiali int B/8

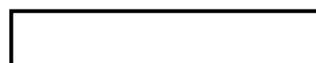
Egr. condomino

in nome e per conto del condominio in epigrafe, da me amministrato, Le comunico che da un controllo della situazione contabile risultano ancora a suo debito, relativamente ai soli bilanci approvati, gli importi di cui di seguito si riporta prospetto riepilogativo:

Sc - Int	Causale	Mesi	Residuo
B - 8	Ordinario 2017	Gen / Nov	€ 256,96
	Ordinario 2019	Ott / Nov	€ 46,72
	Ordinario 2021	Gen	€ 23,36
	Ordinario 2023	Lug / Ott	€ 92,00
	Conguaglio 2015/2016		€ 57,62
	Conguaglio 2017/2018		€ 45,15
	Conguagli dal 2019/2022		-€ 9,15
	Quota impianto citofonico		€ 218,05
	TOTALE		€ 730,71

Per una corretta gestione condominiale La invito a saldare quanto prima detto importo.

Certo di un sollecito riscontro



ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Nel ventennio anteriore la trascrizione del presente pignoramento, il bene staggito ha formato oggetto delle seguenti formalità:

1) Trascrizione del 15/09/2008 nn. 33865/22031 – atto di donazione - donazione accettata - per Notaio D'Amore Pellegrino del 05/09/2008 rep. 206954/31481 con il quale (Napoli, 16/08/1960) garantendo il carattere personale del bene, a titolo di legittima e, per l'eventuale eccedenza, a titolo di disponibile, con dispensa dalla collazione ed imputazione, donava alla figlia (Napoli, 22/03/1990), che accettava, **l' immobile in Napoli alla via Trentino 24 piano terzo, scala B interno 8, identificato nel CF sez. SCA al foglio 10 p.IIa 390 sub 27.**

- **A detta trascrizione risulta un'Annotazione del 22/11/2018 – Revocazione**

Come risulta anche dalla relazione notarile agli atti: il Tribunale di Avellino,in accoglimento della domanda revoca la donazione del 5 settembre 2008 Notaio D'Amore rep. 206954/31481....., dichiara il citato atto inopponibile alla banca attrice e al

2) Trascrizione del 30/06/2009 ai nn. 27779/20424 – Tribunale di Avellino rep. 5/2009 del 11/06/2009 domanda giudiziale – dichiarazione di annullamento atti.

3) Trascrizione del 21/01/2022 ai nn. 1472/1109 – Tribunale di Napoli rep. 22693 del 05/01/2022 pignoramento immobiliare

a favore delcon sede in Napoli,
contro (Napoli, 22/03/1990) per la piena proprietà,
gravante sugli immobili costituenti il Lotto Unico, in Napoli alla via Trentino 24 piano
terzo, scala B interno 8, identificato nel CF sez. SCA al foglio 10 p.lla 390 sub 27.

Le ricerche ipotecarie condotte corrispondono a quanto rilevato nella depositata
certificazione notarile.

(cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie)

- 4) Difformità urbanistico-edilizie / Difformità catastali: per le specifiche si rimanda al
par. **2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 32.**

2.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

2.10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Non sono emersi pesi od oneri di altro tipo.

2.11 Fornire ogni altra informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Nulla.

2.12 Valutazione dei beni.

L'esperto determini il valore dell'immobile pignorato con l'indicazione del criterio di stima adottato ai fini della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, ove possibile.

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a seconda di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

Metodo sintetico - Market Comparison Approach

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.

LOTTO UNICO:

immobile in Napoli (NA) **alla via Trentino civ. 24 piano terzo interno 8 scala B**

Appartamento nel C.F. sez. SCA foglio 10 p.IIa 390 sub 27 cat. A/2 cl.6, consistenza 3,5 vani - superficie catastale 75 mq, rendita € 488,05

Sulla base delle informazioni assunte, quindi, si è accertato che il prezzo di mercato, praticato per compravendite di beni con caratteristiche simili a quelli in oggetto e valutando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, oscilla tra:

O.M.I. 1° semestre 2023	Borsino immobiliare di Napoli
ZONA SUBURBANA : MIANO	ZONA SUBURBANA : MIANO
Abitazioni di tipo economico	Abitazioni in stabili di fascia medio – valore medio
€/mq 1.300,00 - €/mq 1.950,00	€/mq 1.539,00

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori, avremo:

$$1.300,00 + 1.950,00 = 3.250,00/2 = 1.625,00 \text{ €/mq}$$

$$1.539,00 \text{ €/mq}$$

$$1.625,00 + 1.539,00 = 3.164,00/2 = \underline{1.582,00 \text{ €/mq}}$$

Tale costo moltiplicato per la **superficie convenzionale**¹ della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

- 1) La superficie degli appartamenti viene considerata in ragione del 100%;
- 2) Il balcone scoperto viene considerato in ragione del 30%;
- 3) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;
- 4) Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare si computano in ragione del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, in ragione del 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori.

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale

a) Interna calpestabile, muri divisorii interni	100%
b) Muri perimetrali esterni	50-100%
c) Muri perimetrali esterni ed interni portanti	50%

Si precisa che per i muri perimetrali esterni occorre considerare il 50 % se tali pareti sono in comune con altri fabbricati, il 100 % se gli immobili sono indipendenti, ma non dovrà eccedere il 10% della somma di cui al punto (a).

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella dei coefficienti di merito (**Tabella A**). Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nella Tabella A di seguito riportata, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

¹ Per **superficie convenzionale** di un'immobile si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino ad un max di 50 cm), al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi e comunque fino ad uno spessore max di 50 cm) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

COEFFICIENTI DI MERITO

TIPOLOGIA		ESPOSIZIONE	
Lussuoso	1.15	Semipanoramico	1.05
Signorile	1.10	Panoramico	1.15
Buono	1.00	Luminoso	1.00
Medio	0.90	Poco luminoso	0.95
Popolare	0.80	Solo interna	0.80
Pessimo	0.75		
IMPIANTI E SERVIZI		STATO LOCATIVO	
Riscaldamento aut.	1.02	Libero	1.00
Riscaldamento centr.	1.00	Locato con contratto a canone libero	0.80
Senza riscaldamento	0.97	Locato con contratto stagionale	0.95
Giardino	1.05		
Senza giardino	1.00		
In parco attrezzato	1.10		
Custode	1.03		
Senza custode	0.97		
Con posto auto	1.10		
Senza posto auto	0.85		
UBICAZIONE		FUNZIONALITA'	
Vicino ai collegamenti	1.10	Terrazzi	1.20
No collegamenti	0.95	Più balconi	1.02
Con servizi pubblici	1.10	Un balcone	1.00
No servizi pubblici	0.90	Nessun balcone	0.90
Traffico scarso	1.00	Tripli servizi	1.05
Traffico intenso	0.85	Doppi servizi	1.00
Con servizi commerciali	1.00	Monoservizi	0.95
No servizi commerciali	0.85		
LIVELLO DI PIANO (immobili con ascensore)		LIVELLO DI PIANO (immobili senza ascensore)	
P. seminterrato	0.80	P. seminterrato	0.80
P. terra e rialzato	0.90	P. terra e rialzato	0.95
P. terra con giardino privato	1.00	P. terra con giardino privato	1.00
P. primo	1.00	P. primo	1.00
P. secondo	1.00	P. secondo	0.95
P. terzo e superiori	1.05	P. terzo	0.85
P. ultimo	1.10	P. quarto	0.75
Attico	1.15	Oltre il p. quarto	0.70

TIPOLOGIA (IN RIFERIMENTO ALLA CATEGORIA CATASTALE)		VETUSTA'	
Abit. di tipo signorile A/1	2.00	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo civile A/2	1.20	Storico	1.05
Abit. di tipo economico A/3	1.05	Tra 10 e 40 anni	0.90
Abit. di tipo popolare A/4	0.90	Oltre 40 anni	0.80
Abit. di tipo ultrapopol. A/5	0.50	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo rurale A/6	0.70		
Abit. di tipo villini A/7	1.40		
Abit. tipici dei luoghi A/11	0.80		
CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI		STATO DI CONSERVAZIONE	
Popolaz. > 400.000 abit.	1.20	Normale	1.00
Popolaz. > 250.000 abit.	1.10	Mediocre	0.80
Popolaz. > 100.000 abit.	1.05	Scadente	0.60
Popolaz. > 50.000 abit.	0.95	Si tiene conto di: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni	
Popolaz. > 10.000 abit.	0.90		
Popol. fino a 10.000 abit.	0.80		
UBICAZIONE (Per comuni con più di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (1)	0.85		
Zona periferica (2)	1.00		
Zona edificata tra 2 e 5 (3)	1.10		
Zone di pregio in 1 o 2 (4)	1.20		
Centro storico (5)	1.30		
UBICAZIONE (Per comuni con meno di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (a)	0.85		
Centro edificato (b)	1.00		
Centro storico (c)	1.10		
Edifici partic. degradati in 2,3,5 e b,c	0.90		

Pertanto per l' immobile oggetto di perizia si avrà:

valore del coefficiente correttivo: 1,00 x 1,02 x 0,85 x 1,10 x 1,10 x 1,00 x 1,00

x 1,05 x 1,00 x 0,80 x 1,00 x 0,95 x 1,20 x 1,20 x 1,00 x 0,80 x 1,00 = 0,964 =

0,96

**Valore corretto = Prezzo di mercato medio 1.582,00 Euro/mq x valore del
coefficiente correttivo 0,96 = 1.518,72 Euro/mq**

Valore corretto = 1.519,00 Euro/mq

Superficie commerciale

Superficie lorda (vani principali <i>coeff. 1.00</i>)	mq 70,91	mq 70,91
Superficie balcone b <i>coeff. 0,30 fino a 25mq</i> <i>coeff. 0.10 oltre i 25mq</i>	mq 16,80	mq 5,04
Superficie commerciale		Mq 75,95

Il **valore commerciale** degli immobili è pari a:

(75,95) mq x 1.519,00 = €115.368,05

Cercando di considerare le differenze esistenti al momento della stima e la vendita forzata, e l'assenza della garanzia per vizi del bene, vado ad applicare un ribasso del 10%, per cui si ha:

€115.368,05 – 10 % = €103.831,245

Tenendo conto delle decurtazioni da effettuare (cfr. par. 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati)

valore commerciale del Lotto Unico: € 103.831,245

A detrarre:

Accertamento di conformità - Cila in sanatoria

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato.

€ 1.000,00 per sanzione amministrativa al Comune di Napoli

€ 374,00 per diritti di segreteria al Comune di Portici;

TOT € 1.903,20 + € 1.000,00 + € 374,00 = € 3.277,20

Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale

€ 300,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato

€ 50,00 per diritti all'Agenzia delle Entrate

TOT € 430,64

Costi per la redazione dell'APE e del libretto degli impianti

€ 300,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato spese incluse

TOT € 380,64

Costi per la rimozione del volume non autorizzabile (Allegato G – Preventivo di spesa)

€ 500,00 + IVA corrente

TOT € 610,00

TOT € 3.277,20 + € 430,64 + € 380,64 + € 610,00 = € 4.698,48

Oneri condominiali insoluti (Allegato H – Condominio)

€ 310,05

€ 103.831,245 - (€ 4.698,48 + 310,05) = € 98.822,71

arrotondato € 98.000,00 PREZZO BASE Lotto Unico

2.13 Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento non ha avuto ad oggetto una quota indivisa.

2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.

..... (Napoli, 22/03/1990) risulta di stato libero.

..... (Napoli, 16/08/1960) risulta coniugato con (Napoli, 25/08/1968) dal 30/10/1986 in regime di comunione legale dei beni dal 28/07/1984.

Il cespite staggito è stato acquistato daprima del matrimonio, quindi si tratta di bene personale.

..... (Napoli, 22/03/1990) è residente in [REDACTED]

..... (Napoli, 16/08/1960) è residente in [REDACTED]

(cfr. Allegato D – Certificato di matrimonio con annotazioni e certificati di residenza).

A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 54 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Aversa, li 17/10/2023

L'esperto stimatore

(Arch. Carmela Dipierri)

