

ALESSANDRA GUERRA architetto

C.T.U. del Tribunale di Napoli n. 1075

O.A.P.P.C. di Napoli e Provincia n. 5524

Professionista antincendio albo m. interni L. 818/84 ss.mm.ii. 1813

Coordinatore della sicurezza nei cantieri temporanei e mobili Dlgs 81/08

Studio: strada vic. Galeoncello, 3 - 80147 Napoli tel./fax: 081 5845606 - cell. 331 8775562

e-mail: arch.a.guerra@tiscali.it p.c.c: alessandra.guerra@archiworldpec.it

C.F. GRRLSN61L42F839X P. IVA 07542520635

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE EE. II.

G.E. DOTT.SSA ELISA ASPRONE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. N. 124/2023

Udienza 15/05/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

art. 173 bis disp. att. c.p.c

Esperto stimatore: arch. Alessandra Guerra

Creditore: BANCA DEL LAVORO SPA

Debitori:

[REDACTED]

Bene staggito: Appartamento, sito in Napoli (NA), Salita dei Principi, 44/A – Scala A, Interno 1, Piano T. Censita al N.C.E.U. Comune di Napoli - Sezione Urbana STE, foglio 2, particella 354, sub 3, cat A/4.



INDICE

INDICE.....	1
PREMESSA.....	6
OPERAZIONI PERITALI.....	6
RISPOSTA AI QUESITI.....	8
QUESITO A.....	8
<i>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.....</i>	8
QUESITO B.....	14
<i>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.....</i>	14
QUESITO C.....	15
<i>Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est , è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____ , cat. _____ , classe _____ , rendita _____ (or.d _____ , r.a. _____) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____) ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure , non è conforme in ordine a _____) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato) ; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno) . PREZZO BASE euro _____ ; LOTTO n. 2 : ecc.</i>	15
QUESITO D.....	32

<i>Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali: 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.....</i>	32
QUESITO E.....	32
<i>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.....</i>	32
QUESITO F.....	35
<i>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.....</i>	35
QUESITO G.....	36
<i>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.....</i>	36
QUESITO H.....	38
<i>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.....</i>	38
QUESITO I.....	38
QUESITO J.....	39
<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.....</i>	38
<i>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, verificare 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.....</i>	39
QUESITO K.....	39

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.....	39
QUESITO L	40
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.....	40
QUESITO M	40
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.	40
QUESITO N	41
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.....	41
QUESITO O	42
Fornire ogni informazione concernente :.....	42
QUESITO P	43
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 insolite. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.	43
QUESITO Q	49
Nel caso si tratti di quota indivisa , valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.....	49
QUESITO R	49
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.....	49
QUESITO S	49
Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.....	49
DEFINITA VALUTAZIONE	49

ALLEGATI

ALLEGATO 1 – VERBALE

- Doc. 1 Verbale di sopralluogo redatto dagli ausiliari.

ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

- Documentazione fotografica dell'immobile sito in Napoli (NA), Salita Principi, 44 – Scala A - redatta dalla scrivente nel corso del sopralluogo, composta da n. 27 fotografie.

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE GRAFICA.

- Doc. 1. Grafici dello stato dei luoghi redatto dalla scrivente. TAV 1;
- Doc. 2. Grafico comparativo tra scheda catastali e stato dei luoghi TAV. 2.

ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli Territorio - Servizi catastali.

- Doc. 1. Stralcio del foglio di mappa N.C.T. Comune Napoli (F839) Fog. 74 - part.lla 354.
- Doc. 2. Visura – N.C.T. Comune Napoli (F839) Fog. 47, part.lla 354.
- Doc. 3. Visura storica per immobile – NCEU Comune Napoli (F839), Sez. Urb. STE, Fog. 3, part.lla 354, sub 3.
- Doc. 4. Scheda ultima in atti – N.C.E.U. Comune Napoli (F839), Sez. Urb. STE, Fog. 3, part.lla 354, sub 3.
- Doc. 5. Sovrapposizione scheda catastale ultima in atti e grafico stato dei luoghi. Difformità rilevate.

ALLEGATO 5 – ISPEZIONI IPOTECARIE.

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione Napoli 1.

- Doc. 1. Elenco formalità per immobile al 18/07/2023 - NCEU - Sez. Urb. STE, Fog. 2, part.lla 354, sub 3.
- Doc. 2. Nota di trascrizione del 24/08/2022 - Accettazione tacita di eredità **[REDACTED]**.
- Doc. 3. Nota di trascrizione del 21/04/2007 - Denuncia di successione **[REDACTED]** de.
- Doc. 4. Elenco formalità al 24/07/2023 - **[REDACTED]**.
- Doc. 5. Nota di trascrizione del 11/07/2018 - Accettazione tacita di eredità **[REDACTED]** R. sub 17, estesa ai beni di compendio dell'eredità.
- Doc. 6. Nota trascrizione del 19/11/2002 - Atto di compravendita notaio **[REDACTED]** Rep. 32881 (erroneamente riportato sub 3).
- Doc. 7. Nota trascrizione del 15/12/2005 – Rettifica atto di compravendita notaio **[REDACTED]** **[REDACTED]** rep. 36180/10141 (Rif. doc. 6).
- Doc. 8. Nota iscrizione del 31/10/2022 – Ipoteca volontaria in rinnovazione – UNICREDIT.
- Doc. 9. Nota trascrizione del 06/02/2002 – Domanda Giudiziale - Divisione giudiziale.
- Doc. 10. Nota trascrizione del 16/11/2018 – Domanda Giudiziale - Divisione giudiziale.
- Doc. 11. Nota trascrizione del 20/03/2023 - Atto pignoramento immobile da BNL SpA.

- Doc. 12_Nota iscrizione ipoteca del ~~03/11/2010~~ UNICREDIT sub. 59.

ALLEGATO 6 – TITOLI DI PROVENIENZA.

Archivio Notarile Distrettuale di Napoli.

- Doc. 1. Atto di compravendita, notaio ~~Luigi di Franco del 20/12/1982~~, Repertorio n. 87848. Studio notarile dott. ~~Federico Romano~~ – Torre del Greco (NA)
- Doc. 2. Atto di compravendita, notaio ~~Donato Romano del 21/02/2010~~, Repertorio n. 9247.

• ALLEGATO 7 – CERTIFICAZIONI COMUNE DI NAPOLI

Comune di Napoli (NA) – Area Urbanistica.

- Doc. 1. Sportello Unico edilizia (S.U.E): n. 3 Certificazioni _ verifiche Autorizzazioni edilizie.
- Doc. 2. Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa: Certificato di destinazione urbanistica - NCT. F. 74 part. 354.
- Doc. 3. Area Urbanistica Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio: Certificazione assenza presentazione istanze condoni edilizi.

Comune di Napoli (NA) – Ufficio Anagrafe.

- Doc. 4. Certificati Residenza e di Stato libero: ~~Donato Cairo~~ e ~~Donato Cairo~~; Certificati Residenza delle occupanti l'immobile.

ALLEGATO 8 – AGENZIA ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE NAPOLI 1

Ufficio dei Registri Atti Privati

- Doc. 1. Contratto di locazione immobile pignorato - registrazione anno 2013.

ALLEGATO 9 – COMUNICAZIONI VARIE.

- Doc. 1. Richiesta informazioni gestione condominiale proprietà ~~Donato Amm. re. Donato~~
~~Donato~~
- Doc. 2. Comunicazioni Amm. p. t. sig. Franco Nacarlo Condominio Salita Principi, 44 – Napoli (NA).

ALLEGATO 10 – REGIONE CAMPANIA- CERTIFICAZIONE

- Doc. 1. Regione Campania - Unità Operativa Direzionale – Ufficio centrale foreste e caccia sezione usi civici. Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e del Molise del 21/03/1928.

PREMESSA

La sottoscritta arch. Alessandra Guerra con studio in Napoli, alla Strada Vic. Galeoncello civ. 3, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Napoli e Provincia al n. 5524, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 1075 sezione civile, è stata nominata con provvedimento all'udienza del 21/06/2023 dal G.E. dott.ssa Elisa Asprone, esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 124/2023 del R.G.E. con mandato di consulenza tecnica e di stima, secondo quanto prescritto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. Come disposto dall'Ill.mo Giudice provvedeva al deposito telematico dell'allegato n. 2 Accettazione incarico da parte dell'esperto e giuramento in data 22/06/2023.

Quale custode giudiziario, in sostituzione dell'esecutato, veniva nominato l'avv. Maria Paola Bifulco.

Il Procedimento ha per oggetto l'intera proprietà dell'unità immobiliare (quota 3/4 ~~██████████~~ e quota 1/4 ~~██████████~~) sita in Napoli (Na), alla Salita dei Principi n. 44/A, Scala A, Interno 1, Piano T.

Il bene è stato pignorato a favore della ~~BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA~~, con Atto trascritto il ~~20/03/2023~~, Registro Particolare ~~██████████~~, Registro Generale ~~8169~~, presso l'Ufficio Provinciale di NAPOLI – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1.

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio con l'esame dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura. Prima dell'accesso sui luoghi l'esperto ha acquisito presso l'Ufficio Provinciale di Napoli Territorio – Servizi catastali, la visura storica e la planimetria ultima in atti dell'immobile staggito, nonché l'estratto di mappa catastale ai terreni.

Sopralluogo

Le operazioni di sopralluogo presso l'immobile subastato hanno avuto inizio in data 19/07/2023 alle ore 9,50, concordata con il C.G. e comunicata dal predetto ai debitori esecutati con invio di raccomandata con avviso di ritorno e dalla scrivente a mezzo p.e.c. all'avvocato della parte creditrice.

In tale data, le operazioni sono state svolte in presenza del C.G. avv. Maria Paola Bifulco e della sig.ra Palumbo Anna che con la figlia occupano l'immobile.

In occasione dell'accesso è stato redatto il relativo verbale. [Cfr. Allegato 1]

Il sopralluogo ha consentito di appurare, in particolare:

- a) l'esatta identificazione dell'edificio nel quale è ubicato l'immobile sia per indirizzo sia dal raffronto con la mappa catastale terreni.
- b) i confini;
- c) lo stato di possesso dell'immobile;
- d) la tipologia costruttiva, la consistenza e lo stato di conservazione;
- e) caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative;
- f) la dotazione e lo stato degli impianti.

L'esperto ha eseguito i rilievi architettonici (fotografico e metrico) del bene staggito [Cfr. Allegati nn. 2 e 3].

Indagini svolte

La sottoscritta esaminati gli atti del provvedimento ed eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria, per verificare le documentazioni e le certificazioni occorrenti, procedeva ad esperire indagini presso:

- ***Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio:***
 - *Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1:* ispezioni telematiche di controllo per soggetto e per immobile. [Allegato 5]
 - *Servizi Catastali:* acquisizioni telematiche della visura storica ai fabbricati e ai terreni, estratto di mappa e planimetria catastale. [Allegato 4]
- ***Archivio Notarile Distrettuale di Napoli:*** accesso in sede, per consultazione atto e acquisizione titolo di provenienza ultraventennale notaio ~~L. [redacted] del 1982~~. [Allegato 6. Doc. 1]
- ***Studio notarile [redacted]:*** richiesta copia atto notarile di acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato del 2006. [Allegato 6. Doc. 2]
- ***Comune di Napoli Servizi demografici e Ufficio Stato Civile:*** acquisizione dei certificati di residenza e stato libero dei debitori e dei certificati di residenza delle occupanti l'immobile. [Allegato 7. Doc. 4]

- **Comune di Napoli Direzione Centrale – Pianificazione e Gestione del Territorio:**
 - Area Urbanistica Servizio Sportello Unico Edilizia: richieste a mezzo pec, per acquisire i dati identificativi del titolo abilitativo e relativi documenti amministrativi (Licenza Edilizia, DIA, CILA e Mancata CILA, Agibilità). [Allegato 7. Doc. 1]
 - Area Urbanistica Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa: richiesta a mezzo pec, del certificato di destinazione urbanistica. [Allegato 7. Doc. 2]
 - Area Urbanistica Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio: richiesta a mezzo pec delle copie di eventuali Istanze di Condono edilizio, relative all'immobile in oggetto. [Allegato 7. Doc. 3]
- **Amministratore p. t. del Condominio sig. [REDACTED]** comunicazioni attinenti il *Quesito N.* [Allegato 9. Doc.1/2]
- **Regione Campania - Unità Operativa Direzionale – Ufficio centrale foreste e caccia sezione usi civici.** [Allegato 10. Doc. 1]

La documentazione esaminata è costituita dai documenti agli atti prodotti dal creditore precedente, nonché dagli ulteriori documenti che la sottoscritta ha acquisito presso i competenti uffici, in corso di svolgimento dell'incarico. Parte dei documenti sono stati allegati in copia alla presente relazione, ove integralmente ove in stralcio, escludendo per brevità i documenti che hanno avuto minor rilevanza ai fini delle determinazioni e delle valutazioni.

RISPOSTA AI QUESITI.

Di quanto appreso, accertato e valutato la scrivente risponde ai quesiti con la presente relazione della quale sono parte integrante e sostanziale gli allegati.

QUESITO 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 estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalgia 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 inadeguati e

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 coninge dell'esecutato.

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio presso lo studio della scrivente con l'esame dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura.

Il creditore procedente ha optato per il deposito in atti della certificazione notarile datata ~~30/03/2023~~ a firma del notaio dott.ssa ~~Maria Maddalena~~ attestante le risultanze dei registri catastali ed ipotecari.

Per verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., l'esperto ha confrontato la documentazione richiesta agli Uffici Provinciali di Napoli - Territorio:

1. Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1: ispezioni ipotecarie e formalità;
2. Servizi Catastali visure storiche ed estratto di mappa,

con quanto riportato nella certificazione notarile e quanto depositato dal creditore procedente.

In merito alla:

- ❖ **CERTIFICAZIONE NOTARILE - RISULTANZE DELLE ISPEZIONI** presso l'A.E.- Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1.

PROVENIENZA

La certificazione risale al titolo derivativo traslativo "inter vivos" ultraventennale. *Atto di compravendita per notar ~~...~~ I. n. ~~...~~ del ~~30/12/1982~~, rep. ~~...~~, trascritto presso i RR. II. Napoli 1 ~~...~~ ai nn. ~~...~~ avente ad oggetto la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento.*

Integrazioni e precisazioni in riferimento alla certificazione notarile.

Si riporta:

1. successione di ~~SIBILLO MARIA~~ nata a Napoli il ~~02/11/1938~~ ed ivi deceduta il ~~29/01/2011~~ e relativa accettazione tacita di eredità emessa dal TRIBUNALE DI NAPOLI lo ~~...~~, Repertorio n. ~~...~~, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 addì ~~20/03/2011~~ con la quale i debitori ricevono la quota di 1/4 di Piena Proprietà ciascuno.
2. atto di compravendita per notar ~~...~~ del 28/03/2006, Repertorio nn. ~~...~~ trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addì 29/03/2006 ai nn. ~~...~~ con il quale ~~VUROSIGRO~~ e ~~SIBILLO MARIA~~ acquistano la quota di 1/2 di Piena Proprietà ciascuno da

FERRARA MARIA nata a Napoli lo [REDACTED] da **D'ANGELO GIUSEPPINA** nata a Napoli il [REDACTED] e da **D'ANGELO MASSIMO** nato a Napoli il [REDACTED].

Ai suindicati **FERRARA MARIA**, **D'ANGELO GIUSEPPINA** e **D'ANGELO MASSIMO**, quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

3. successione legale di **D'ANGELO RAFFAELLO** nato a Napoli lo [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], giusta denuncia dello [REDACTED] n. 45 vol. 82, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 addì [REDACTED] ai nn. 29219/17531.

- ripresentata giusta denuncia dello [REDACTED] n. 31 vol. 873, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 addì [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

- successivamente ripresentata giusta denuncia del [REDACTED] num. 31 vol. 873, trascritta presso la conservatoria di Napoli 1 addì [REDACTED] ai nn. [REDACTED] con la quale ricevono la quota di 1/6 di Piena Proprietà ciascuno.

4. atto di compravendita per notar **IRRIANO DI FRANCO** del [REDACTED], rep. 87848, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addì [REDACTED] ai nn. [REDACTED] con il quale **FERRARA GIUSEPPE** nato a Napoli il [REDACTED] acquista la quota di 1/1 di Usufrutto e **FERRARA MASSIMO** acquista la quota di 1/1 di Nuda Proprietà da **FERRARA ANNA** nata a Napoli il [REDACTED].

L'usufrutto spettante a **FERRARA GIUSEPPE** si è consolidato a favore di **FERRARA MASSIMO**, al suo decesso avvenuto in data [REDACTED].

Nella Relazione notarile, non compare l'accettazione tacita di eredità in morte di

D'ANGELO RAFFAELLO

Ai fini di verificare la continuità delle trascrizioni nell'ultraventennio fino al titolo derivativo - traslativo (atto notarile di [REDACTED]), l'esperto rilevata l'assenza della *trascrizione di accettazione eredità* **D'ANGELO RAFFAELLO** - *relativa al punto 3* - sia nella certificazione notarile sia nell'elenco delle formalità per immobile, ha effettuato ulteriori ispezioni ipotecarie. [Cfr. All. 5. Docc. 3/4/5]

In data 24/07/2023 dalla visura ipotecaria per soggetto **D'ANGELO RAFFAELLO** (C.F. [REDACTED]) e dalle ulteriori indagini eseguite è stata rilevata ed acquisita, la

formalità di 'accettazione tacita di eredità'¹: Numero di Repertorio ~~32882~~, atto notarile pubblico del ~~14/11/2002~~ ~~ARMIDA~~ - Trascrizione Registro generale n. 20163, Registro particolare n. ~~4500~~ del ~~14/11/2002~~ ~~ARMIDA~~ - riferita ad altro subalterno insistente nello stesso fabbricato del cespite pignorato.

Nel Quadro D. della nota di trascrizione, seppur richiami un atto di compravendita di un altro immobile, si riporta che l'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità.

La scrivente evidenzia ed integra - tale NOTA, ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio in esame. [Cfr. All. 5. Doc. 5]

GRAVAMI

Nella certificazione notarile, si riporta che nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento del 20/03/2023, gravano sull'immobile staggito:

1. Verbale di pignoramento immobile trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il ~~20/03/2023~~ ai nn.8169/6132 emesso dal Tribunale di Napoli e notificato il ~~20/03/2023~~ ~~ARMIDA~~ nato in Napoli il ~~28/05/1993~~ e ~~ARMIDA~~ ~~ARMIDA~~ nato in Napoli il 27/11/2003 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sull'immobile in oggetto.
2. Ipoteca in rinnovazione, derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il 31/10/2022 ai nn. 31204/4668, atto notarile pubblico per notar ~~ARMIDA~~ ~~ARMIDA~~ ~~ARMIDA~~ (NA) del 14/11/2002, Repertorio n. 32883, in riferimento alla

¹ Sezione D - Ulteriori informazioni. Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare: << CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL SIG. ~~ARMIDA~~ NATO A NAPOLI (NA) IL 04/11/1937 E IVI DECEDUTO IN DATA 14/04/2000 DA PARTE DEL CONIUGE SIG.RA ~~ARMIDA~~ E DEI FIGLI SIG.RI ~~ARMIDA~~ E ~~ARMIDA~~, NASCENTE DA ATTO DI COMPRVENDITA ROGATO DAL NOTAIO ~~ARMIDA~~ DI ARMIDA DA QUALIANO (NA) IN DATA 14/11/2002 REP. N. 32882 TRASCRITTO IN DATA 19/11/2002 AI NN. 30652/22129. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 19/11/2002 AI NN. 30652/22129, CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA' SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO>>.

formalità n. 5684² del 19/11/2002 contro ~~ANTONIO~~ nato in Napoli il 22/02/1958 e ~~FERRARA~~ nata in Napoli il 10/11/1951 a favore UNICREDIT SPA con sede in MILANO gravante sull'immobile in oggetto.

3. Domanda giudiziale trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il 16/11/2018 ai nn.31135/23590 concernente divisione giudiziale contro ~~FERRARA~~ nato in NAPOLI il 15/01/1963, ~~FERRARA~~ nata in Napoli il 05/04/1945 e ~~FERRARA~~ nata in Napoli il 10/11/1951 a favore ~~FERRARA PASQUALE~~ nato in Napoli il 01/01/1953 gravante sull'immobile in oggetto. [Cfr. All. 5. Doc. 07]
4. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il 29/03/2006 ai nn.12987/5512 atto notarile pubblico per notar ~~BANCA NAZIONALE DEL LAVORO~~ Rep. 9248/2511 del 28/03/2006, per EURO 200.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 100.000,00 contro ~~ANTONIO~~ nato in Napoli il 28/05/1983 e ~~FERRARA~~ nata in Napoli il 03/11/1983 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sull'immobile in oggetto.

Precisazioni.

- L'Ipoteca in rinnovazione (punto 2), derivante da Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo, del 31/10/2022 ai nn. 31204/4668 - Repertorio 32883, è collegata alla Trascrizione del 19/11/2002 - Registro Particolare 22128 Registro Generale 30651, Pubblico ufficiale ~~FERRARA~~ Repertorio 32881 del 14/11/2002, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (su immobile sub 3).

Documenti successivi correlati:

Trascrizione n. 21905 del 15/12/2005 dell'atto notarile di rettifica della vendita del subalterno indicato³. [Cfr. All. 5. Docc. 6/7]

² Iscrizione del 19/11/2002 - Registro Particolare 5684 Registro Generale 30653, Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA, Repertorio 32883 del 14/11/2002, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 4668 del 31/10/2022.

³ APPARTAMENTO AL PIANO TERRA DELLA SCALA A DISTINTO DALL'INTERNO 1, COMPOSTO DA TRE VANI E MEZZO CATASTALI, CONFINANTE CON PLANEROTTOLO, SCALA, AREE SCOPERTE ED ATTIGUO APPARTAMENTO. NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI NAPOLI, SALITA PRINCIPI, N. 44/A, SEZIONE STE,

Nell'atto notarile in parola è stato riportato, erroneamente, nella vendita il subalterno 3 invece del subalterno 59 dei sigg. ~~Antonio Riva~~ e ~~Enrico Nicotri~~.

Per cui l'iscrizione di ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria è erroneamente riferita al sub 3 (pignorato).

Richiamando la trascrizione dell'atto notarile del 15/12/2005 della dott.ssa LOMBARDI ARMIDA di rettifica del subalterno da sub 3 a sub 59, la UNICREDIT SPA in data 13/04/2006 procedeva quindi con l'iscrizione dell'ipoteca volontaria ai nn. Reg.16202 e Reg. Part. 6932 - Repertorio 36807/10661 sull'immobile identificato con il sub 59, riferendosi al suddetto atto notarile rettificato.

- Domanda Giudiziale riportata nella certificazione notarile (punto 3):
Trascrizione del 16/11/2018 - Registro Particolare 23590 Registro Generale 31135, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 87328/2018 del 19/10/2018, DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE gravante sull'immobile in oggetto. [Soggetti: ~~Bernarda Pasquale~~ c/ ~~Enrica Maria~~, ed altri].

In merito, si riporta quanto pervenuto agli ausiliari in seguito agli ulteriori accertamenti eseguiti presso il Tribunale di Napoli - Ruolo Generale Civile - Registro Informatizzato Contenzioso Ordinario Civile:

Risulta essere in corso il giudizio tra ~~Bernarda Pasquale~~ (c.f. ~~FRFR3391E239E~~) contro ~~Enrica Maria~~ (c.f. ~~FRFR3391E239E~~) ed altri - TRIBUNALE DI NAPOLI - 8^ SEZIONE CIVILE R.G.A.C. n. 28296/2018 iscritta al ruolo il 18/10/2018 - Altri istituti relativi alle successioni.

FOGLIO 2, PARTICELLA 354 SUB 3, SCALA A, PIANO T, INTERNO 1, CATEGORIA A4, CLASSE 7, VANI 3,5, R. C. 244,03 B) - NELDETTO ATTO PER MERO ERRORE MATERIALE VENIVA ERRONEAMENTE DESCRITTO ED IDENTIFICATO L'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA CHE INVECE ERA LA SEGUENTE NAPOLI ALLA SALITA PRINCIPI N. 44 E PRECISAMENTE: APPARTAMENTO AL PIANO INTERRATO DELLA SCALA B DISTINTO DALL'INTERNO 1/A, COMPOSTO DA TRE VANI E MEZZO CATASTALI, CONFINANTE CON PIANEROTTOLO, AREE SCOPERTE ED ATTIGUO APPARTAMENTO. NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI NAPOLI, SALITA PRINCIPI, N. 44/A, SEZIONE STE, FOGLIO 2, PARTICELLA 354 SUB 59, SCALA B, PIANO T, INTERNO 1\A, CATEGORIA A3, CLASSE 1, VANI 3,5, R.C.: 433,82.

Per completezza di informazioni, risulta nell'elenco delle formalità per immobile, trascritta sul sub 3 oggetto di pignoramento:

Trascrizione del 06/02/2002 - Registro Particolare 2658 Registro Generale 3506, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1 del 28/01/2002, DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE. [Soggetti: ~~Benigno Pasquale~~ c/ ~~Benigno Pasquale~~, ~~Donna Maria~~ e ~~Benigno Pasquale~~].

Tale Trascrizione di domanda giudiziale non è stata rinnovata entro il termine dell'efficacia ventennale.

Dagli accertamenti eseguiti risulta soddisfatto il requisito della continuità delle trascrizioni nel ventennio.

❖ RISULTANZE CATASTALI

Nella certificazione notarile sono menzionati i dati catastali attuali che corrispondono ai dati catastali identificativi storici ultraventennale. Gli intestatari attualmente riportati sono ~~Benigno Pasquale~~ e ~~Donna Maria~~ quest'ultima deceduta il 29/04/2011.

❖ ATTI DEL FASCICOLO

E' stato rivenuto in atti del fascicolo, l'estratto di mappa ai terreni del Comune di Napoli Foglio 74, particella 353 corrispondente al fabbricato adiacente a quello dove insiste l'immobile pignorato che è identificato con particella 354; entrambe le predette particelle sono correlate all'urbano alla particella 354. (Acquisito e integrato il documento dall'esperto).

QUESITO 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.

BENE PIGNORATO (come da atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione)

Immobile facente parte del fabbricato A del complesso edilizio, sito nel Comune di Napoli, Salita dei Principi, 44 A (o 45), Scala A, int. 1, p. 'I'.

Riportato nel N.C.E.U. di Napoli, Sez. STE, Foglio 2, Particella 354, Sub. 3, Zona cens. 7, Categoria A/4, Classe 7, Vani 3,5, Superficie catastale mq. 49, Totale esclusive aree scoperte 49 mq, R.C. € 244,03.

DATI IDENTIFICATIVI ATTUALI DELL'IMMOBILE

Confini.

L'appartamento risulta confinante:

- ❖ a Nord/Ovest con cortile;
- ❖ a Nord/Est con cortile;
- ❖ a Sud/Est con cassa scala A e altra u. i.;
- ❖ a Sud/Ovest altra u.i.

Dati catastali

Comune di Napoli N.C.E.U., Sez. Urb. STE, Fog. 2, Particella 354, sub. 2, Zona cens. 7, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 3,5 vani, Sup. catastale totale 49 mq, totale escluse aree scoperte 49 mq, Rendita € 244,03. Indirizzo: Salita dei Principi, 45, Scala A, Int. 1, Piano: I.

Il fabbricato dove insiste il bene staggito è censito nel N.C.T. al Foglio 74, particella 354, Ente Urbano.

I dati catastali indicati nel pignoramento, coincidono con quelli che individuano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione.

Nella visura catastale nell'indirizzo si riporta il civ. 45 e non civ. 44/A come rilevato sui luoghi.

VARIAZIONI CATASTALI.

L'immobile non ha subito variazioni catastali.

Formazione Lotti

L'immobile pignorato è un appartamento. La consistenza dell'unità immobiliare non è divisibile in natura e pertanto alienabile in un unico lotto.

La scrivente procede per la vendita all'asta come **UNICO LOTTO.**

QUESITO 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 allegata 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 art. _____ (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 piena proprietà (quota 3/4 ~~di un lotto~~ e quota 1/4 ~~di un lotto~~).

LOTTO UNICO costituito dalla piena proprietà di un appartamento, sito nel Comune di Napoli (NA) al Salita dei Principi, 44/A, Scala A, Piano Terra, distinto dal numero interno 1. Trattasi di appartamento composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura, corridoio, camera, ripostiglio e un bagno.

CONFINI.

L'appartamento risulta confinante:

- ❖ a Nord/Ovest con cortile;
- ❖ a Nord/Est con cortile;
- ❖ a Sud/Est con cassa scala A e altra u. i.;
- ❖ a Sud/Ovest altra u.i.

DATI CATASTALI

Riportato nel N.C.E.U. *Comune di Napoli, Sez. Urb. STE, Fog. 2, Particella 354, sub. 2, Zona cens. 7, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 3,5 vani, Sup. catastale totale 49 mq, totale escluse aree scoperte 49 mq, Rendita € 244,03. Indirizzo: Salita dei Principi, 45, Scala A, Int. 1, Piano: T.*
Dalla visura al NCT la particella 534 del foglio 74, dove insite il fabbricato, è riportata correttamente come Ente Urbano.

ACCESSORI- PERTINENZE CONDOMINIALI

Nel titolo di acquisto si riportano le seguenti precisazioni: *sono compresi i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze nonché le servitù attive e passive esistenti, i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 c.c. del regolamento di condominio ove esistente, e dei titoli di provenienza che si abbiano per riportati e trascritti e di cui la parte acquirente si dichiara perfettamente edotta. Si precisa che restano esclusi dalle parti comuni: il lastrico solare di copertura del fabbricato, la casa del portiere e le aree scoperte dell'intero complesso.*

MILLESIMI

Dalla comunicazione, prodotta e trasmessa dall'Amministratore p. t. sig. ~~Vincenzo~~ il Condominio è dotato di tabelle millesimali e privo di regolamento condominiale.

Tab. A= 11,69; TAB. B = 11,69. [Cfr. All. 9. Doc. 2.]

DESCRIZIONE EDIFICIO.

L'appartamento oggetto della stima è parte di un fabbricato edificato anteriormente al 1967 su suolo riportato nel Nuovo Catasto Terreni, al Foglio 74, Particella 354. [Cfr. Allegato 4. Doc. 1]

Tipologicamente è un edificio in linea, di forma irregolare, servito da una gradinata d'ingresso dalla quale si dipartono agli estremi, due corpi scala.

L'accesso dalla strada pubblica è consentito ai condòmini, attraverso un cancello in ferro, percorrendo un'area pavimentata, antistante l'edificio A (identificato con particella 354), la quale prosegue verso la restante porzione di suolo, dove è ubicato anche un altro edificio (identificabile con particella 353).

L'edificio si articola, complessivamente, in 7 piani fuori terra e un piano seminterrato con

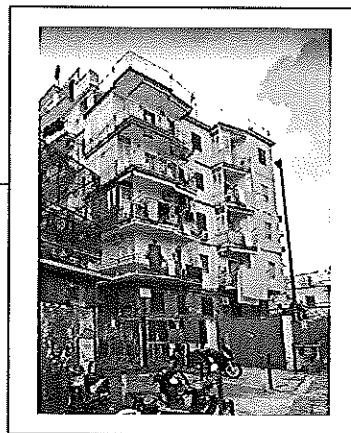
due ascensori.

La struttura portante è costituita da un telaio di travi e pilastri in cemento armato e tamponature in forati; la copertura è piana non praticabile, alla quale si accede per la manutenzione del lastrico di copertura dal vano scala.

Le caratteristiche architettoniche e le rifiniture sono tipiche dell'edilizia economica degli anni '60 decorose ma semplici. Il prospetto principale è rifinito ad intonaco liscio, attintato di bianco e solo al piano terra e al piano seminterrato è presente un rivestimento esterno con listelli in cotto, faccia a vista, e un basamento in travertino.

Dal portone d'ingresso dell'edificio si sale una gradinata, dalla quale si giunge ad un ballatoio (p. rialzato) che prosegue ai due lati opposti, verso i corpi scala, collocati nei due blocchi terminali dell'edificio.

L'androne e i corpi scala, presentano un pavimento alla veneziana e gradini rivestiti da lastre di marmo bianco Carrara con ringhiera in ferro; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Complessivamente, lo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato è mediocre. E' presente nel condominio il servizio di portierato.



Figg. 1/2. Veduta satellitare edificio A di cui fa parte l'appartamento pignorato. Facciata su Salita dei Principi.



DIFFORMITÀ CATASTALI

Dal confronto con la planimetria catastale ultima in atti (presentazione del 20/06/1964 prot. n. 6540) e lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente, si individuano le seguenti difformità:

1. Prospetto Nord/Ovest: modifica di facciata per ampliamento di una finestra.
2. Camera: nella parete Nord/Ovest è presente l'apertura di una finestra, contrariamente a quanto indicato nella scheda catastale posizionata nella parete Nord/Est.
Tale modifica risulta in tutti i piani dell'edificio (parete Nord/Est priva di finestra), per cui si presume l'esecuzione in corso di costruzione dell'edificio o una errata rappresentazione.
3. Diversa distribuzione spazi interni.
4. Restituzione grafica del 1964 non corrispondente in alcune dimensioni.

La difformità consistente nella non corrispondenza di alcune dimensioni dell'appartamento, tra quanto rilevato sui luoghi con la scheda catastale, a giudizio della scrivente è da imputarsi ad una esecuzione alquanto imprecisa della rappresentazione catastale. Per cui, si ritiene un probabile errore di natura geometrica – dimensionale.

La sottoscritta ritiene che la pratica di variazione planimetrica catastale (DOCFA), debba essere subordinata ad una regolarizzazione edilizia, in merito a quest'ultima, si rimanda al *Quesito G* del mandato, per il dettaglio.

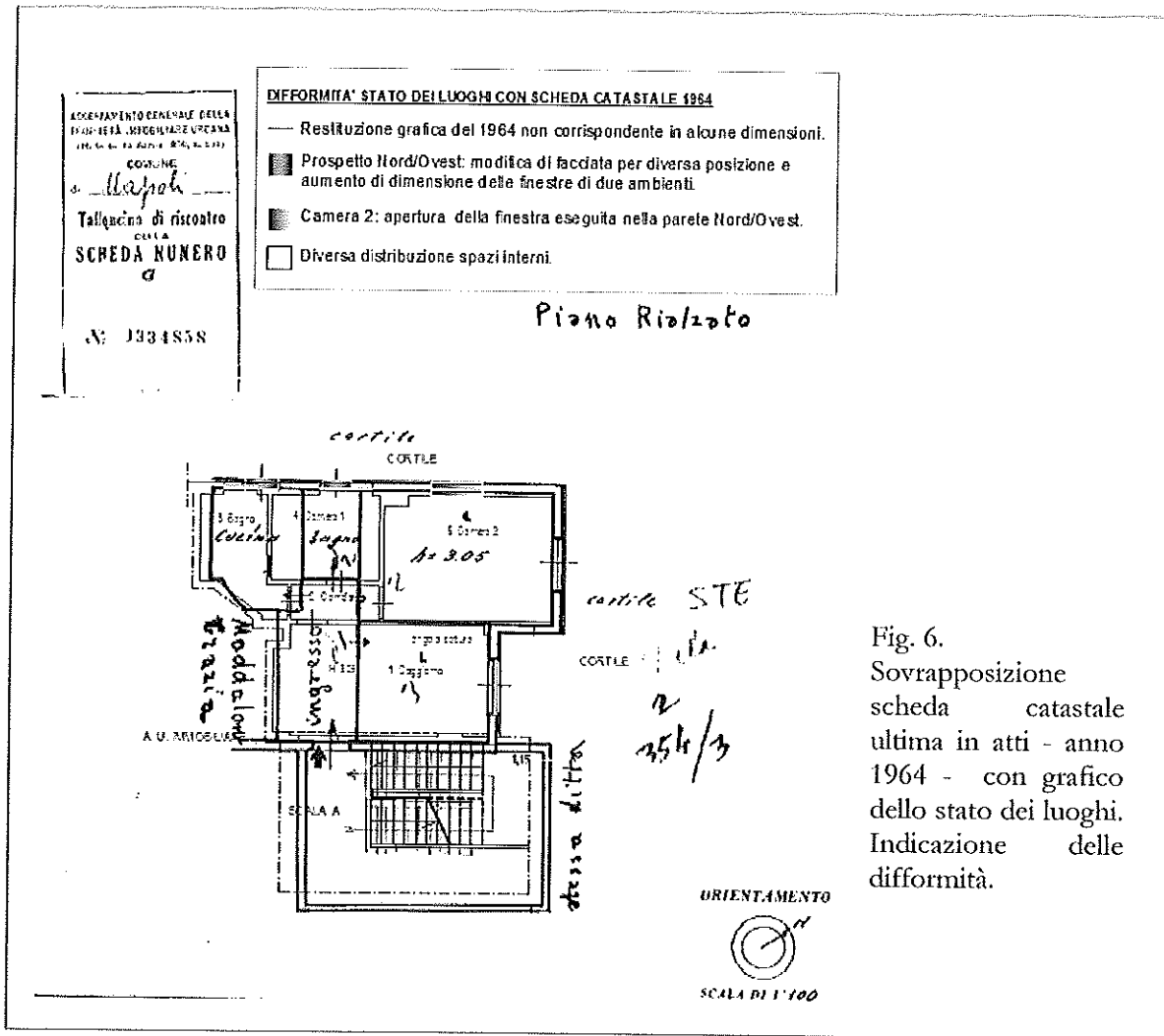


Fig. 6. Sovrapposizione scheda catastale ultima in atti - anno 1964 - con grafico dello stato dei luoghi. Indicazione delle difformità.

UBICAZIONE E CONTESTO

Il quartiere Stella, dove è ubicato l'immobile, è uno dei quartieri più antichi della città e insieme al quartiere San Carlo costituisce la 3^a Municipalità del Comune di Napoli.

Confina a Sud con i quartieri Avvocata e San Lorenzo, ad Ovest col quartiere Arenella, a Nord e ad Est col quartiere San Carlo all'Arena. Comprende i rioni: Sanità, Materdei e il Borgo dei Vergini.

Il quartiere per la sua centralità è facilmente raggiungibile da ogni parte della città, grazie anche all'apporto dell'uscita Capodimonte dell'autostrada A56 della Tangenziale di Napoli - asse di attraversamento principale della città, sita nell'omonima strada.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico, le linee autobus ANM transitando per via Santa Teresa degli Scalzi e via Capodimonte permettono un facile accesso alle principali zone del quartiere. Nelle vicinanze è ubicata la stazione Materdei, della linea 1 Metropolitana che collega il capolinea nord, Piscinola/Scampia, con la stazione Garibaldi, dove si interconnette con le Ferrovie nazionali e l'Alta velocità, attraversando la zona collinare del Vomero e il centro antico della città.

La Salita dei Principi è situata nel rione Materdei e nelle vicinanze di via Santa Teresa degli Scalzi, di corso Amedeo di Savoia e della piazza Sanità quest'ultima a circa 500 m.

Il quartiere è servito da servizi pubblici essenziali: sono presenti scuole, negozi di vario genere, luoghi di ristoro. Inoltre a poca distanza dalla Salita dei Principi è situato l'Ospedale San Gennaro, presidio ospedaliero dell'Azienda Sanitaria Napoli 1 (Distretto sanitario 29).

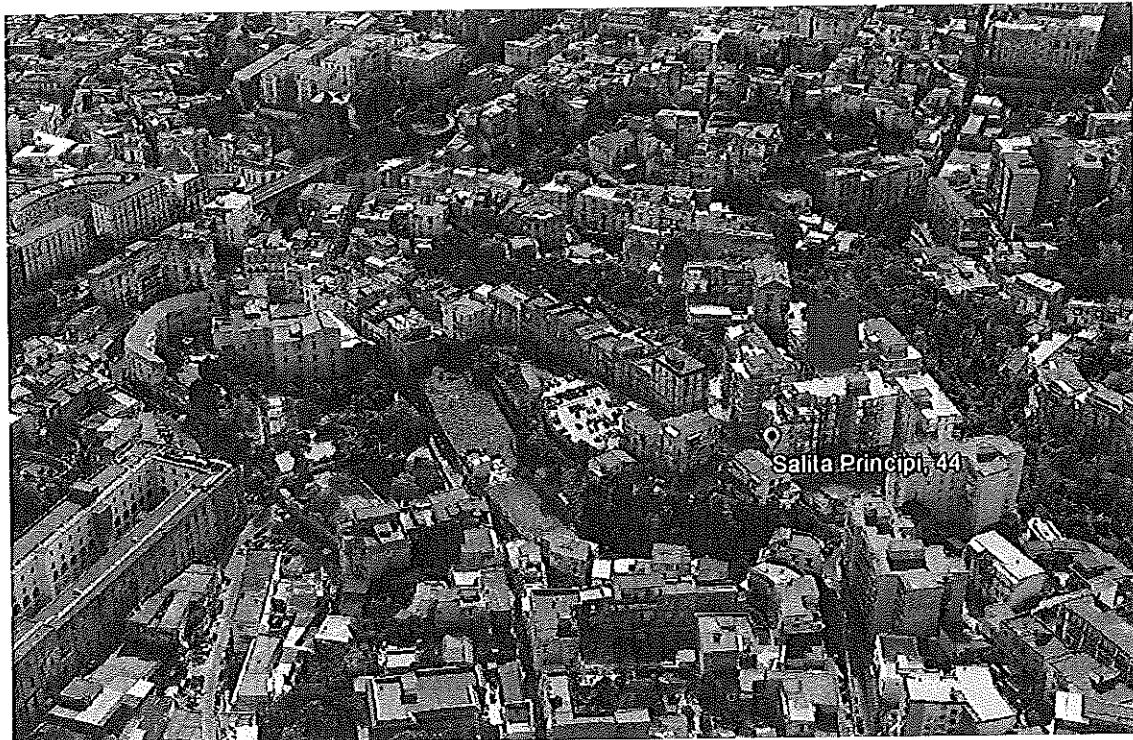


Fig. 7. Veduta satellitare, posizione territoriale dell'immobile.

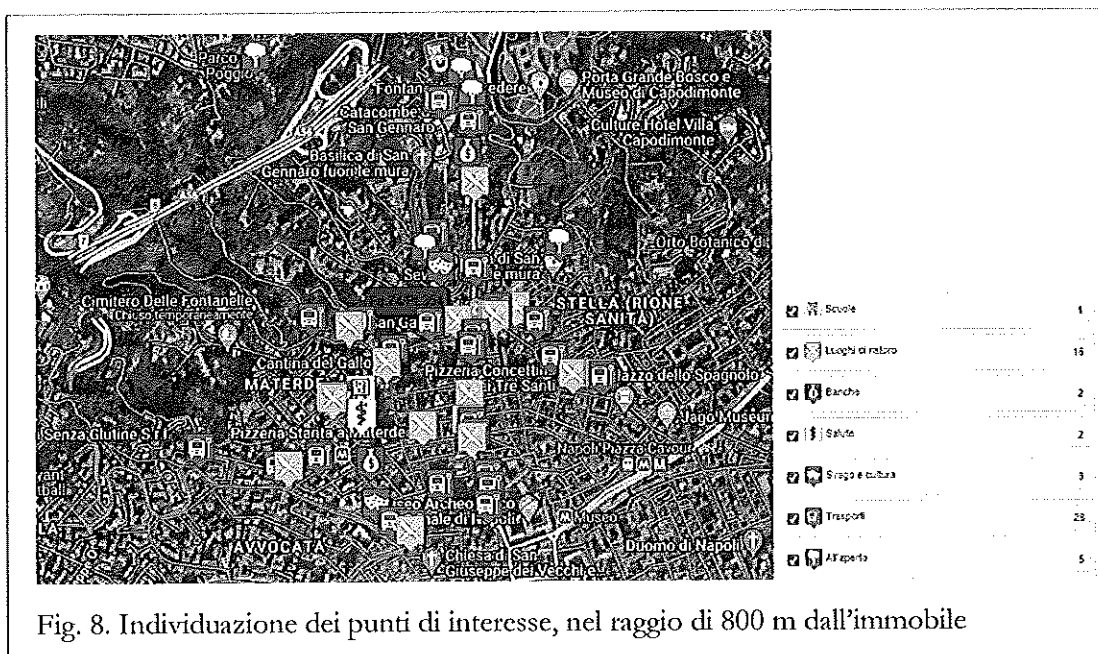


Fig. 8. Individuazione dei punti di interesse, nel raggio di 800 m dall'immobile

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

Il bene oggetto della stima è ubicato al Piano terra (catastale), ma di fatto è un piano rialzato. L'accesso all'appartamento avviene dal pianerottolo della scala A, attraverso la prima porta posta vicino la rampa di scala che conduce al piano Seminterrato.

L'immobile è composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura, corridoio, camera, ripostiglio e bagno.

Dalla porta di ingresso si accede al *soggiorno (1)* con angolo cottura collegato direttamente, di fronte, al *corridoio (2)*, dal corridoio, in senso antiorario, si accede alla *camera (3)*, al *ripostiglio⁴ (4)* e al *bagno (5)*.

Gli ambienti hanno forma regolare, ad eccezione del bagno. Tutti sono forniti di finestra e pertanto godono di aerazione ed illuminazione naturale. L'appartamento ha un duplice affaccio interno al cortile, con esposizione a Nord/Ovest e a Nord/Est e la luminosità si può definire nel complesso sufficiente. L'altezza interna è circa 3,05 m.

Le porte interne sono in legno tamburato essenza finitura "noce" ad anta scorrevole interno muro, con inserto ovale in vetro decorato; gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno con vetro camera e persiane, in stato di uso e manutenzione buono.

⁴ Ripostiglio. L'ambiente avendo una superficie inferiore alla minima di 9,00 mq, non può essere considerato un ambiente principale.

I pavimenti dell'intero appartamento sono in monocottura nel formato 33x33 cm di colore sabbia con battiscopa coordinati.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia con elementi a vista di normale qualità di cui non è stata fornita la certificazione ai sensi del DM 37/2008.

L'impianto idrico è allacciato alla rete di distribuzione dell'acqua e, l'acqua calda per uso cucina e sanitario è prodotta da caldaia murale posizionata sulla parete esterna (Nord/Ovest). L'impianto di riscaldamento in alcuni ambienti presenta una stufa a gas metano a parete/termosifone o un'apparecchiatura elettrica, di questi alcuni non funzionanti (come riferito dalla conduttrice).

L'appartamento è dotato di impianto citofonico. Nel complesso l'alloggio presenta finiture di tipo ordinario in stato di uso e manutenzione normale ad eccezione del bagno per danni ad un sanitario e alcune manifestazioni di lieve condensa nella camera.

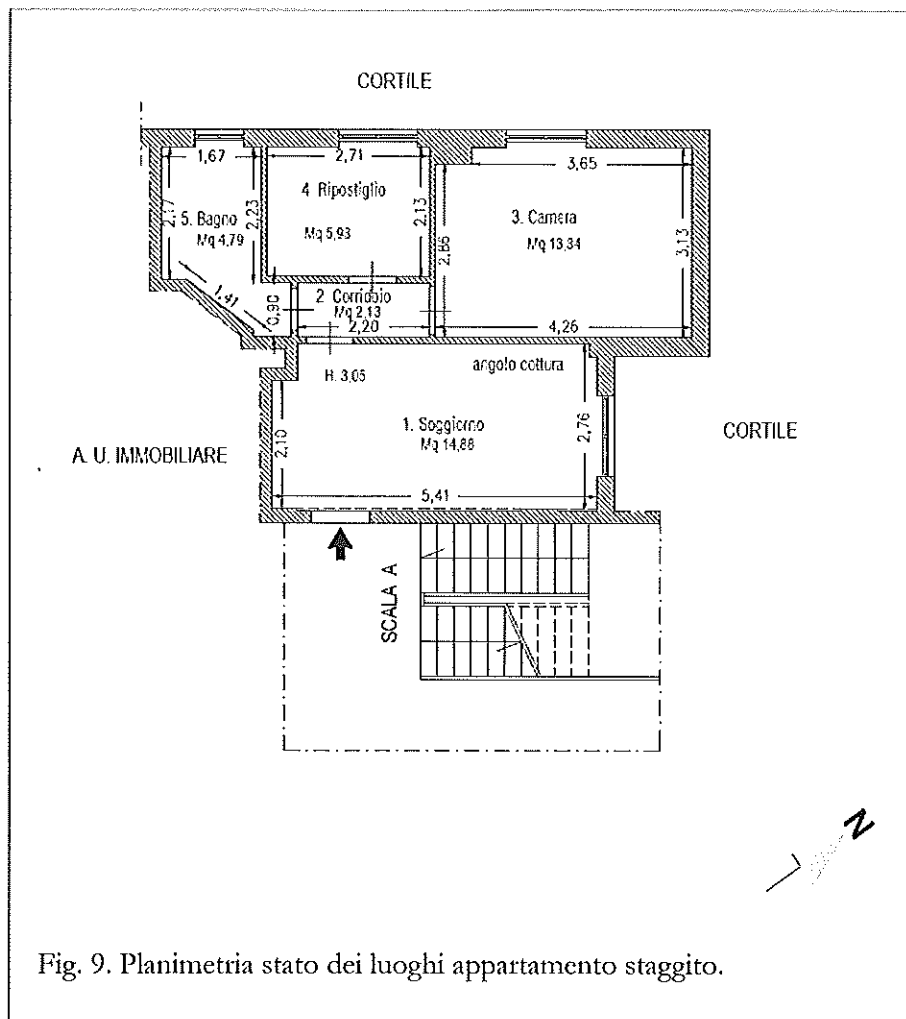
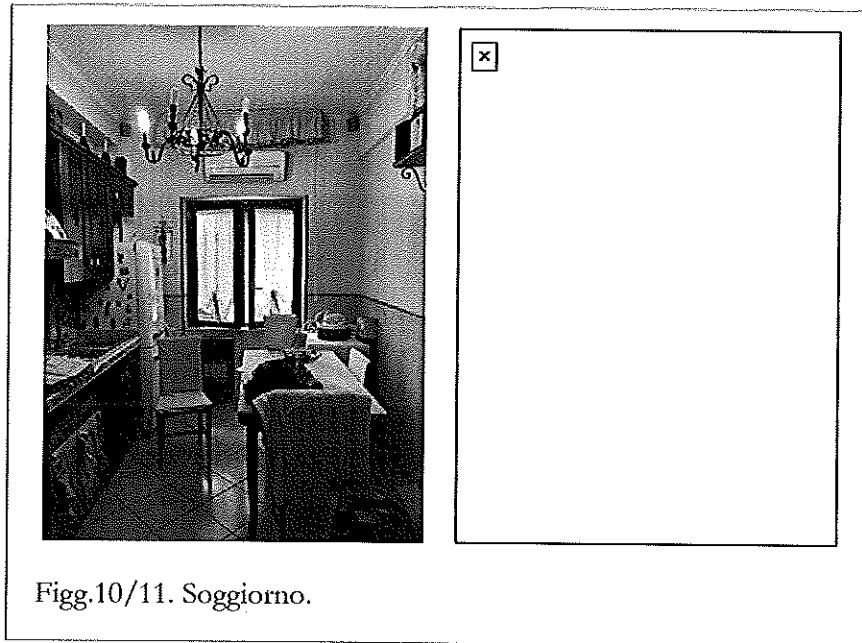


Fig. 9. Planimetria stato dei luoghi appartamento staggito.

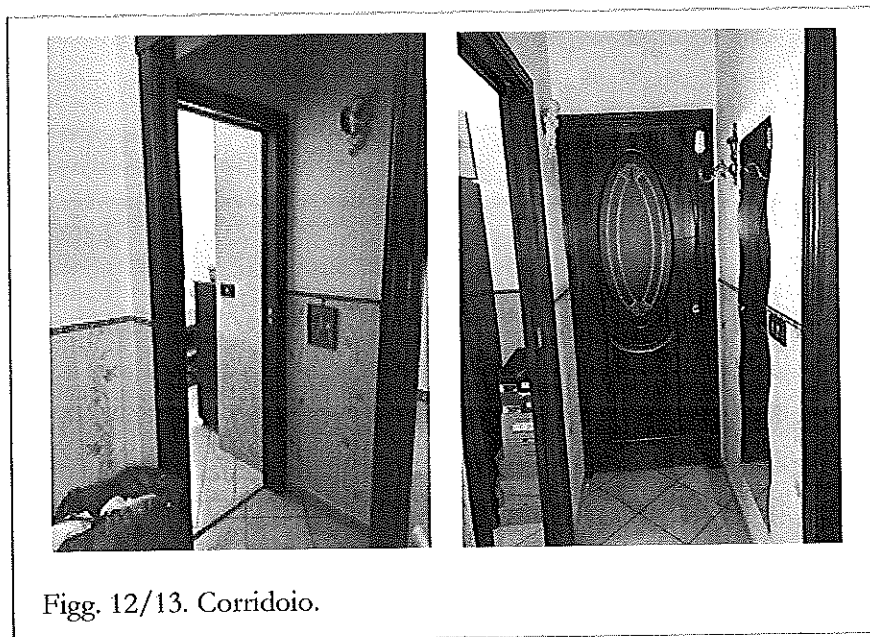
(1) – Ingresso/Soggiorno con angolo cottura



- Superficie utile: circa 14,88 mq;
- Pareti: intonaco di tipo civile con basamento rifinito da parato. Le pareti presentano tinteggiatura di colore beige;
- Soffitto: tinteggiatura color bianco e rifinitura con gessolino;
- Esposizione: Nord/Est – Affaccio su cortile;
- Luminosità: sufficiente.

%

(2) – Corridoio

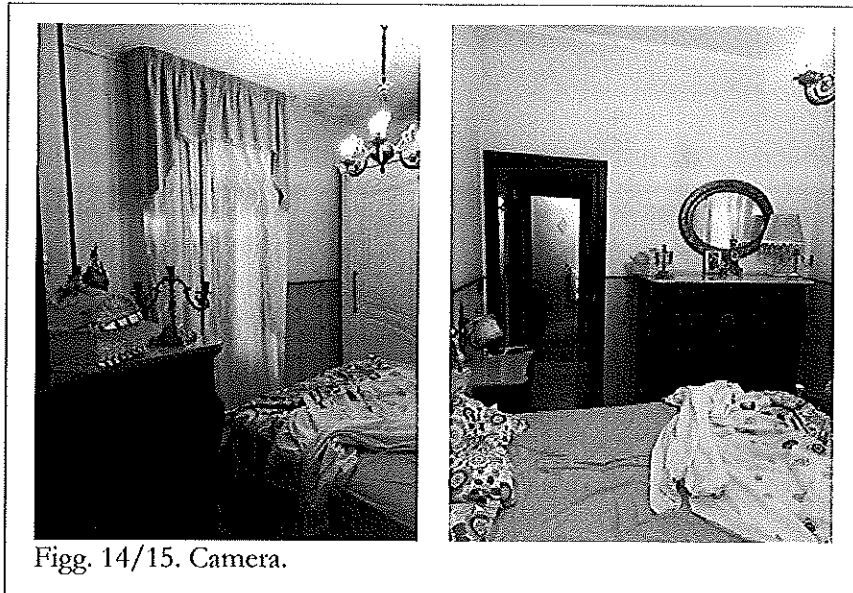


Figg. 12/13. Corridoio.

- Superficie utile: circa 2,13 mq;
- Pareti: intonaco di tipo civile con basamento rifinito da parato. Le pareti presentano tinteggiatura di colore beige;
- Soffitto: tinteggiatura color bianco e rifinitura con gessolino.

%

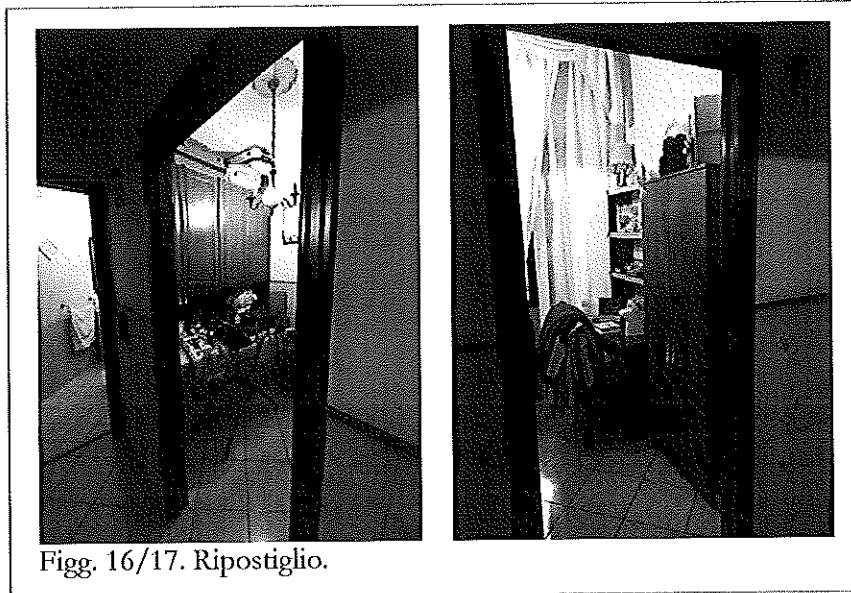
(3) – Camera



- Superficie utile: circa 13,34 mq;
- Pareti: intonaco di tipo civile con basamento rifinito da parato. Le pareti presentano tinteggiatura di colore beige;
- Soffitto: tinteggiatura color bianco e rifinitura con gessolino;
- Esposizione: Nord/Ovest – Affaccio su cortile (distacco dal confine);
- Luminosità: sufficiente.

%

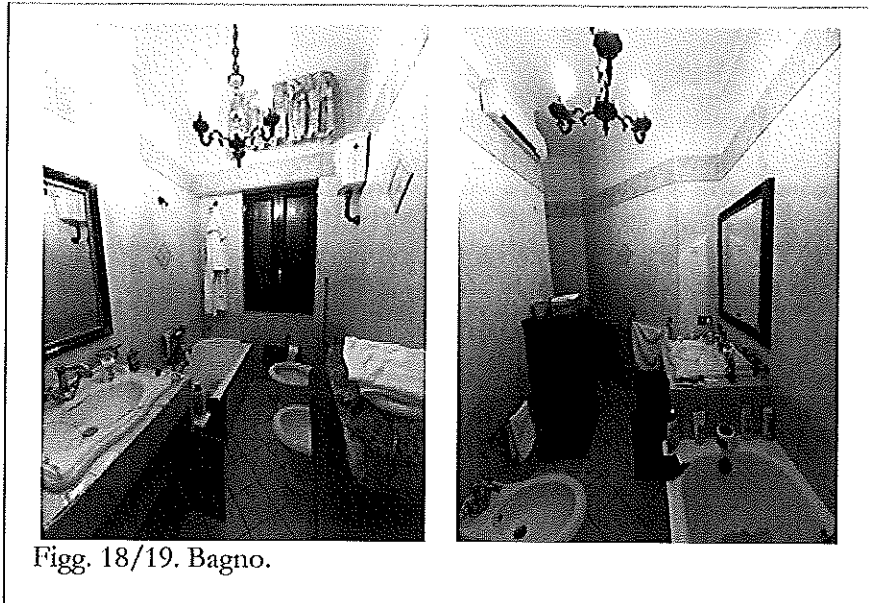
(4) – Ripostiglio



- Superficie utile: circa 5,93 mq;
- Pareti: intonaco di tipo civile con basamento rifinito da parato. Le pareti presentano tinteggiatura di colore beige;
- Soffitto: tinteggiatura color bianco e rifinitura con gessolino;
- Esposizione: Nord/Ovest – Affaccio su cortile (distacco dal confine);
- Luminosità: sufficiente.

%

(5) – Bagno



- Superficie utile: circa 4,79 mq;
- Pavimento: monocottura 33x33 cm color sabbia.
- Rivestimento alle pareti quasi a tutt'altezza: piastrelle 20x20cm e fascia decorata di cornice.
- Soffitto: tinteggiatura color bianco e rifinitura con gessolino;
- Fornito di: lavabo, vaso, bidet e vasca (danneggiata);
- Esposizione: Nord/Ovest - Affaccio su cortile (distacco dal confine);
- Luminosità: sufficiente.

SUPERFICIE INTERNA NETTA (SIN) – La *Superficie Interna Netta* (o *superficie calpestabile o utile*) del bene pignorato è stata calcolata considerando l'area interna dell'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, rilevata ad un'altezza convenzionale di m.1,50 dal pavimento. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri. (*Agenzia del Territorio, Tecnoborsa - Definizioni*)

Tecniche in uso nel settore economico-immobiliare).

Nella tabella che segue sono raccolti i dati relativi alla superficie calpestabile derivante dal rilievo metrico eseguito dalla scrivente in occasione del sopralluogo.

La numerazione che identifica i vani si riferisce all'allegata Planimetria dell'appartamento [Cfr. Allegato 3. Doc. 1, Tav 1]

Le consistenze rilevate, riferite alle Superfici dello stato attuale dell'immobile, sono le seguenti:

Tabella A. SUPERFICIE NETTA APPARTAMENTO				
LOTTO UNICO	<i>Identificativo Ambiente (All. 3)</i>	<i>Ambienti</i>	<i>Liv. Piano (catastale)</i>	<i>Superficie utile (mq)</i>
	1	Ingresso/Soggiorno	T	14,88
	2	Corridoio	T	2,13
	4	Camera	T	13,34
	5	Ripostiglio	T	5,93
	6	Bagno	T	4,79
	SUPERFICIE INTERNA NETTA			

Superficie Commerciale

Il principio adottato per il calcolo della *Superficie Commerciale o Superficie Convenzionale Vendibile*, fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n. 138. Per quanto detto, sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in loco, la **Superficie commerciale⁵ (S.C.)** è espressa nella Tabella B che segue:

Tabella B --- SUPERFICIE COMMERCIALE per la vendita					
LOTTO	<i>Unità immobiliare</i>	<i>Liv. piano</i>	<i>Superficie reale</i>	<i>Coeff. di differenziazione</i>	<i>Superficie ragguagliata</i>
		<i>Totale Superficie Esterna Lorda (SEL).</i>	T	49,00 mq	1
SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO					49,00 mq in c.t.

PROSPETTO SINTETICO.

⁵ *Rif. D.P.R. 23.03.1998 n. 138. Superficie commerciale: ottenuta dalla somma della superficie lorda dell'unità abitativa comprensiva dei muri interni considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri esterni computati fino al 50%, se in comune con altre unità immobiliari fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*

LOTTO UNICO: intera proprietà di **appartamento** ubicato in Napoli, Quartiere Stella, Salita dei Principi n. 44/A, Scala A, int. 1, piano T catastale (di fatto p. rialzato).

Composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura, corridoio, camera, bagno e ripostiglio.

Confinante: a Nord/Ovest con cortile; a Nord/Est cortile, a Sud/Est con pianerottolo scala A e a Sud/Ovest altra u.i.

Riportato nel N.C.E.U. *Comune di Napoli, Sez. Urb. STE, Fog. 2, Particella 354, sub. 2, Zona cens. 7, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 3,5 vani, Sup. catastale totale 49 mq, totale escluse aree scoperte 49 mq, Rendita € 244,03. Indirizzo: Salita dei Principi, 45, Scala A, Int. 1, Piano: T.*

Pertinenze condominiali, nel titolo di acquisto si precisa che restano esclusi dalle parti comuni: il lastrico solare di copertura del fabbricato, la casa del portiere e le aree scoperte dell'intero complesso.

Il descritto stato dei luoghi nel complesso corrisponde alla consistenza catastale attuale, ma presenta delle difformità: 1. Prospetto Nord/Ovest: modifica di facciata per ampliamento di una finestra. 2. Camera: nella parete Nord/Ovest è presente l'apertura di una finestra, contrariamente a quanto indicato, nella scheda catastale posizionata nella parete Nord/Est. Tale modifica risulta in tutti i piani dell'edificio (parete Nord/Est priva di finestra), per cui si ritiene che risalga alla costruzione dell'edificio o errore di rappresentazione grafica.

3. Diversa distribuzione spazi interni.

4. Restituzione grafica del 1964 non corrispondente in alcune dimensioni. A giudizio della scrivente è da imputarsi ad una esecuzione alquanto imprecisa della rappresentazione catastale. Per cui, si ritiene un probabile errore di natura geometrica – dimensionale.

Edificato antecedentemente al 1967, nel corso degli accertamenti è stato appurato che per l'immobile alla Salita dei Principi 44, sono state rilasciate Licenza edilizia N. 4160 del 1964 di cui alla pratica edilizia n. 768/1961 e Licenza edilizia n. 868 del 1958, di cui alla pratica n. 553/1958. Non è stato possibile consultare la documentazione e i grafici allegati di entrambe le licenze in parola, per accertare a quale edificio siano riferite, trattandosi di un complesso edilizio. Non è stato possibile accertare presso il Comune di Napoli se sia stata rilasciata eventuale variante alla licenza edilizia.

Tra gli atti del Comune di Napoli non risulta, nessuna pratica di dichiarazione di inizio attività (D.I.A), o di comunicazione d'inizio attività asseverata (CILA) per gli interventi eseguiti di manutenzione straordinaria con diversa distribuzione spazi interni.

Per quanto suddetto, non potendo verificare la conformità dello stato dei luoghi del bene pignorato con il titolo abilitativo per l'edificazione del fabbricato A, la scrivente può solo esprimere un giudizio sulla regolarità urbanistica, prendendo come riferimento la **Planimetria catastale d'impianto** del 1964 dell'appartamento, richiamando le difformità innanzi dette.

Per cui, riferendosi a quanto rappresentato dalla predetta documentazione catastale, dal punto di vista urbanistico:

- 1) Per la modifica di facciata per ampliamento della finestra del ripostiglio, si ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi;
- 2) Le modifiche della distribuzione interna sono regolarizzabili con istanza di Mancata CILA ex art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. e presentazione DOCFA per variazione catastale.

La spesa complessiva presunta è non inferiore ad € 6'000,00.

L'immobile:

- 3) Rientra, nella zona B - *agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb – espansione recente*, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle *Norme di Attuazione della Variante per il Centro Storico, la Zona Orientale e la Zona Nord - Occidentale*, approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.
- 4) Rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;
- 5) Non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).
- 6) Rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi 18 della legge 865/71.
- 7) La particella 354 è classificata nella *tav. 12 vincoli geomorfologici*: area a bassa instabilità.

PREZZO BASE al netto delle decurtazioni è pari a € 61'000,00 (diconsi euro sessantunomila/00).

QUESITO 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.lta, Sub) con le risultanze catastali attuali.

Dati catastali

L'immobile staggito come da visura storica catastale dell'A.E. - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi catastali, ultima in atti del 20/06/1964, è censito nel N.C.E.U. Comune di Napoli (F839), Sez. Urb. STE, Fog. 2, Particella 354, sub. 2, Zona cens. 7, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 3,5 vani, Sup. catastale totale 49 mq, totale escluse aree scoperte 49 mq, Rendita € 244,03. Indirizzo: Salita dei Principi, 45, Scala A, Int. 1, Piano: 1.

Il fabbricato dove insiste il bene staggito è censito nel N.C.T. al Foglio 74, particella 354, Ente Urbano.

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, così come, nel titolo di provenienza i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (foglio, particella e subalterno).

La planimetria catastale, ultima in atti prot. 6540 del 20/06/1964 è collegata e rispondente agli identificativi catastali predetti.

Come riferito nel *Quesito C* il grafico planimetrico dovrà essere aggiornato, con la regolarizzazione edilizia.

QUESITO 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.

I sigg. ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ con successione di ~~XXXXXXXXXX~~ nata a Napoli il ~~02/01/1983~~ ed ivi ~~XXXXXX~~ il ~~02/01/2011~~ e relativa accettazione tacita di eredità emessa dal TRIBUNALE DI NAPOLI il ~~02/01/2012~~, Rep. ~~XXXX~~, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il ~~02/01/2012~~ ai nn.25902/19719 ricevono la quota di 1/4 di Piena Proprietà ciascuno dell'immobile.

Il bene è pervenuto a ~~XXXXXXXXXX~~ coniugato in regime di comunione legale dei beni e a ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ coniugata in regime di comunione legale dei beni (deceduta il ~~XXXX/XXXX/XXXX~~) per acquisto fattone da ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXX~~, nata a Napoli il ~~5/XXXX/1945~~, vedova; diritti 4/6 di proprietà; ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXX~~, nata a Napoli il 12 settembre ~~XXXX~~, coniugata in regime di separazione dei beni; diritti 1/6 di proprietà e ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXX~~, nato a Napoli 11 dicembre 1965, coniugato in regime di separazione dei beni; diritti 1/6 di proprietà con ATTO DI COMPRAVENDITA del 28 marzo XXXX, rogato dal Dott. ~~XXXXXXXXXX~~, Notaio in Torre del Greco (NA), iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, Rep. n. ~~XXXX~~ e Racc. n. 2510. Trascrizione presso l'Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI ~~XXXX/XXXX/XXXX~~-Registro Particolare 5650, Registro Generale ~~XXXX~~ [Cfr.: All. 6. Doc. 2]

Oggetto. Acquisto della piena proprietà dell'immobile facente parte del fabbricato "A" del complesso edilizio sito nel Comune Napoli alla Salita Principi, n.44/A (o 45), e precisamente: appartamento posto al pianterreno della scala A, distinto con numero interno 1 composto da due vani, cucina ed accessori; confinante con cortile per due lati, cassa scala e proprietà ~~XXXXXXXXXX~~ o aventi causa. Riportato in catasto fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. STE, foglio 2, particella 354, sub 3, Salita dei Principi n. 45, piano T, int, 1, scala A, Z.C. 7, cat. A/4, Cl 7, vani 3,5, RC. Euro 244,03. All'Art. 2 precisazioni si riporta: <<nella vendita sono compresi i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze nonché le servitù attive e passive esistenti, i proporzionali diritti di comproprietà

sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 c.c. del regolamento di condominio ove esistente, e dei titoli di provenienza che si abbiano per riportati e trascritti e di cui la parte acquirente si dichiara perfettamente edotta. Si precisa che restano esclusi dalle parti comuni: il lastrico solare di copertura del fabbricato, la casa del portiere e le aree scoperte dell'intero complesso.>>

A ~~FRANCESCO~~ nata a Napoli il 5 aprile ~~1922~~ per la quota di 1/1 di Nuda proprietà e a ~~FRANCESCO~~ nato a Napoli il ~~1922/19~~ per la quota di 1/1 di Usufrutto, il bene era pervenuto per acquisto fattone da ~~FRANCESCO~~ nata a Napoli l'11/04/1919, a mezzo del costituito suo procuratore speciale ~~FRANCESCO~~ Giuseppe⁶, dell'intera proprietà con ATTO DI COMPRAVENDITA del 30 dicembre ~~1982~~, rogato dal Dott. Luciano ~~FRANCESCO~~ Notaio in Napoli; Rep. n. 87848 e Racc. n. 15617. Trascrizione presso l'Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 dell'11/01/1983 - Registro Particolare 526, Registro Generale 650. [Cfr.: All. 6. Doc. 1]

Oggetto: immobile facente parte del fabbricato "A" del complesso edilizio in Napoli alla Salita Principi, n.44/A (o 45), e precisamente: quartino scala A, al pianterreno int. 1 riportato nel NCEU a partita 125841, foglio 2, n.354/3, cat. A/4, Cl 7, vani 3,5, RC. £ 2023.

~~FRANCESCO~~ costruì il fabbricato, dove insiste l'immobile pignorato, su suolo vendutole da ~~FRANCESCO~~ con atto del 23 aprile ~~1958~~ per notaio ~~FRANCESCO~~ trascritto il 13 maggio 1958. n. 16070/11950.

L'usufrutto spettante a ~~FRANCESCO~~ si è consolidato a favore di ~~FRANCESCO~~, al suo decesso avvenuto in data ~~1981~~.

Ai suindicati ~~FRANCESCO~~, ~~FRANCESCO~~ Giuseppina e ~~FRANCESCO~~ Massimo
l'immobile in parola era pervenuto anche in virtù di:

- successione legale di ~~FRANCESCO~~ nato a Napoli lo ~~1937~~ e deceduto il 14/04/2000, giusta denuncia dello 0 ~~1982~~ n. ~~1982~~ trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 addi 22/10/~~1982~~ ai nn.29249/17531.

⁶ Da atto notaio di Transo: ~~FRANCESCO~~ pensionato, nato a Napoli ~~1925~~, ivi dom.to Via Antonio Cardarelli 10 (~~1925~~), (...) quale procuratore speciale (in virtù di mio atto 3 maggio 1982, reg. il 7.5.1982 n. 4378/C conservato nella mia raccolta sotto il n. 15383).

- **ripresentata giusta denuncia** dello 09/05/2006 n. 31 vol. 873, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 addì 09/09/2006 ai nn. 39605/19315.

- **successivamente ripresentata giusta denuncia** (*in sostituzione delle precedenti*) del 12/05/2006 num. 31 vol.873, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 addì 21/04/2007 ai nn.17512/8192 con la quale ricevono la quota di 1/6 di Piena Proprietà ciascuno dell'immobile.

QUESITO 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.

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della stima è ubicata in Napoli, alla Salita dei Principi, 44/A. Con i dati pervenuti alla scrivente nel corso delle indagini presso l'Ufficio Edilizia Privata (SUE) del Comune di Napoli e l'Amministratore condominiale – come da certificato del SUE - è stato confermato che da un esame dei registri in possesso dell'Ufficio risultano rilasciate per l'immobile alla Salita dei Principi 44: licenza edilizia n. 4160 del 1964 di cui alla pratica edilizia n. 768/1961 e licenza edilizia n. 868 del 1958, di cui alla pratica n. 553/1958. Tuttavia, tali documenti sebbene accuratamente ricercati non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio, né risulta alcuna pratica di abitabilità per l'immobile. [Cfr. Allegato 7. Docc. 1/2]

Inoltre non risultano presentate pratiche telematiche DIA, SCIA, CILA per l'immobile in oggetto. [Cfr. Allegato 7. Doc. 3]

Dal certificato di destinazione urbanistica per la particella 354 del fog. 74, rilasciato in data 16/10/2023 dal Comune di Napoli *Area urbanistica servizio pianificazione urbanistica generale e beni comuni*, l'immobile:

- 8) Rientra, nella zona B - *agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb – espansione recente*, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle *Norme di Attuazione della Variante per il Centro Storico, la Zona Orientale e la Zona Nord - Occidentale*, approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.
- 9) Rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;

10) non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).

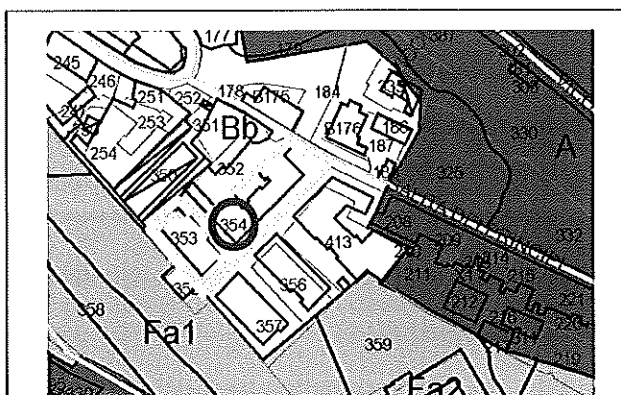


Fig. 20. Stralcio della tavola di zonizzazione: zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb – espansione recente. Variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.

11) Rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi 18 della legge 865/71.

12) La particella 354 è classificata nella *tav. 12 vincoli geomorfologici*: area a bassa instabilità.

QUESITO 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.

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della stima è ubicata in Napoli, alla Salita dei Principi, 44/A. – edificio A - fu edificato antecedentemente al 1967. La sig.ra ~~ANIBERSO Anna~~ costruì il fabbricato, dove insiste l'immobile pignorato, su suolo vendutole da ~~FRANCESCO~~ con atto del 23 aprile 1958 per notaio ~~GIUSEPPE~~ trascritto il 13 maggio 1958. n. 16070/11950. [Rif. atto notarile di Transo]

Come già riferito nel precedente *Quesito*, con i dati pervenuti alla scrivente nel corso degli accertamenti è stato appurato che per l'immobile, alla Salita dei Principi 44 sono state rilasciate Licenza edilizia N. 4160 del 1964 di cui alla pratica edilizia n. 768/1961 e Licenza edilizia n. 868 del 1958, di cui alla pratica n. 553/1958.

Non è stato possibile consultare la documentazione e i grafici allegati di entrambe le licenze

in parola, per accertare a quale edificio siano riferite, trattandosi di un complesso edilizio. Per quanto suddetto, non potendo verificare la conformità dello stato dei luoghi del bene pignorato con il titolo abilitativo per l'edificazione del fabbricato, la scrivente può solo esprimere un giudizio sulla regolarità urbanistica, prendendo come riferimento la **Planimetria catastale d'impianto del 1964 dell'appartamento.**

Dal confronto tra il grafico catastale del 1964, e lo stato attuale dei luoghi, [Rif. Quesito C] la scrivente riporta:

1. Suddivisione all'interno dell'appartamento degli ambienti differente da quella attuale: in luogo della superficie adibita a ingresso/soggiorno con angolo cottura, era previsto un ambiente con funzione di ingresso/disimpegno e una camera; l'attuale bagno di fatto era la cucina; l'attuale ripostiglio di fatto era il bagno; l'attuale camera di fatto era il soggiorno.
2. Difformità, per possibile variazione eseguita in corso di costruzione o per errata rappresentazione grafica: l'ambiente attualmente *camera* ha la finestra posta sulla facciata Nord/Ovest, in comune per tutti i piani dell'edificio, invece che a Nord/Est come rappresentata nella scheda catastale.
3. Prospetto Nord/Ovest: modifica di facciata per ampliamento di una finestra (ambiente ripostiglio).
4. Restituzione grafica del 1964 non corrispondente in alcune dimensioni.
La difformità consistente nella non corrispondenza di alcune dimensioni dell'appartamento, tra quanto rilevato sui luoghi con la scheda catastale. A giudizio della scrivente è da imputarsi ad una esecuzione alquanto imprecisa della rappresentazione catastale. Per cui, si ritiene un probabile errore di natura geometrica – dimensionale.

Non è stato possibile accertare presso il Comune di Napoli se sia stata rilasciata eventuale variante alla licenza edilizia.

Tra gli atti del Comune di Napoli non risulta, nessuna pratica di dichiarazione di inizio attività (D.I.A), o di comunicazione d'inizio attività asseverata (C.I.A) per gli interventi eseguiti di manutenzione straordinaria con diversa distribuzione spazi interni.

Secondo quanto certificato dall'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, agli atti dell'Ufficio, non risultano istanze ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03, riferite all'unità immobiliare oggetto della stima ed ai nominativi degli attuali e precedenti proprietari. [Cfr. Allegato 7. Doc. 3]

QUESITO 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..*

Richiamando quanto riportato nei *Quesiti F e G*, non è stato possibile reperire i grafici della Licenza edilizia. L'unica rappresentazione grafica dell'immobile è la planimetria catastale d'impianto del 1964.

Pertanto, con riferimento a quanto rappresentato dalla predetta documentazione, dal punto di vista urbanistico:

- 13) Per la modifica di facciata per ampliamento della finestra del ripostiglio, si ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi;
- 14) Le modifiche della distribuzione interna sono regolarizzabili con istanza di Mancata CILA ex art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. e presentazione DOCFA per variazione catastale.

La spesa complessiva presunta è non inferiore ad € 6'000,00 e tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta e resterà a carico dell'acquirente.

QUESITO 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.

In data 16/10/2023 la scrivente ha richiesto, al Comune di Napoli *Area urbanistica servizio pianificazione urbanistica generale e beni comuni*, il certificato di destinazione urbanistica per la particella 354 del fog. 74. La particella è classificata nella tav. 12 vincoli geomorfologici: area a bassa instabilità.

Certificazione energetica

Il contratto di locazione dell'immobile stipulato in data 02/08/2013, in allegato, non presenta l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), per cui si presume che non né sia fornito.

QUESITO J

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

L'immobile risulta abitato dalla sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ e da ~~XXXXXXXXXX~~, come rilevato nel corso del sopralluogo eseguito unitamente al Custode giudiziario. Dalle indagini eseguite dalla scrivente presso Direzione Provinciale I di NAPOLI - Ufficio Territoriale NAPOLI 1. la sig.ra ~~XXXX~~ e ~~XXXX~~ ha stipulato un contratto di locazione dell'immobile in data 02/08/~~2013~~, non rinnovato. Dalla ricerca effettuata dall'Ufficio A.E non risultano per l'immobile ulteriori contratti oltre il predetto.

Pertanto l'appartamento si può ritenere libero. Su richiesta del C.G. avv. Bifulco, la scrivente in data 25/09/2023 ha determinato l'importo mensile dell'indennità di occupazione dell'immobile *sine titolo*.

QUESITO 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.

Nell'elenco delle formalità per immobile appaiono:

1. Trascrizione del 06/02/2002 – Tribunale di Napoli, Repertorio 1 del 28/01/2002, DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE.

La trascrizione di domanda giudiziale, non è stata rinnovata entro il termine dell'efficacia ventennale.

2. Trascrizione del 16/11/2018 - Tribunale di Napoli, Repertorio 87328/2018 del 19/10/2018, DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE.

In merito, si riporta quanto pervenuto agli ausiliari, in seguito agli ulteriori accertamenti eseguiti presso il Tribunale di Napoli - Ruolo Generale Civile - Registro Informatizzato Contenzioso Ordinario Civile:

Risulta essere in corso il giudizio tra ~~FRANCESCO~~ (c.f. ~~FRANCESCO~~) contro ~~FRANCESCO~~ (c.f. ~~FRANCESCO~~) ed altri - TRIBUNALE DI NAPOLI - 8^A SEZIONE CIVILE R.G.A.C. n. 28296/2018 iscritta al ruolo il 18/10/2018. Altri istituti relativi alle successioni.

QUESITO 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, sul sito OPEN DEMANIO dell'Agenzia, l'immobile pignorato non è compreso nell'elenco delle Aree e dei Fabbricati del patrimonio immobiliare dello Stato in gestione all'Agenzia del Demanio. Aggiornato al 31/12/2022.

QUESITO 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.

L'immobile pignorato non è gravato da usi civici, come da Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle Province della Campania e del Molise del 21/03/1928 relativa al Comune di Napoli [Cfr. All. 10. Doc. 1].

QUESITO 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.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

1. Nell'elenco delle formalità per immobile appaiono:

- **Trascrizione** del 06/02/2002 – TRIBUNALE DI NAPOLI, Repertorio 1 del 28/01/2002, DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE (non è stata rinnovata entro il termine dell'efficacia ventennale).

- **Trascrizione** del 16/11/2018 - Registro Particolare 23590 Registro Generale 31135, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 87328/2018 del 19/10/2018, **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE** gravante sull'immobile in oggetto. [Soggetti: ~~_____~~ ed altri].

Risulta essere in corso il giudizio tra _____ (c.f. _____) contro _____ (c.f. _____) ed altri - TRIBUNALE DI NAPOLI - 8^ SEZIONE CIVILE R.G.A.C. n. _____ iscritta al ruolo il 18/10/2018. Altri istituti relativi alle successioni.

2. Non risultano atti di asservimento urbanistici e di cessione di cubatura;

3. Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. Non si è venuti a conoscenza circa pesi, limitazioni d'uso o particolari vincoli di natura condominiale.

Vincoli e oneri cancellati o regolarizzati al momento della vendita:

5. **Iscrizione** del 29/03/2006 - Registro Particolare 5512 Registro Generale 12987 Pubblico ufficiale ~~5112~~ ~~12987~~ Repertorio 9248/2511 del 28/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
6. **Trascrizione** del ~~20/02/2023~~ - Registro Particolare 6132 Registro Generale 8169 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI NAPOLI - Repertorio 208 del 14/02/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
7. **Iscrizione** del 31/10/2022 - Registro Particolare ~~4668~~ Registro Generale 31204 Pubblico ufficiale ~~10182837~~ ARMIDA Repertorio ~~32803~~ del 14/11/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

QUESITO 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.

Dalla comunicazione dell'Amministratore sig. ~~Franco~~, inviate a mezzo posta elettronica, in data 06/10/2023 [Cfr. Allegato 9. Doc. 2], la scrivente riporta:

1. L'importo annuo delle spese ordinarie è di € 432,00 [€ 36,00 quota].
2. Al momento come spese straordinarie deliberate, vi è la quota straordinaria TFR portiere con pagamento mensile € 12,00. [Inizio 01/01/2019 e fine periodo 01/05/2024].
3. Spese scadute non pagate:

- Quote ordinarie= rata mensile € 36,00 x 24 rate non pagate= € 864 (*fatte salve eventuali variazioni*).
- TFR portiere= €12,00 x 24 mesi= € 288,00.

Totale spese insolute= € 864 + € 288,00= € 1'152,00.

QUESITO 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.

Considerazioni preliminari

Il metodo con cui è stata effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto con altri simili.

Il procedimento che è stato impiegato, quindi, in questo caso, nell'applicazione del metodo di questa stima è il cosiddetto "sintetico-comparativo"; il quale ha consentito di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, del più probabile valore venale in comune commercio del mercato immobiliare, per il cespite da valutare.

Il parametro oggettivo di riferimento utilizzato è la valutazione al metro quadrato di superficie commerciale. Si applicano, *ove necessario*, opportuni coefficienti correttivi (k_1 , k_2 ... k_n) che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche peculiari e distintive del bene oggetto della stima.

Le *caratteristiche estrinseche* che, in generale, possono influire sul valore, sono la localizzazione e il contesto ambientale dell'immobile, la prospicienza e la vicinanza ad infrastrutture e a servizi (presenza o meno di strade, scuole, ospedali, mezzi di trasporto pubblico, negozi etc.).

Le *caratteristiche intrinseche* che, in generale, possono influire sul valore dell'immobile, sono: la tipologia edilizia, l'accessibilità, il grado di finitura e lo stato di conservazione e

manutenzione, la luminosità, l'esposizione, il piano, la consistenza (superficie e volume), la funzionalità interna.

In merito al contesto nel quale è inserito l'immobile da stimare, si richiama quanto già anticipato nel paragrafo "UBICAZIONE E CONTESTO" del *Quesito C*.

La scrivente ha svolto una indagine di mercato presso fonti accreditate e dalle indagini esperite presso **Agenzie specializzate** nel settore della compravendita immobiliare, operanti sul territorio, sono state reperite offerte di vendita di immobili ubicati nella zona o in prossimità, in cui ricade l'immobile oggetto della stima.

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in oggetto, nonché le caratteristiche estrinseche della zona, il più probabile valore di mercato di un immobile è dedotto dall'insieme delle sottostanti quotazioni parametriche scaturite dall'adozione di valori immobiliari riferiti a cespiti ubicati nella zona, posti in vendita più o meno simili a quello in oggetto.

Nella tabella che segue (Tab. A) sono riportate, sinteticamente, le descrizioni degli immobili presi in considerazione per la stima con i relativi prezzi riportati negli annunci di vendita.

Tabella A - INDAGINE DI MERCATO - Quotazioni immobiliari						
<i>Agenzia immobiliare / sito web</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Riferim.</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Prezzo richiesto Euro</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore Unitario di mercato €/mq</i>
L'immobiliare Napoli	Via Fontanelle, 38 Napoli.	00438/novembre 2023	Appartamento al P. 3°- senza ascensore- N. 3 vani, cucina e 1 bagno, con balconi. Riscaldamento autonomo. Edificio in c.a. Spese condominiali €/mese 30,00. Stato ristrutturato.	180'000,00	100,00	1'800,00

Tecnorete Arguto Immobiliare SRL Napoli (NA)	Via Fontanelle, 34 - Napoli.	60822181 novembre /2023	Appartamento P. 4° senza ascensore. N. 2 vani, soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, 2 bagni, 1 balcone. Riscaldamento con elementi autonomi non fissi. Edificio in muratura. Spese condominiali €/mese 20,00. Stato di conservazione mediocre	110'000,00	65,00	1'692,31
<i>Agenzia immobiliare / sito web</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Riferim.</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Prezzo richiesto Euro</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore Unitario di mercato €/mq</i>
Studio Ventre. Intermediazioni i immobiliari via G. Leopardi 277 – Napoli (NA)	Vico S. Nicola alle Fontanelle. Napoli	102668436 , maggio 2023	Appartamento P. 2°- Senza ascensore. N.2 vani, disimpegno, cucina abitabile, 1 bagno, 2 balconi. Privo di impianto riscaldamento. Edificio in muratura. Stato da ristrutturare.	100'000,00	75,00	1'340,00

Coefficienti correttivi del prezzo medio di mercato

Per quanto detto è opportuno parametrare con altra tabella di riferimento di seguito riportata, i coefficienti di adeguamento da applicare ai vari valori unitari di mercato (*V.u.m*)

ottenuti, al fine di acquisire un Valore Medio Unitario attendibile per la determinazione del più probabile valore venale di mercato dell'immobile in oggetto.

Le variabili che incidono nella determinazione dei più probabili valori venali, sono state individuate come segue: *l'ubicazione territoriale dell'immobile (K1); lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile (K2); l'esposizione dell'immobile (K3); il livello di piano (K4); la vetustà e conservazione del fabbricato comprendente l'immobile (K5); sistema costruttivo edificio (K6).*

Tabella B – adeguamento Valore di Mercato								
Ubicazione	Valore Mercato Unitario	K1 <i>ubicazione territoriale</i>	K2 <i>stato conserv. manutenzione</i>	K3 <i>esposizione immobile</i>	K4 <i>livello di piano</i>	K5 <i>vetustà e conservazione fabbricato</i>	K6 <i>Sistema costruttivo</i>	€/mq
Via Fontanelle, 38 - Napoli.	€/mq 1'800,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1'620,00
Via Fontanelle, 34 - Napoli	€/mq 1'692,31	1,00	1,00	0,85	1,10	1,05	1,05	1,918,94
Vico S. Nicola alle Fontanelle - Napoli	€/mq 1'333,34	1,10	1,15	0,85	1,05	1,05	1,05	1'659,73
V. U.M. €/mq 1'732,90								

%

Pertanto, al valore unitario di mercato determinato per l'appartamento, la scrivente ritiene di applicare una decurtazione del 12% per tenere conto della fase di trattativa, quale prassi e consuetudine nelle compravendite immobiliari.

Per cui, dato il Valore unitario di mercato (V.U.M) = €/mq 1'733,00 in c.t., si ha:

$$V.U.M - 12\% = \text{€/mq } 1'733,00 \times 0,12 = \text{€/mq } 207,96$$

$$V.U.M. = \text{€/mq } 1'733,00 - \text{€/mq } 208,00 = \text{€/mq } 1'525,00.$$

Il suddetto Valore (V.U.M.) pari ad €/mq 1'525,00 - risulta incluso tra i valori min. e max. per abitazioni di tipo economico dell'O.M.I. dell'A.E. - Ufficio del Territorio di Napoli il Comune di Napoli, I semestre 2023, per come di seguito tabellati.

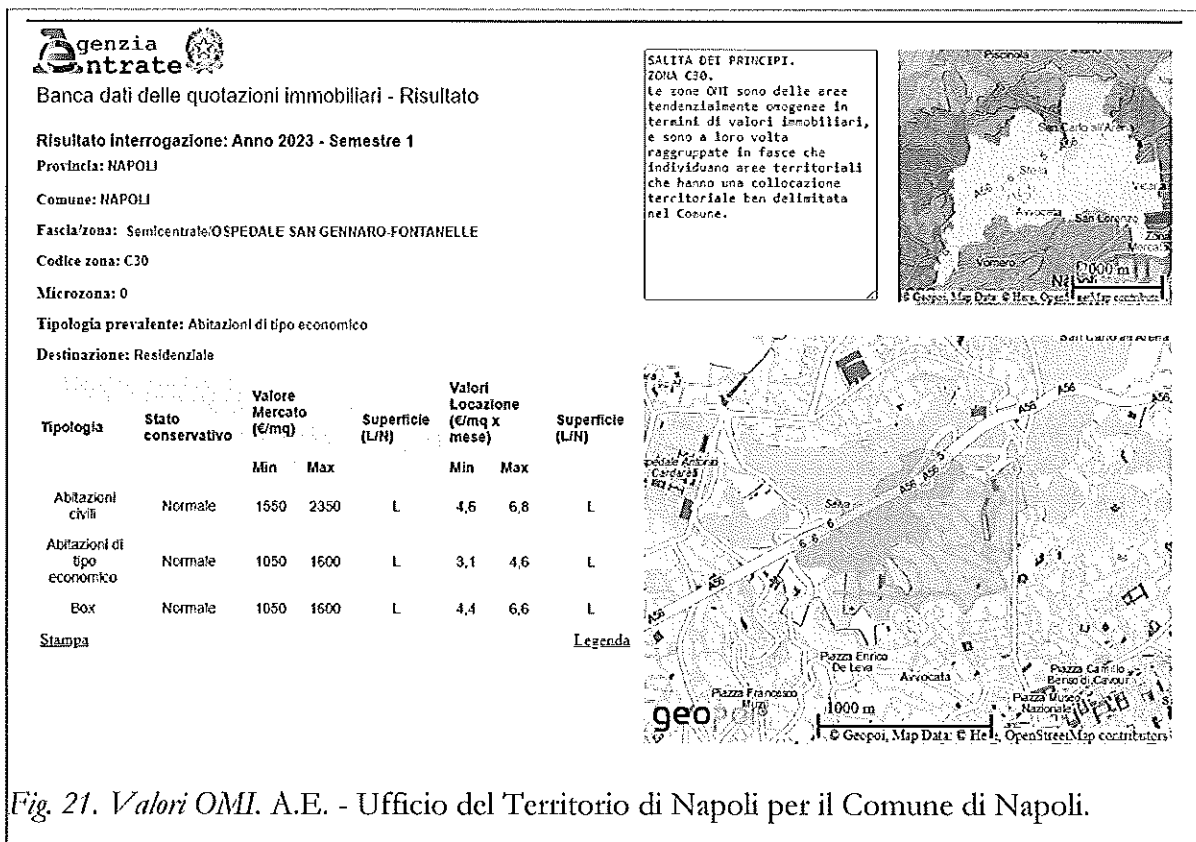


Fig. 21. Valori OMI. A.E. - Ufficio del Territorio di Napoli per il Comune di Napoli.

OMI - VALORI DI MERCATO – TIPOLOGIA RESIDENZIALE				
Comune NAPOLI (NA)				
FONTE	ZONA	TIPOLOGIA E STATO CONSERVATIVO	VALORI	
			Min.	Max
O.M.I. 1° sem. 2023 Fig. 21	Fascia/zona: Semicentrale/OSPEDALE S. GENNARO – FONTANELLE Cod. zona: C30 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo popolare Destinazione: Residenziale.	Abitazioni di tipo economico Normale	1'050 €/mq	1'600 €/mq

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETA'.

Superficie commerciale = 49,00 mq

Valore unitario di mercato (V.U.M.) = €/mq 1'525,00.

$V_m = V.U.M. \times Sup. \text{ comm.} = \text{€/mq. } 1'525,00 \times \text{mq } 49,00 = \text{€ } 74'725,00.$

Il più probabile Valore di mercato dell'immobile nella piena proprietà è pari a
€ 74'725,00.

Il Valore di Mercato del bene pignorato (V_m) viene decrementato sottraendo ad esso, i costi per il ripristino dei luoghi, per la presentazione della pratica di mancata CILA e pratica di variazione catastale, oneri condominiali pregressi (periodo retroattivo di 2 anni), come indicati nei precedenti Quesiti. Inoltre si applica una riduzione del 10% sull'importo calcolato per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi.

Di seguito i conteggi in formato tabellare:

LOTTO UNICO

Valore di stima	€ 74'725,00
Detrazioni	
Costo complessivo per il ripristino dello stato dei luoghi, regolarizzazione edilizia Mancata CILA, variazione catastale.	€ 6'000,00
Spese insolute (periodo ultimi 2 anni)	€ 1'152,00
Totale parziale	€ 67'573,00
Riduzione per assenza di garanzia di vizi del 10% sul Valore di Mercato	€ 6'757,30
TOTALE	€ 60'815,70.
PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda	€ 61'000,00.

II VALORE FINALE DI STIMA della piena proprietà dell'unità immobiliare staggita, a base d'asta al netto delle decurtazioni è pari a € 61'000,00 (diconsi euro sessantunomila/00).

QUESITO Q

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

Non trattasi di quota indivisa.

QUESITO R

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

Dal certificato rilasciato dal Comune di Napoli – Ufficio dello Stato Civile - *Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio* - i sigg. ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ ~~Giuseppe~~ risultano entrambi di stato libero. [Allegato 7. Doc. 4]

QUESITO S

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

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito, come da ispezioni della scrivente del 18/07/2023 ed esposto nel *Quesito A*.

DEFINITA VALUTAZIONE

allegare certificato di definita valutazione

In merito alla **definita valutazione**: il PREZZO-VALORE di € 28'307,48 riportato art. 5 a pag. 2 nell'atto notarile dott. Tommaso Branno, stipulato il 28/03/2006- *valore dichiarato dell'immobile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali* - non è stato sottoposto a rettifica rientrando nei casi previsti. ⁷.

⁷ LEGGE 23 dicembre 2005, n. 266 Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2006). (GU Serie Generale n.302 del 29-12-2005 - Suppl. Ordinario n. 211) art. 1 comma 497. Il legislatore ha inteso introdurre

Con la presente relazione composta da 51 pagine dattiloscritte e dagli allegati, la sottoscritta di valore, in quanto il criterio valutativo è conforme al “sistema catastale di valutazione” ritiene di aver espletato in ogni sua parte l’incarico conferitole e nel ringraziare Ill.mo Giudice per la fiducia accordatale, resta a disposizione per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Napoli, 11/04/2024

L’Esperto stimatore
arch. Alessandra Guerra

nel nostro ordinamento il concetto di “prezzo valore” nelle compravendite nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell’esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, e di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze.

