

espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXC

TRIBUNALE DI NAPOLI**V Sezione Civile Espropriazioni****Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 293/2022 promossa da
Inarcassa c/o XXXXXXXXXX****All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Cannavale****PREMESSO**

- che, il 14 luglio dell'anno 2022, la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla via Foria n. 234, tel. 081/5535210, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;

- che, dopo aver prestato il giuramento mediante sottoscrizione e deposito di atto di accettazione, le veniva affidato il seguente incarico:

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

in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

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 dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXC

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.

- 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 (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..

- 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



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXC

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.

- 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 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.

- 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;*
- 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.*
- 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..*
- 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,*



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXX – relazione

- ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.
- 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.*
- k.** *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.*
- l.** *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 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 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.*
- m.** *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.**
- n.** *Fornire ogni informazione concernente:*



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXXX – relazione

- 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.*
- o.** *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.*
- p.** *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.*
- q.** *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.*
- r.** *Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.*

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, i beni pignorati, di proprietà del debitore esecutato, sottoposti ad esecuzione, risultavano i seguenti “:

- 1) *Comune Napoli – Catasto Fabbricati - Sez. PON/ foglio 9- particella 550, sub 5 -, Categoria. A/2, Via Argine 879 – piano 1- **Interno 5.***
- 2) *Comune Napoli – Catasto Fabbricati - Sez. PON/Foglio 9- particella 550, sub 6 -, Categoria. A/2, Via Argine 879 – piano 1- **Interno 6.***

*Detti beni sono da sottoporsi ad esecuzione per la **nuda proprietà**” (cfr. atto di **pignoramento immobiliare**).*

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- Svolgimento delle operazioni peritali.



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXXX – relazione

In data 16.09.2022 mi sono recata, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Giorgio Parisi, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Argine n. 879 presso le unità immobiliari pignorate per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (**cf. ALLEGATO 1**).

Sul posto abbiamo rinvenuto il debitore esecutato, Ing. XXXXXXXX, e, alla sua presenza nonché del custode giudiziario, Avv. Giorgio Parisi e dei conduttori effettuavo il rilievo metrico e fotografico dei luoghi oggetto di causa (**cf. ALLEGATI 2-3-4-5**).

In data 19.01.2023 si è reso necessario effettuare altro accesso sui luoghi di accertamento, e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Argine n. 879 presso le cantinole site al seminterrato dello stabile (piano terra lato giardino). Sul posto ho rinvenuto il debitore esecutato, Ing. XXXXXXXX, e, alla sua presenza, ho effettuato il rilievo metrico e fotografico delle cantinole associate agli immobili pignorati, infatti, esse non avendo autonomi identificativi catastali sono state considerate pertinenza delle abitazioni pignorate (**cf. ALLEGATI 2-3-4-5**).

Ho altresì confrontato la documentazione in mio possesso con lo stato attuale dei luoghi, rilevando i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione dei cespiti in oggetto, avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiarai chiuse le operazioni peritali.

Durante le operazioni di sopralluogo, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax, visure catastali, planimetrie, ecc.) per l'esatta identificazione e ricostruzione storica catastale delle variazioni delle unità immobiliari pignorate (**cf. ALLEGATI 6-7-8-9-10-11-30-31-40**).

Mi sono altresì recata presso l'Archivio Notarile di Napoli per acquisire copia del titolo di provenienza al debitore esecutato e del titolo ultraventennale (**cf. ALLEGATO 12-13**) nonché presso l'ufficio anagrafe di Napoli e di Cava dei Tirreni per acquisire il certificato anagrafico di stato civile della Sig.ra XXXXXXX e del debitore esecutato (**cf. ALLEGATI 29-34-35**) nonché presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli per effettuare



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXXX – relazione

le ispezioni ipotecarie sugli immobili staggiati e sul soggetto debitore (**cf. ALLEGATI 27-28-32-33**).

Mi sono altresì recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli per richiedere e acquisire la normativa urbanistica di zona e copia del titolo abilitativo (**cf. ALLEGATI 17-18-19-20-21**).

Quindi, sulla scorta dei documenti di cui ai fascicoli e dei rilievi effettuati, la sottoscritta iniziava una serie di indagini presso luoghi simili, agenzie di intermediazione, ecc., al fine di rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui al mandato ricevuto.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

QUESITO a

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

E' stata verificata la **incompletezza** della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c.. Il creditore precedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**, in particolare, il certificato notarile del Notaio Simone Ghinassi, depositato in data 8.07.2022, contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza ma **non** si estende al titolo di provenienza ultraventennale per cui è stato necessario acquisire l'atto notarile antecedente non indicato in relazione.

Entrambi i cespiti sono pervenuti:

- quanto alla **nuda proprietà**, all'Ing. XXXXXXXX in virtù di:
acquisto con atto a rogito del Notaio Del Genio Vincenzo del 21.07.2003, rep. 60724, trascritto a Napoli 1 il 29.07.2003 ai nn. 19218/12477 dalla Sig.ra XXXX che si è riservata con lo stesso atto il diritto di usufrutto. Gli immobili venivano identificati con gli stessi dati catastali: PON/9, p.lla 550, sub 5 e PON/9, p.lla 550, sub 6 (**cf. ALLEGATO 12**);
- con atto di compravendita per notar Italo Pasolini del 28.06.1967, trascritto il 27.06.1967 al n. 37117/26257, XXXXXXXX vendeva alla figlia XXXXXXXX la



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXXX – relazione

piena proprietà degli immobili in oggetto (**cf. ALLEGATO 13**), esso costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio. Gli immobili non erano ancora riportati al Catasto Urbano di Napoli perché di recente costruzione, mentre il suolo, su parte del quale l'intero fabbricato insiste, era riportato nel Catasto Terreni di Napoli, sezione Ponticelli, alla partita 1773, foglio 9 infra la maggiore consistenza della particella 89c, come si desume dall'estratto di mappa dell'epoca allegato al progetto assentito (**cf. ALLEGATO 21**). Nell'atto suindicato si legge comunque che *il venditore Sig. XXXXXX esibisce all'acquirente le ricevute delle schede di accatastamento serie M n. 0066090 del 25.03.1967 n. 3383 di registrazione (per appartamento, interno 5) e serie M n. 0066091 del 25.03.1967 n. 3384 di registrazione (per l'appartamento, interno 6) che corrispondono alle attuali planimetrie catastali dei cespiti pignorati (cf. ALLEGATI 8-10).*

Il creditore precedente **non** ha depositato **gli estratti catastali attuali né gli estratti catastali storici**. Si è provveduto dunque ad acquisire le visure storiche, le planimetrie catastali, la visura del suolo, al fine di determinare l'esatta ricostruzione delle variazioni catastali che la consistenza immobiliare ha subito nel tempo e collegare le unità immobiliari staggite alla più antica provenienza (**cf. ALLEGATI 6-7-8-9-10-11-30-31-40**).

Il creditore precedente ha depositato **il certificato di stato civile del debitore esecutato** richiesto **non** al comune in cui si è celebrato il matrimonio ma nel comune di residenza del debitore esecutato, per cui la scrivente ha acquisito ed allegato, al presente elaborato peritale, il certificato di matrimonio richiesto al Comune di Cava dè Tirreni dal quale si evince che il debitore esecutato Sig. XXXXX e la Sig.ra XXXXXX contrassero matrimonio in data 9.06.1979. Con atto del 7.01.1993 a rogito del Notaio Massimo Ciccarelli, del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere, gli sposi scelsero il regime di *separazione dei beni*. Con sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n. 352 del 30.01.2003 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto (**cf. ALLEGATO 35**).



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXX – relazione

Nella scheda individuale della madre XXXXXX, è riportata la vedovanza dal 22.01.2012 (cfr. ALLEGATO 34).

I diritti reali (**nuda proprietà per la quota di 1/1**) indicati nella nota di trascrizione del pignoramento **corrispondono**, dunque, a quelli in titolarità dell' esecutato in forza degli atti trascritti in suo favore (cfr. ALLEGATO 12).

Dall'esame dei citati documenti e da quelli ipotecari acquisiti e allegati al presente elaborato peritale (cfr. ALLEGATI 12-13) si può dunque affermare che vi è continuità tra le trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

QUESITO b:

Identificare i beni oggetto del pignoramento – dati catastali

I beni, oggetto di pignoramento per la **nuda proprietà**, sono i seguenti:

- 1) *Comune Napoli – Catasto Fabbricati - Sez. PON/ foglio 9- particella 550, sub 5 -, Categoria A/2, Via Argine 879 – piano 1- **Interno 5.***
- 2) *Comune Napoli – Catasto Fabbricati - Sez. PON/Foglio 9- particella 550, sub 6 -, Categoria A/2, Via Argine 879 – piano 1- **Interno 6.***

SUB 5

Il cespite pignorato è parte del fabbricato sito in Napoli- Ponticelli alla via Argine civico n. 879. Il fabbricato è servito dal vano scala unico posto di fronte, nell'androne, per chi entra dal civico 879.

L'appartamento subastato è collocato al piano primo del fabbricato (oltre il piano rialzato) ed ha accesso dalla seconda porta a sinistra sul ballatoio esterno di disimpegno che si diparte dal ripiano di scale.

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. PON, foglio 9, particella 550, **sub 5**, zona censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 92 mq., escluse le aree scoperte mq. 89, rendita



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXX – relazione

Euro 371,85, indirizzo via Argine n. 879, interno 5, piano 1, intestato a XXXXXX, usufrutto 1000/1000 e a XXXXXX, nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 7-8).

SUB 6

Il cespite pignorato è parte del fabbricato sito in Napoli- Ponticelli alla via Argine civico n. 879. Il fabbricato è servito dal vano scala unico posto di fronte per chi entra dal civico 879, nell'androne del fabbricato.

L'appartamento subastato è collocato al piano primo del fabbricato (oltre il piano rialzato) ed ha accesso attualmente dalla porta posta di fronte sul ballatoio esterno di disimpegno che si diparte dal ripiano di scale ossia da una veranda ricavata sul ballatoio condominiale, l'accesso legittimo invece è dalla terza porta a sinistra del ballatoio di disimpegno per chi sale le scale.

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. PON, foglio 9, particella 550, **sub 6**, zona censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 124 mq., escluse le aree scoperte mq. 116, rendita Euro 464,81, indirizzo via Argine n. 879, interno 6, piano 1, intestato a XXXXXX, usufrutto 1000/1000 e a XXXXXX, nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 9-10).

I dati catastali (Sez, Foglio, p.lla e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nel titolo di provenienza.

RICOSTRUZIONE STORICA

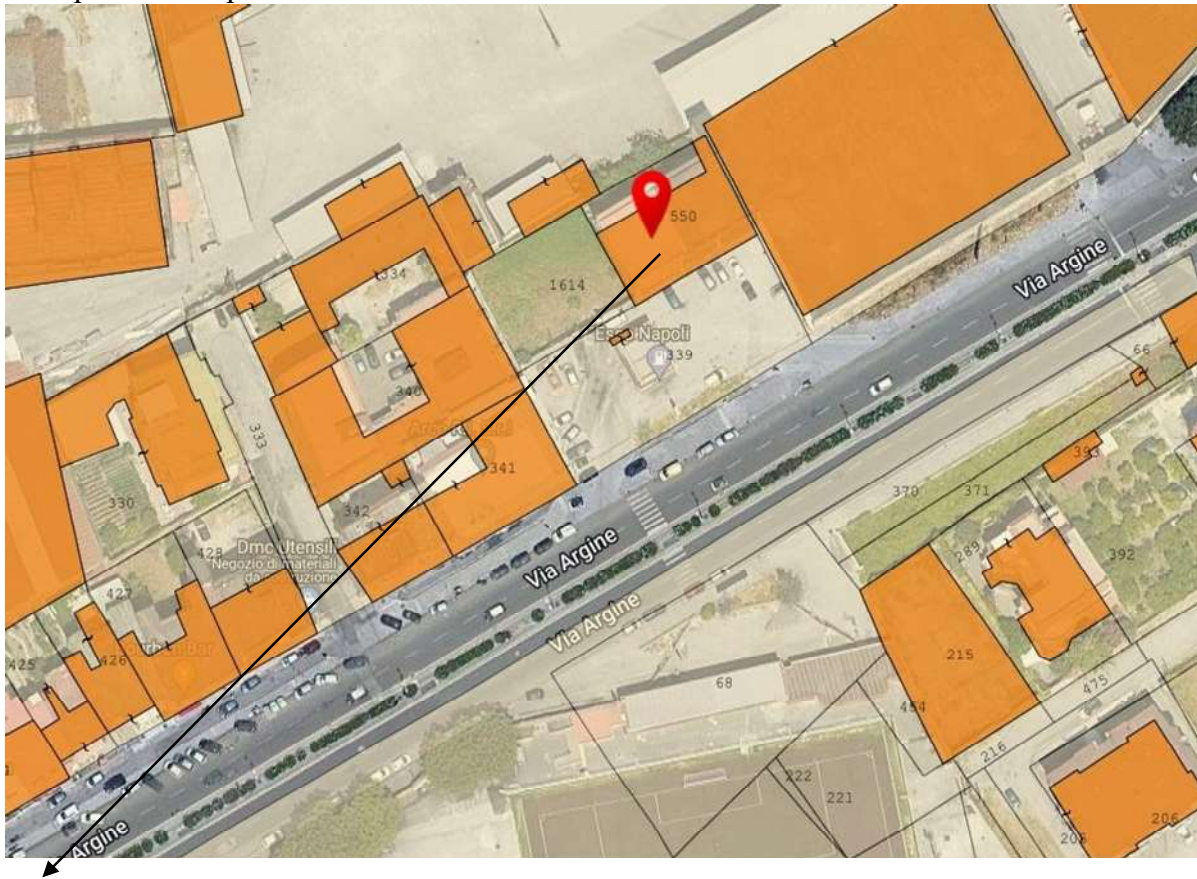
L'u.i.u Sez. **PON**, Foglio **9**, p.lla **550**, sub **5**, categoria **A/2** deriva da impianto meccanografico del 30.06.1987, l'ultima planimetria in atti è quella di presentazione del 25.03.1967 (cfr. ALLEGATI 7-8).



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXX – relazione

L'u.i.u Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 6, categoria A/2 deriva da impianto meccanografico del 30.06.1987, l'ultima planimetria in atti è quella di presentazione del 25.03.1967 (cfr. ALLEGATI 7-8).

Si è proceduto ad effettuare una sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web, con la vax catastale (cfr. ALLEGATO 14), al fine di individuare univocamente il fabbricato di cui è parte il compendio immobiliare subastato.



Particella 550 di cui è parte la consistenza immobiliare pignorata.

Sulla base delle caratteristiche riscontrate sui luoghi, della tipologia edilizia, dell'aspetto urbanistico e della suddivisione catastale dei cespiti pignorati, si è ritenuto di procedere alla formazione di **due lotti** per la vendita, in modo da assicurarne anche la maggiore appetibilità sul mercato:

LOTTO 1: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 5).



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXX – relazione

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle aree esterne, confina a:

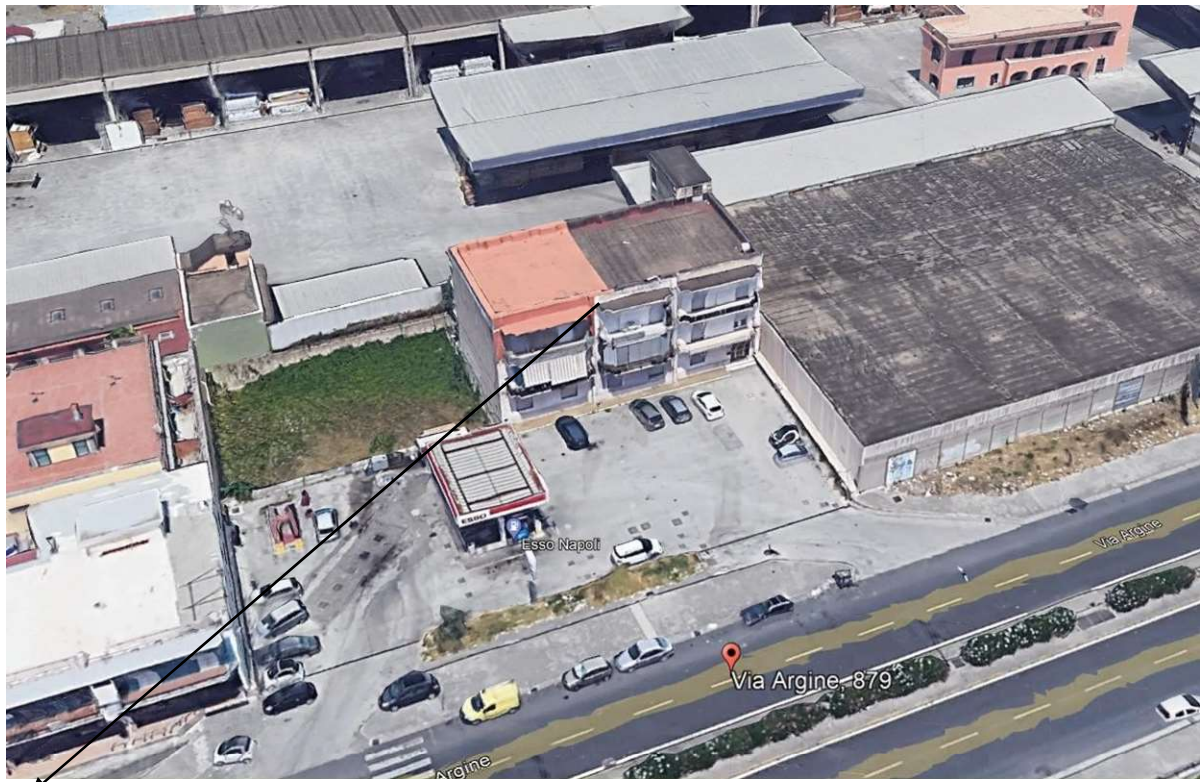
- Nord-ovest con ballatoio comune esterno di accesso, subalterno 6 e immobile avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi sale le scale;
- Sud-est con piazzale di accesso adiacente via Argine;
- Sud-ovest con sub 6 e piazzale di accesso adiacente via Argine.

LOTTO 2: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 6).

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle aree esterne, confina a:

- Nord-est con sub 5 e piazzale di accesso adiacente via Argine;
- Sud-est con piazzale di accesso adiacente via Argine e sub 5
- Sud-ovest con p.lla 161 del foglio 116 del Comune di Napoli.

QUESITO c:**Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto****Fabbricato di cui è parte il compendio immobiliare subastato**

espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXXX – relazione

Oggetto del pignoramento è il diritto di **nuda proprietà** degli immobili suindicati.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e del regime patrimoniale dei beni del debitore esecutato al momento della stipula (cfr. **ALLEGATI 12-34-35**).

Oggetto della presente disamina sono le due unità immobiliari attigue, poste al piano primo del fabbricato sito in Napoli- Ponticelli alla via Argine n. 879.

LOTTO 1: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 5).

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, per il diritto di nuda proprietà, è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli-Ponticelli, alla via via Argine n. 879, come identificato nella vax catastale che si allega (**cfr. ALLEGATO 6**).

Trattasi dell'appartamento, servito dal vano scala unico posto di fronte, nell'androne, per chi entra dal civico 879.

L'appartamento subastato è collocato al piano primo del fabbricato (oltre il piano rialzato) ed ha accesso dalla seconda porta a sinistra sul ballatoio esterno di disimpegno che si diparte dal ripiano di scale.

L'unità immobiliare subastata si compone di: ingresso, cucina, un bagno con piccolo ripostiglio superiore, corridoio con piccolo ripostiglio superiore, salottino e camera da letto (**cfr. ALLEGATI 2-3**).

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria e rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi (**cfr. ALLEGATI 2-3**).

E' parte integrante dell'immobile un balcone prospiciente il piazzale che costeggia via Argine.

Può considerarsi accessorio dell'immobile subastato una cantinola sita al piano seminterrato del fabbricato, raggiungibile dalla scala esterna posta sul lato posteriore del fabbricato che collega il livello sottoposto del lato giardino all'androne del fabbricato.



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXX – relazione

La cantinola ha accesso dal retro del fabbricato e precisamente dalla quinta porta a partire dallo spigolo est del corpo di fabbrica, ha un'altezza interna pari a m.l. 2.62 ed una superficie utile di mq. 2.83.

Dalla consultazione dell'elenco fabbricati (**cf. ALLEGATO 31**) è emerso, infatti, che le cantinole poste al piano seminterrato non sono dotate di propri identificativi catastali per cui sono state considerate ognuna pertinenza di ciascun immobile.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornito l'immobile staggito, sono: l'impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e citofonico. L'immobile non è servito da gas metano e l'impianto idrico, come riferisce il debitore esecutato e come riscontrato da tabella affissa dall'amministratore nell'androne del condominio (**cf. ALLEGATO 43**), è comune all'intero fabbricato, le spese, desumibili da un contatore generale, vengono suddivise, tra i condomini, presumibilmente, in base ai valori millesimali.

Le pareti sono tinteggiate, fatta eccezione del bagno e della cucina le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

L'immobile è pavimentato con piastrelle in graniglia di marmo.

Gli infissi interni sono in legno, quello esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica, il bagno è munito anche di una grata fissa in ferro.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta ad eccezione del disimpegno.

L'esposizione prevalente è sud-est.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre, con rifiniture di uso comune. La soletta esterna del balcone e in particolare l'intradosso (il sottobalcone) necessita di un intervento di risanamento conservativo, così come gli sporti dell'intero fabbricato di cui il cespite è parte.



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXX – relazione

**Unità immobiliare subastata**

Non è stata fornita alcuna certificazione energetica attestante la rispondenza degli impianti dell'immobile staggito alla vigente normativa, essa è citata nel contratto di locazione, i costi per l'eventuale acquisizione dell'APE, risultano comunque pari a circa E. 300,00.

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle aree esterne, confina a:

- Nord-ovest con ballatoio comune esterno di accesso, subalterno 6 e immobile avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi sale le scale;
- Sud-est con piazzale di accesso adiacente via Argine;
- Sud-ovest con sub 6 e piazzale di accesso adiacente via Argine.



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXX – relazione



Dati catastali

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. **PON**, foglio **9**, particella **550**, **sub 5**, zona censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 92 mq., escluse le aree scoperte mq. 89, rendita Euro 371,85, indirizzo via Argine n. 879, interno 5, piano 1, intestato a XXXXXX, usufrutto 1000/1000 e a XXXXXX, nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 7-8).

Le superfici sono le seguenti:

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq 72,93;

La superficie globale lorda = mq 83.38;

La sup. scoperta = mq. 9,20;

L'altezza interna misura ml. 3.05 e m.l. 2.13 all'intradosso del ripostiglio superiore.



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXXX – relazione

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle **superfici commerciali** sono i seguenti:

100% per la Sl = superficie lorda coperta;

Ss = Sup. scoperta, di essa se ne considera il 30% fino a mq. 25, l'eccedenza viene calcolata al 10%.

La sup. commerciale = Sgl + (0,30 x Ss)

La sup. commerciale = 83.38 + (0,30 x 9,20)

La sup. commerciale = 83,38 + 2.76 = mq 86.14.

LOTTO 2: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 6).



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXXX – relazione

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli-Ponticelli, alla via via Argine n. 879, come identificato nella vax catastale che si allega (cfr. **ALLEGATO 6**).

Il corpo di fabbrica, di cui è parte l'immobile sottoposto a pignoramento, è servito dal vano scala unico posto di fronte, nell'androne, per chi entra dal civico 879.

L'appartamento subastato è collocato al piano primo del fabbricato (oltre il piano rialzato) ed ha attualmente accesso dalla porta posta di fronte sul ballatoio esterno di disimpegno che si diparte dal ripiano di scale ossia dalla porta di una veranda ricavata illegittimamente sul ballatoio condominiale, di quest'ultima non si terrà conto in fase di valutazione, l'accesso legittimo è invece dalla terza porta a sinistra del ballatoio di disimpegno per chi sale le scale.



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXXX – relazione

L'unità immobiliare subastata, per il diritto di nuda proprietà, si compone di: veranda e ripostiglio (non legittimi di cui non si terrà conto) ingresso, cucina, salone, due camere da letto, bagno e corridoio.

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria e rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi (cfr. **ALLEGATI 4-5**).

E' parte integrante dell'immobile "de quo" un balcone prospiciente il piazzale che costeggia via Argine.

Può considerarsi accessorio dell'immobile pignorato una cantinola sita al piano seminterrato dello stabile accessibile dalla scala esterna posteriore che si diparte dall'androne del fabbricato. Essa ha accesso dal retro del fabbricato e precisamente dalla sesta porta a partire dallo spigolo est del corpo di fabbrica, ha un'altezza interna pari a m.l. 2.62 ed una superficie utile di mq. 2.83.

Dalla consultazione dell'elenco fabbricati (cfr. **ALLEGATO 31**) è emerso, infatti, che le cantinole poste al piano seminterrato non sono dotate di propri identificativi catastali per cui sono state considerate ognuna pertinenza di ciascun immobile.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornito l'immobile staggito, sono: impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, di riscaldamento, di condizionamento e citofonico, l'impianto idrico, come riferisce il debitore esecutato e come riscontrato da tabella affissa dall'amministratore nell'androne del condominio (cfr. **ALLEGATO 43**), è comune all'intero fabbricato, le spese, desumibili da un contatore generale, vengono suddivise, tra i condomini, presumibilmente, in base ai valori millesimali.

Le pareti sono tinteggiate, fatta eccezione del bagno le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

Gli infissi interni sono in legno, quello esterni in alluminio anodizzato.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta ad eccezione del corridoio.

L'esposizione prevalente è a sud-est.



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXXX – relazione

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto, con rifiniture di uso comune. La soletta esterna del balcone e in particolare l'intradosso (il sottobalcone) necessita di un intervento di risanamento conservativo, così come gli sporti dell'intero fabbricato di cui il cespite è parte.

Non è stata fornita alcuna certificazione energetica attestante la rispondenza degli impianti dell'immobile staggito alla vigente normativa, i costi per l'eventuale acquisizione dell'APE, risultano pari a circa E. 300,00, esso è comunque citato nel contratto di locazione.

Il debitore esecutato riferisce, come suindicato, che l'impianto idrico è unico per tutti gli appartamenti, le spese vengono suddivise secondo i valori millesimali.

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle aree esterne, confina a:

- Nord-est con sub 5 e piazzale di accesso adiacente via Argine;
- Sud-est con piazzale di accesso adiacente via Argine e sub 5
- Sud-ovest con p.lla 161 del foglio 116 del Comune di Napoli.

Dati catastali

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. PON, foglio 9, particella 550, **sub 6**, zona censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 124 mq., escluse le aree scoperte mq. 116, rendita Euro 464,81, indirizzo via Argine n. 879, interno 6, piano 1, intestato a XXXXXXX, usufrutto per 1000/1000 e a XXXXXXX, nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 9-10**).

Le superfici sono le seguenti:

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq 94.74;

La superficie globale lorda = mq 113,62;

La sup. scoperta = mq. 10.68;

L'altezza interna misura ml 3,02.



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXX – relazione

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle **superfici commerciali** sono i seguenti:

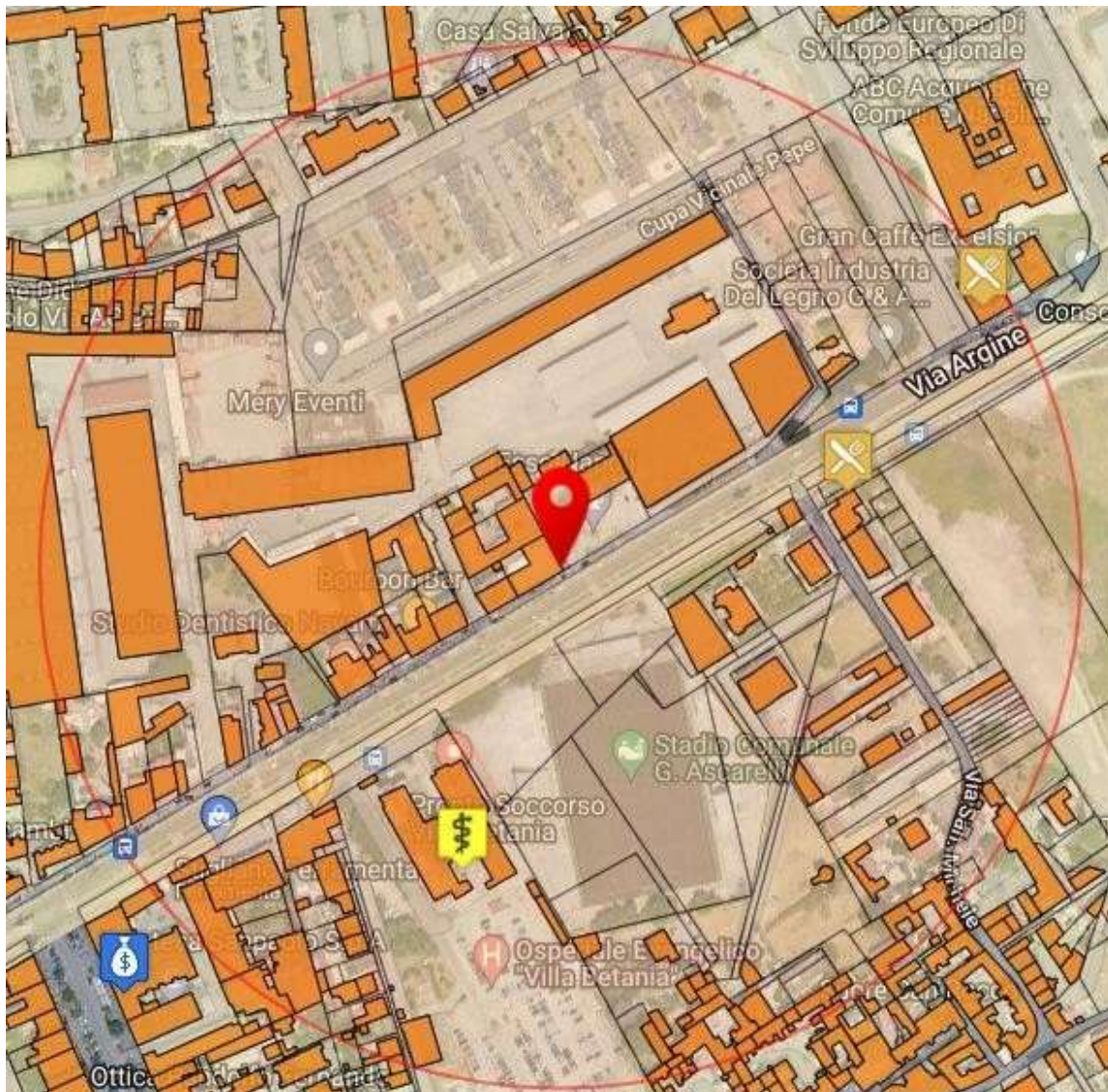
100% per la S_l = superficie lorda coperta;

S_s sup. scoperta se ne considera il 30% fino a mq. 25, l'eccedenza viene calcolata al 10%;

La sup. commerciale = S_{gl} + (0,30 x S_s)

La sup. commerciale = 113,62 + (0,30 x 10.68)

La sup. commerciale = 113.62 + 3.20 = mq 116.82.



Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 800 mt.



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXXX – relazione

Lo stabile è una costruzione in cemento armato edificata a metà degli anni '60.

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili pignorati, è dislocato a ridosso di via Argine, zona periferica di Napoli. L'area, come innanzi georeferenziato, è comunque urbanizzata, sono presenti negozi, ristoranti, scuola, ospedali, ecc.. La zona è ben servita dai mezzi di trasporto, linee di autobus, ecc., via Argine costituisce un importante arteria di collegamento nell'ambito del traffico suburbano, di fatto collega il quartiere Ponticelli con il centro città di Napoli e i paesi limitrofi.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO 1: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 5) e cantinola n. 5 al piano seminterrato.

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli-Ponticelli, alla via via Argine n. 879, come identificato nella vax catastale che si allega (cfr. ALLEGATO 6).

L'appartamento subastato è collocato al piano primo del fabbricato (oltre il piano rialzato) ed ha accesso dalla seconda porta a sinistra sul ballatoio esterno di disimpegno che si diparte dal ripiano di scale.

L'unità immobiliare subastata si compone di: ingresso, cucina, un bagno con piccolo ripostiglio superiore, corridoio con piccolo ripostiglio superiore, salottino e camera da letto. Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria e rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi (cfr. ALLEGATI 2-3).

E' parte integrante dell'immobile un balcone prospiciente il piazzale che costeggia via Argine.

Può considerarsi accessorio dell'immobile pignorato una cantinola sita al piano seminterrato del fabbricato raggiungibile da una scala esterna posteriore che si diparte dall'androne del fabbricato.

La cantinola ha accesso dal retro del fabbricato e precisamente dalla quinta porta a partire dallo spigolo est del corpo di fabbrica, ha un'altezza interna pari a m.l. 2.62 ed una superficie utile di mq. 2.83.

Dalla consultazione dell'elenco fabbricati (cfr. ALLEGATO 31) è emerso, infatti, che le cantinole poste al piano seminterrato non sono dotate di propri identificativi catastali per cui sono state considerate ognuna pertinenza di ciascun immobile.



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXX – relazione

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle aree esterne, confina a:

- Nord-ovest con ballatoio comune esterno di accesso, subalterno 6 e immobile avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi sale le scale;
- Sud-est con piazzale di accesso adiacente via Argine;
- Sud-ovest con sub 6 e piazzale di accesso adiacente via Argine.

Dati catastali

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. PON, foglio 9, particella 550, sub 5, zona censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 92 mq., escluse le aree scoperte mq. 89, rendita Euro 371,85, indirizzo via Argine n. 879, interno 5, piano 1, intestato a XXXXXX, usufrutto 1000/1000 e a XXXXXX, nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 7-8).

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre, con rifiniture di uso comune. La soletta esterna del balcone e in particolare l'intradosso (il sottobalcone) necessita di un intervento di risanamento conservativo, così come tutti gli sporti del fabbricato di cui esso è parte.

PREZZO BASE D'ASTA euro 64.000,00.

LOTTO 2: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 6) e cantinola n. 6 al piano seminterrato.

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli-Ponticelli, alla via via Argine n. 879, come identificato nella vax catastale che si allega (cfr. ALLEGATO 6).

Il corpo di fabbrica, di cui è parte l'immobile sottoposto a pignoramento, è servito dal vano scala unico posto di fronte per chi entra dal civico 879.

L'appartamento subastato è collocato al piano primo del fabbricato (oltre il piano rialzato) ed ha attualmente accesso dalla porta posta di fronte sul ballatoio esterno di disimpegno che si diparte dal ripiano di scale ossia dalla porta di una veranda ricavata illegittimamente sul ballatoio condominiale, di quest'ultima non si terrà conto in fase di valutazione, l'accesso legittimo è invece dalla terza porta a sinistra del ballatoio di disimpegno per chi sale le scale.

L'unità immobiliare subastata si compone di: veranda e ripostiglio (non legittimi di cui non si terrà conto) ingresso, cucina, salone, due camere da letto, bagno e corridoio.

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria e rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi (cfr. ALLEGATI 4-5).

E' parte integrante dell'immobile "de quo" un balcone prospiciente il piazzale che costeggia via Argine.

Può considerarsi accessorio dell'immobile pignorato una cantinola sita al piano seminterrato del fabbricato (accessibile dalla scala esterna posteriore che si diparte dall'androne del fabbricato).

La cantinola ha accesso dal retro del fabbricato e precisamente dalla sesta porta a partire dallo spigolo est del corpo di fabbrica, ha un'altezza interna pari a m.l. 2.62 ed una superficie utile di mq. 2.83.

Dalla consultazione dell'elenco fabbricati (cfr. ALLEGATO 31) è emerso, infatti, che le cantinole poste al piano seminterrato non sono dotate di propri identificativi catastali per cui sono state considerate ognuna pertinenza di ciascun immobile.



Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle aree esterne, confina a:

- Nord-est con sub 5 e piazzale di accesso adiacente via Argine;
- Sud-est con piazzale di accesso adiacente via Argine e sub 5
- Sud-ovest con p.lla 161 del foglio 116 del Comune di Napoli.

Dati catastali

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. PON, foglio 9, particella 550, sub 6, zona censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 124 mq., escluse le aree scoperte mq. 116, rendita Euro 464,81, indirizzo via Argine n. 879, interno 6, piano 1, intestato a XXXXXX, usufrutto per 1000/1000 e a XXXXXX, nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. **ALLEGATI 9-10**).

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto, con rifiniture di uso comune. La soletta esterna del balcone e in particolare l'intradosso (il sottobalcone) necessita di un intervento di risanamento conservativo, così come tutti gli sporti del fabbricato di cui l'immobile è parte.

Il fabbricato, di cui sono parte i cespiti subastati, è stato costruito in virtù della licenza edilizia n. 809 (pratica 681/61) valida fino al 24.08.1963 (cfr. **ALLEGATI 20-21**) rilasciata per la costruzione di un fabbricato di quattro piani, seminterrato compreso...

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il grafico allegato al titolo edilizio rilasciato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione in decremento della volumetria assentita;
- non è stato realizzato l'intero piano seminterrato;
- l'altezza interpiano è inferiore a quella autorizzata;
- al piano terra erano previsti negozi con accesso diretto dalla strada, invece sono state realizzate abitazioni con accesso dalla scala interna;
- diversa dislocazione del vano scala che è unico rispetto ai tre previsti per il minor volume realizzato;
- variazione di forma e numero degli aggetti.

Attualmente, le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dagli articoli 149, 21,33 e 2 delle NTA della variante al PRG, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11.06.2004, a cui si rimanda integralmente (cfr. **ALLEGATI 17-18**).

La destinazione d'uso degli immobili pignorati è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.

Il fabbricato ricade nell'area di via Argine, contrassegnata con il n. 2, ed è assoggettata, attualmente, a piano urbanistico esecutivo nel rispetto della disciplina della sottozona Bb, e all'art. 2 delle NTA, si legge che nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti (...) sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo...(cfr. **ALLEGATO 36**).

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli è emerso che non sono state diniegate licenze edilizie su fabbricati realizzati con volumetria inferiore a quella eseguita e a quella autorizzata, a sostegno di tale orientamento è stata rinvenuta una sentenza del Tar Campania: *La volumetria realizzata in riduzione rispetto al progetto assentito non costituisce variazione essenziale* cita la sentenza n. 678/2020 e ancora il



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXX – relazione

volume edilizio realizzato, se inferiore a quello assentito, non costituisce difformità edilizia rispetto al progetto assentito originariamente, in quanto non si determina la creazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (Sentenza n. 678/2020 del Tar Salerno).

Da informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli è emerso, infatti, che ogni qual volta ci si è trovato di fronte ad una variazione volumetrica, in termini di riduzione, come nel caso in esame, si è ritenuto che essa non costituisse *difformità essenziale*, tale da giustificare scelte e provvedimenti rigorosi del Comune.

Si è prestato particolare attenzione alle norme e/o ai regolamenti in vigore nel momento in cui è stata realizzata la costruzione. All'epoca ci si preoccupava del volume e delle altezze. Lo strumento urbanistico di riferimento era il regolamento edilizio del '39. La città ebbe poi il piano regolatore generale nel 1972 e le varianti successive.

Non sono stati rinvenuti provvedimenti sanzionatori dal 1962 ad oggi per il fabbricato in oggetto, né sono state rinvenute istanze di condono a nome degli originari proprietari dell'area.

Considerato dunque che non è possibile effettuare una comparazione con i grafici posti a corredo della pratica edilizia, il raffronto, è stato effettuato con le planimetrie di impianto catastale dell'epoca per cui:

per il lotto 1- sub 5:

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi, per lievi modifiche interne e per la realizzazione di un soppalco nel bagno e in parte nel corridoio (**cf. ALLEGATO 15**). Il soppalco non ha i requisiti previsti per essere sanato in base all'art. 15 del regolamento edilizio per cui occorre considerarne la rimozione. Inoltre rispetto al grafico assentito manca il balcone prospiciente il piazzale di accesso.

Per il lotto 2 sub 6

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi, per l'ampliamento realizzato sul ballatoio condominiale e impercettibili variazioni interne (**cf. ALLEGATO 16**). Dell'ampliamento/sconfinamento non si terrà conto, considerato che esso ricade su area condominiale, in fase valutativa verranno considerati gli oneri di rimessione in pristino. Si evidenzia tuttavia che la sanabilità degli abusi suindicati, relativi alle singole unità pignorate, resta strettamente subordinata alle regolarizzazione urbanistica dell'intero fabbricato ossia alla richiesta di variante alla licenza del fabbricato e agli atti consequenziali: collaudo statico, agibilità ecc. Si tenga presente, inoltre, che il fabbricato ricade anche in area vincolata ai sensi dell'art.142 Dlgs 42/2004, per cui qualsiasi richiesta è subordinata anche al parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobili che restano, comunque, in un certo senso, compromessi, per i quali non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.L.A, S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore dei beni, che tenga conto delle siffatte criticità.

Non è applicabile il combinato disposto, poiché la ragione di credito è successiva all'ultima legge sul condono.

L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m.



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXX – relazione

Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, si ritiene sia costituito dalla data del decreto ingiuntivo di pagamento, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, sezione lavoro, in data 6.03.2017 n. 293/2017.

Stesso dicasi per le cantinole accessorie, dislocate al piano seminterrato, non coeve alla costruzione del fabbricato, esse sono state realizzate in epoca successiva, in assenza di titolo abilitativo e considerato che l'attuale normativa non consente incrementi di volume verranno considerati prudenzialmente i costi per il ripristino dell'originario stato dei luoghi. Le variazioni volumetriche, infatti, realizzate successivamente, non possono essere sanate in via ordinaria, la normativa di zona, al momento, consente interventi fino al risanamento conservativo nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi.

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Non sono state rinvenute domande di condono.

Tutto ciò premesso, alla luce del complesso aspetto urbanistico ed edilizio rilevato, relativo ai beni, sottoposti a pignoramento, come innanzi evidenziato, considerate le criticità riscontrate e gli abusi realizzati, si è dell'opinione di applicare, prudenzialmente, una percentuale di decurtazione al valore dei beni, che tenga conto di tutte le incongruenze esaminate.

Non è stata esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa. E' citata l'APE all'interno dei contratti di locazione degli immobili, i costi per l'eventuale acquisizione della stessa, risultano pari a circa E. 300,00, per ciascuna unità abitativa.

E' stata rinvenuta la domanda di abitabilità (cfr. ALLEGATO 23-24) per il fabbricato realizzato ma non la licenza di abitabilità rilasciata.

.PREZZO BASE D'ASTA euro 93.000,00.

QUESITO d:
identificare catastalmente l'immobile.

LOTTO 1: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 5).

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. PON, foglio 9, particella 550, **sub 5**, zona censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 92 mq., escluse le aree scoperte mq. 89, rendita Euro 371,85, indirizzo via Argine n. 879, interno 5, piano 1, intestato a XXXXXX, usufrutto per 1000/1000 e a XXXXXX, nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 7-8).



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXX – relazione

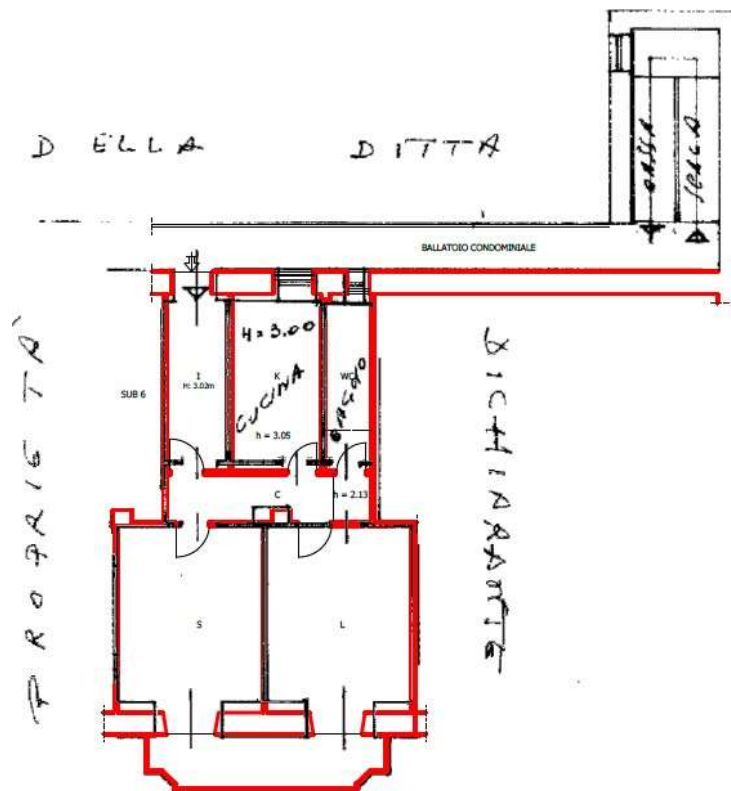
Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento, nonché nel negozio di acquisto.

I dati catastali (Sez, Foglio, p.lla e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nel titolo di provenienza.

Dalla trascrizione del pignoramento ad oggi non sono sopravvenute variazioni dei dati catastali essenziali (foglio, particella e subalterno).

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato attuale dei luoghi, per lievi modifiche interne e per la realizzazione di un soppalco nel bagno e in parte nel corridoio (**cf. ALLEGATO 15**).

Occorre aggiornamento della grafica catastale con procedura DOCFA, previa legittimazione urbanistica delle variazioni riscontrate.



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi (in rosso) alla planimetria catastale.

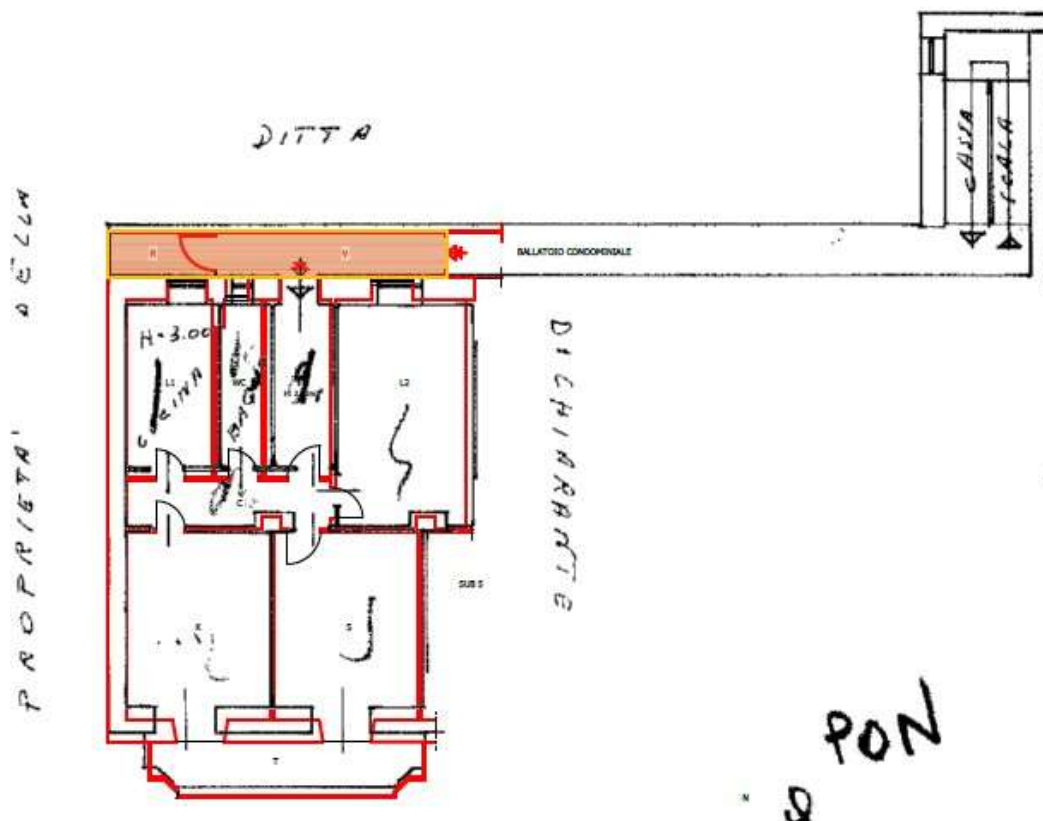


espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXX – relazione

LOTTO 2: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 6).

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. PON, foglio 9, particella 550, **sub 6**, zona censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 124 mq., escluse le aree scoperte mq. 116, rendita Euro 464,81, indirizzo via Argine n. 879, interno 6, piano 1, intestato a XXXXXX usufrutto per 1000/1000 e a XXXXXX, nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 9-10).



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi (in rosso) alla planimetria catastale.



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXX – relazione

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento, nonché nel negozio di acquisto.

I dati catastali (Sez, Foglio, p.lla e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nel titolo di provenienza.

Dalla trascrizione del pignoramento ad oggi non sono sopravvenute variazioni dei dati catastali essenziali (foglio, particella e subalterno).

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato attuale dei luoghi, per l'ampliamento realizzato sul ballatoio condominiale e impercettibili variazioni interne (**cf. ALLEGATO 16**).

Occorre aggiornamento della grafica con procedura DOCFA, previa legittimazione urbanistica delle variazioni riscontrate.

Il piazzale di accesso del fabbricato identificato dalla p.lla 339 del foglio 116 del Comune di Napoli è riportato al Catasto Terreni come *area di enti urbani e promiscui* dal 14.05.2003 (**cf. ALLEGATO 40**).

<i>QUESITO e ricostruzione dei passaggi di proprietà.</i>
--

Il pignoramento è stata trascritto in data 27.06.2022 ai nn. 19102/14419.

Entrambi i cespiti sono pervenuti:

- quanto alla **nuda proprietà**, all'Ing. XXXXXXXXX in virtù di: acquisto con atto a rogito del Notaio Del Genio Vincenzo del 21.07.2003, rep. 60724, trascritto a Napoli 1 il 29.07.2003 ai nn. 19218/12477 dalla Sig.ra XXXXXXX che si è riservata con lo stesso atto il diritto di usufrutto (**cf. ALLEGATO 12**), i beni sub 5 e sub 6 venivano identificati con gli stessi dati catastali, ovvero:

A) Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, **sub 5**, p.1, int. 5, z.c. 9, cat. A/2;

B) Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, **sub 6**, p.1, int. 6, z.c. 9, cat. A/2.



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXXXXX – relazione

Nel suindicato atto si precisa che ...la vendita viene effettuata con ogni accessorio, accessione, pertinenza e comunione e con i proporzionali diritti sulle cose comuni e condominiali, (compresi quelli sul cortile scoperto e sui lastrici solari di copertura del fabbricato), nonché con tutti i diritti, gli obblighi, le servitù e le limitazioni al diritto di proprietà così come previsti nel titolo di provenienza...

Andando a ritroso:

- con atto di compravendita per notar Italo Pasolini del 28.06.1967, trascritto il 27.06.1967 al n. 37117/26257 con il quale XXXXXX vendeva alla figlia XXXXXX la piena proprietà gli immobili in oggetto (**cf. ALLEGATO 13**) che costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio, in cui non venivano indicati i dati catastali perché di recente costruzione mentre il suolo su parte del quale l'intero fabbricato insiste erariportato nel Catasto Terreni di Napoli, Sez. Ponticelli alla partita 1773 foglio 9 infra la maggiore consistenza della particella 89/a del foglio 9 di mq. 17923. Il venditore Sig. XXXXXX esibiva, comunque, all'acquirente le ricevute delle schede di accatastamento serie M n. 0066090 del 25.03.1967 n. 3383 di registrazione (per appartamento, interno 5) e serie M n. 0066091 del 25.03.1967 n. 3384 di registrazione (per l'appartamento, interno 6) che corrispondono alle attuali planimetrie catastali allegate (**cf. ALLEGATI 8-10**).

Nel suindicato atto si precisa che ...è compresa nella vendita la proporzionale quota sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 C.C. compreso il cortile scoperto ed i lastrici di copertura dell'intero fabbricato.

E' stato acquisito il certificato di matrimonio al Comune di Cava dé Tirreni dal quale si evince che il debitore esecutato Sig. XXXXXX e la Sig.ra XXXXXXXXXXXX contrassero matrimonio in data 9.06.1979. Con atto del 7.01.1993 a rogito del Notaio Massimo Ciccarelli, del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere, gli sposi scelsero il regime di *separazione dei beni*. Con sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n. 352 del 30.01.2003 è stata dichiarata la **cessazione degli effetti civili del matrimonio** cui si riferisce l'atto controscritto (**cf. ALLEGATO 35**).



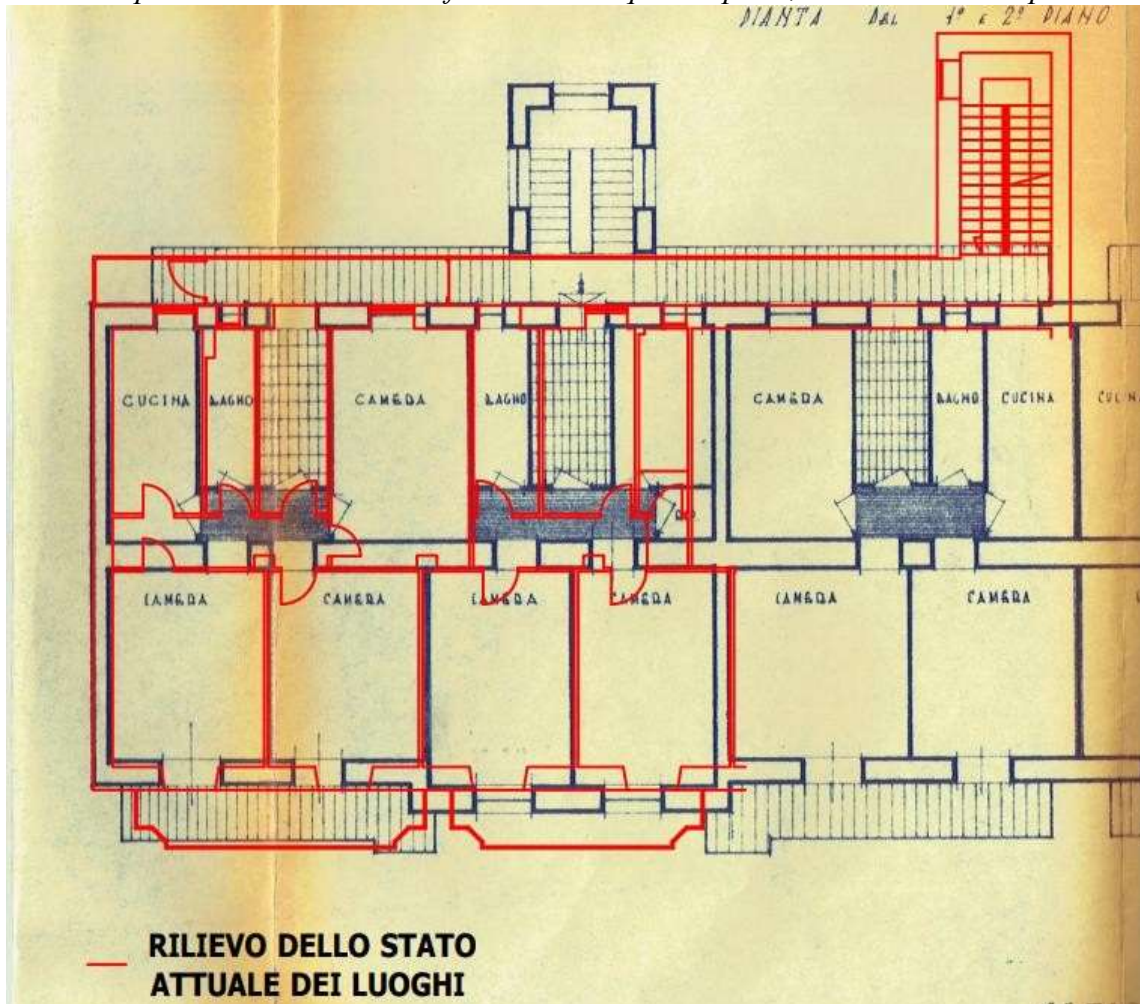
espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXXXXX – relazione

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e del regime patrimoniale dei beni del debitore esecutato al momento della stipula (cfr. **ALLEGATI 12-34-35**).

QUESITI f-g-h-i:

**Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico
Dichiarazione di agibilità- certificazione energetica.**

Il fabbricato, di cui sono parte i cespiti subastati, è stato costruito in virtù della licenza edilizia n. 809 (pratica 681/61) valida fino al 24.08.1963 (cfr. **ALLEGATI 20-21**) rilasciata per la costruzione di un fabbricato di quattro piani, seminterrato compreso...



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi a parte del grafico assentito



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXXXXX – relazione

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il grafico allegato al titolo edilizio rilasciato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **realizzazione in decremento della volumetria assentita;**
- non è stato realizzato l'intero piano seminterrato;
- l'altezza interpiano è inferiore a quella autorizzata;
- al piano terra erano previsti negozi con accesso diretto dalla strada, invece sono state realizzate abitazioni con accesso dalla scala interna;
- diversa dislocazione del vano scala: unico rispetto ai tre previsti per il minor volume realizzato;
- variazione di forma e numero degli aggetti.

Il fabbricato, di cui sono parte le unità immobiliari pignorate, ricade, secondo la normativa vigente, nelle aree di seguito indicate

dati ambiti

tipologia:	area 2
ambito:	18 - Ponticelli
n. ambito:	
Art. norme:	art.149

centro edificato

legenda:	perimetro del centro edificato
riferimento:	individuato con delibera consiliare n.1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71

dati vincoli art.142 Dlgs 42/2004

vincolo:	lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. sulle acque e impianti elettrici (RD 1775/1933) e relative sponde o piedi di argini per la fascia di 150m ciascuna
-----------------	---

dati zonizz acustica

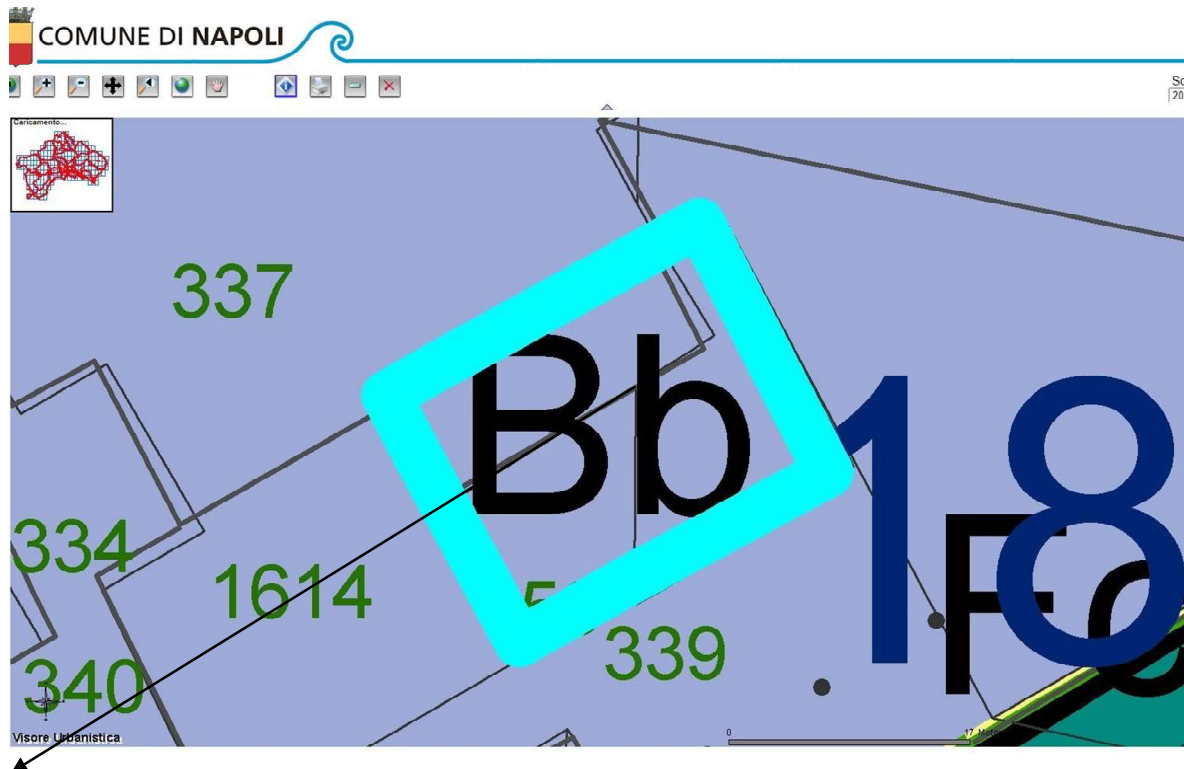
Zonizzazione:	Zona III
legenda:	Aree di tipo misto, con media densit... di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attivit... commerciali.

vincoli geomorfologici - Tav.12 del PRG

CDU:	area stabile
-------------	--------------



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXX – relazione



Fabbricato di cui è parte il cespite pignorato

Attualmente, le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dagli articoli 149, 21,33 e 2 delle NTA della variante al PRG, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11.06.2004, a cui si rimanda integralmente (**cf. ALLEGATI 17-18**).

La destinazione d'uso degli immobili è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.

Il fabbricato ricade nell'area di via Argine, contrassegnata con il n. 2, ed è assoggettata a piano urbanistico esecutivo nel rispetto della disciplina della sottozona Bb e, all'art. 2 delle NTA, si legge che *nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti (...) sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo...* (**cf. ALLEGATO 36**).

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli è emerso che non risultano diniegate licenze edilizie su fabbricati realizzati con volumetria inferiore a quella eseguita e a quella autorizzata, a sostegno di tale orientamento è stata rinvenuta una



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXX – relazione

sentenze del Tar Campania: *la volumetria realizzata in riduzione rispetto al progetto assentito non costituisce variazione essenziale* cita la sentenza n. 678/2020 e ancora *il volume edilizio realizzato, se inferiore a quello assentito, non costituisce difformità edilizia rispetto al progetto assentito originariamente, in quanto non si determina la creazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente* (Sentenza n. 678/2020 del Tar Salerno).

Da informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli è emerso, infatti, che ogni qual volta ci si è trovato di fronte ad una variazione volumetrica in termini di riduzione, come nel caso in esame, si è ritenuto che essa non costituisse *difformità essenziale*, tale da giustificare scelte e provvedimenti rigorosi del Comune.

Si è prestato particolare attenzione alle norme e/o ai regolamenti in vigore nel momento in cui è stata realizzata la costruzione. All'epoca ci si preoccupava del volume e delle altezze. Lo strumento urbanistico di riferimento era il regolamento edilizio del '39. La città ebbe poi il piano regolatore generale nel 1972 e le varianti successive.

Non sono stati rinvenuti provvedimenti sanzionatori dal 1962 ad oggi per il fabbricato in oggetto, né sono state rinvenute istanze di condono a nome degli originari proprietari dell'area.

Considerato, dunque, che non è possibile effettuare una comparazione con i grafici posti a corredo della pratica edilizia, la comparazione è stata effettuata con le planimetrie di impianto catastale dell'epoca, per cui:

per il lotto 1 - sub 5:

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato attuale dei luoghi, per lievi modifiche interne e per la realizzazione di un soppalco nel bagno e in parte nel corridoio (**cf. ALLEGATO 15**). Il soppalco non ha i requisiti previsti per essere sanato in base all'art. 15 del regolamento edilizio (**cf. ALLEGATO 41**) per cui occorre considerarne la rimozione. Inoltre rispetto al grafico assentito manca il balcone prospiciente il piazzale di accesso.



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXXX – relazione

Per il lotto 2 - sub 6

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato attuale dei luoghi, per l'ampliamento realizzato sul ballatoio condominiale e impercettibili variazioni interne (**cf. ALLEGATO 16**). Dell'ampliamento/sconfinamento non si terrà conto, considerato che esso ricade su area condominiale, in fase valutativa verranno considerati gli oneri di rimissione in pristino. Si evidenzia tuttavia, però, che la sanabilità degli abusi suindicati, relativi alle singole unità pignorate, resta comunque strettamente subordinata alle regolarizzazione urbanistica dell'intero fabbricato ossia alla richiesta di variante alla licenza del fabbricato e agli atti consequenziali: collaudo statico, agibilità ecc. Si tenga presente, inoltre, che il fabbricato ricade anche in area vincolata ai sensi dell'art.142 Dlgs 42/2004, per cui qualsiasi richiesta è subordinata anche al parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobili che restano, comunque, in un certo senso, compromessi, per i quali non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore dei beni, che tenga conto delle siffatte criticità.

Non è applicabile il combinato disposto, poiché la ragione di credito è successiva all'ultima legge sul condono.

L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m.

Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, si ritiene sia costituito dalla data di emissione del decreto ingiuntivo di pagamento, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, sezione lavoro, in data 6.03.2017 n. 293/2017.



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXXX – relazione

Stesso dicasi per le cantinole accessorie, dislocate al piano seminterrato, non coeve alla costruzione del fabbricato, esse sono state realizzate, in epoca successiva, in assenza di titolo abilitativo e considerato che l'attuale normativa non consente incrementi di volume verranno considerati prudenzialmente i costi per il ripristino dell'originario stato dei luoghi. Le variazioni volumetriche realizzate successivamente non possono essere sanate in via ordinaria, la normativa di zona, al momento, consente interventi fino al risanamento conservativo nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi.

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Non sono state rinvenute domande di condono.

Tutto ciò premesso, alla luce del complesso aspetto urbanistico ed edilizio rilevato, relativo ai beni, sottoposti a pignoramento, come innanzi evidenziato, considerate le criticità riscontrate e gli abusi realizzati, si è dell'opinione di applicare, prudenzialmente, una percentuale di decurtazione al valore dei beni, che tenga conto di tutte le incongruenze esaminate.

Non è stata esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa. E' citata l'APE all'interno dei contratti di locazione degli immobili, i costi per l'eventuale acquisizione della stessa, risultano comunque pari a circa E. 300,00, per ciascuna unità abitativa.

E' stata rinvenuta la domanda di abitabilità (cfr. **ALLEGATO 23-24**) per il fabbricato realizzato ma non la licenza di abitabilità rilasciata.

QUESITO j:
Indicare lo stato di possesso dell'immobile.

LOTTO 1: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 5).



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXX – relazione

L'immobile è attualmente occupato dal Sig. XXXXXXXX, in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo del 19.12.2019, registrato a Napoli 1, in data 20.12.2019, serie 3T, n. 11722 (cfr. **ALLEGATO 25**).

La Sig.ra XXXXXX concedeva in locazione al Sig. XXXXX l'unità immobiliare, oggetto della presente disamina per la durata di anni 4: dal 1.01.2020 al 31.12.2023, il corrispettivo è di E. 5.400,00, annui pari a E. 450,00 mensili.

Il contratto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

La prima scadenza contrattuale è fissata per il **31.12.2023**.

Dall'esame dei valori parametrici unitari dei valori locativi della zona, il canone fissato in Euro 450,00/mensili può ritenersi congruo.

Il valore locativo parametrico unitario di zona oscilla, infatti:

- tra E. 3.4/mq. e E. 5.1 mq per le abitazioni di tipo civile (cfr. **ALLEGATO 42**).

$V_{locativo} = \text{Euro } 450,00 / \text{sup. commerciale (mq. } 86,14) = 5,22/\text{mq.}$

Valore che rientra nella forchetta dei valori parametrici suindicati, anzi è lievemente superiore.

In base alla sentenza n. 24222/2019 della Cassazione si ritiene che il suindicato contratto possa ritenersi opponibile al nudo proprietario, nel senso che una volta cessato l'usufrutto il conduttore mantiene il diritto di godimento anche nei suoi confronti, con la precisazione che il proprietario rimane terzo rispetto al contratto, ci si rimette in ogni caso alle valutazioni che il G.E. riterrà più opportune.

LOTTO 2: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 6).

L'immobile è attualmente occupato dal Sig. Piccolo Lorenzo, in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo del 26.02.2016, registrato a Napoli 1, in data 26.02.2016, serie 3T, n. 003291 (cfr. **ALLEGATO 26**).



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXX – relazione

Il Sig. XXXXXX concedeva in locazione al Sig. Piccolo Lorenzo l'unità immobiliare, oggetto della presente disamina per la durata di anni 4: dal 1.04.2016 al 1.04.2020, il corrispettivo è di E. 6.600,00, annui pari a E. 550,00 mensili.

Il contratto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

La **seconda scadenza** contrattuale è fissata per l' **1.04.2024**

Dall'esame dei valori parametrici unitari dei valori locativi della zona, il canone fissato in Euro 550,00/mensili può ritenersi congruo.

Il valore locativo parametrico unitario di zona oscilla, infatti:

- tra E. 3.4/mq. e E. 5.1 mq per le abitazioni di tipo civile (**cf. ALLEGATO 42**).

$V_{locativo} = \text{Euro } 550,00 / \text{sup. commerciale (mq. } 116,82) = 4,71 / \text{mq.}$

Valore che rientra nella forchetta dei valori parametrici suindicati.

In base alla sentenza n. 24222/2019 della Cassazione si ritiene che il suindicato contratto possa ritenersi opponibile al nudo proprietario, nel senso che una volta cessato l'usufrutto il conduttore mantiene il diritto di godimento anche nei suoi confronti, con la precisazione che il proprietario rimane terzo rispetto al contratto, in questo caso si segnala che il locatore però è il nudo proprietario, la Cassazione in una recente ordinanza (cass. ord. n. 18330/21), chiarisce che anche il nudo proprietario può concedere l'immobile in locazione, in ogni caso ci si rimette alle determinazioni che il G.E. riterrà più opportune.

QUESITO k:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati **non** ricadono su suolo demaniale.

QUESITO l:

verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

I beni pignorati **non** sono gravati da censo, livello o uso civico.



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXX – relazione

Da informazioni assunte sul posto, il fabbricato, di cui sono parte gli immobili pignorati, è provvisto di amministrazione condominiale.

QUESITO m:
Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Non vi sono trascrizioni di domande giudiziali.

Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Non vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Non sono stati rinvenuti altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale.

Dall'esame della relazione notarile in atti e dalle visure ipotecarie acquisite dallo scrivente ausiliario e allegate al presente elaborato peritale (**cf. ALLEGATI 27-28-32-33**), è emerso che sui beni pignorati, non gravano formalità pregiudizievoli diverse ed ulteriori rispetto a quelle indicate e riportate nella certificazione notarile che si richiama per relationem (**cf. ALLEGATO 37**). Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili pignorati, rientra nel perimetro di contribuenza di un comprensorio consortile a favore di CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA (**cf. ALLEGATI 27-28**).

I beni: Pon/9, p.lla 550, sub 5 e Pon/9, p.lla 550, sub 6 sono oggetto di pignoramento trascritto a Napoli I in data 27.06.2022 ai nn. 19102/14419 a favore di Inarcassa contro XXXXXX per il diritto di nuda proprietà 1/1.

Come da certificazione rinvenuta in atti pende procedura esecutiva mobiliare n 1247/2022 promossa da Inarcassa a carico di XXXXXX presso il Tribunale Civile di S. Maria Capua Vetere.

QUESITO n:
Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXX – relazione

L' amministratore di condominio, Dott. Vincenzo Romano, in riscontro ai quesiti inviati, a mezzo pec, ha risposto quanto segue: "...*Spese annue di manutenzione ordinaria: €. 5500,00; Spese deliberate: lavori di manutenzione straordinaria ecobonus 110%; Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni: €. 855,43; Nessun procedimento giudiziario in corso verso gli immobili int. 5-6; Allego copia del regolamento di condominio (cfr. ALLEGATI 38-39).*

QUESITO o:
Procedere alla valutazione dei beni.

Nei riguardi delle unità immobiliari in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul loro valore, procedere alla determinazione del più probabile *valore di mercato*, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

Il metodo del confronto di mercato (Market Approach) non è stato applicato per mancanza di comparabili adeguati in zona e di compravendite relativamente recenti di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato.

La metodologia estimativa per la determinazione del "*più probabile valore di mercato*" dei beni in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei cespiti oggetto della valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto.

Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare le superfici degli immobili come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXXX – relazione

perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie. Ciò posto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la seguente espressione:

$V_{im} = V_{um} \times [S_u \text{ o } S_l + (0,30 \times S_s)]$ dove:

V_{im} = il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto;

V_{um} = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.;

S_u = superficie utile, ovvero la superficie del pavimento dell'immobile misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, ecc.;

S_l = superficie lorda coperta;

S_s = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera solo il 30%, fino a 25 mq., il surplus al 10%.

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dei cespiti pignorati, la scrivente ausiliario ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. Si è provveduto ad interpellare alcune agenzie immobiliari site nella zona di interesse, siti web (Tecnocasa, Immobiliare.it, idealista) nonché a reperire i valori riportati sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, attrezzature commerciali, tipologia edilizia e finiture degli immobili, trasporti pubblici.
- caratteristiche dell'edificio: standard dei servizi, stato di manutenzione.
- consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, destinazione d'uso, conservazione, ecc.



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXX – relazione

LOTTO 1: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 5).

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

- **la superficie globale lorda = mq 83.38;**
- **La superficie scoperta = mq. 9,20.**

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate) è pari a: 100% per la Sgl superficie lorda coperta e 30% per la Ss superficie scoperta Fino a 25 mq., il surplus viene calcolato al 10%. Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Nelle superficie commerciale, prudenzialmente, non è stata considerata la superficie della cantinola di mq. 2.83 perché edificata in assenza di titolo edilizio.



Spazio disponib
annotazioni

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **NAPOLI**

Fascia/zona: **Suburbana/PONTICELLI ESPANSIONE RECENTE**

Codice zona: **E44**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1750	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	790	1200	L	2,4	3,5	L
Box	Normale	650	1000	L	2,6	3,9	L

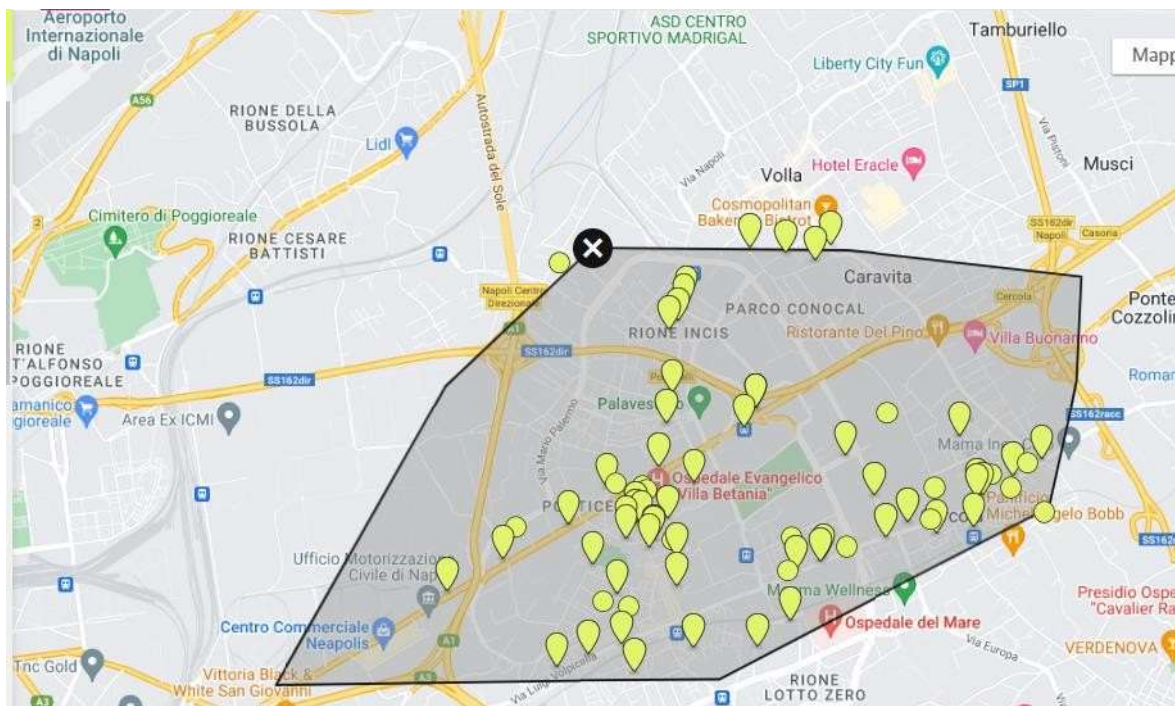



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXX – relazione

Da varie ed accurate indagini, dalla consultazione di riviste specializzate di settore e informazioni assunte in loco e successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

1. Le quotazioni Immobiliari – I semestre 2022, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. **ALLEGATO 42**) esprimono i valori parametrici unitari in zona Fascia suburbana (Ponticelli espansione recente- codice di zona E44) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (abitazioni civili) che oscillano tra E. 1.150 e E. 1.750,00.

2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* le Agenzie immobiliari operanti in zona esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media nella zona di riferimento per le abitazioni di E. 1.470,00/mq., come di seguito georeferenziato.



Prezzo medio in questa zona E. 1.470,00/mq



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXXX – relazione

Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati pari a Euro 1.450,00/mq., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc. si ottiene:

$$Vim = Vum \times [Sg1 + (0,30 \times Ss)]$$

$$Vim = \text{Euro } 1.450,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [83,38 + (0,30 \times 9,20)]$$

$$Vim = \text{Euro } 1.450,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [83,38 + 2,76];$$

$$Vim = \text{Euro } 1.450,00/\text{mq.} \times \text{mq.} 86,14 = \text{E. } 124.903 \text{ e in cifra tonda } 125.000,00$$

Nella valutazione della consistenza immobiliare in oggetto sono stati considerati:

l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, ecc.

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e). Il valore iniziale stimato verrà decurtato, considerando:

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per *vizi occulti* del bene venduto pari al 5 % del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la *problematica urbanistica* riscontrata come indicato al paragrafo "C" in misura del 20%;
- per lo *stato di possesso* verrà decurtato il 5%;
- un abbattimento per lo *stato d'uso e di manutenzione* pari al 10%;
- per le *spese condominiali* nulla verrà decurtato, l'Amministratore di condominio, Dott. Vincenzo Romano, non ha dettagliato, per gli immobili in oggetto, gli oneri condominiali, ma soprattutto si ritiene che gli stessi siano a carico dell'usufruttuaria (**cfr. ALLEGATO 38**);
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo:

lotti	valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. Urban.	Stato d'uso 10%	Stato di possesso	Valore definitivo	Cifra tonda
1	125.000,00	-6.250,	-25.000	-12.500	-6.250,00	75.000	E.75.000,00



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXX – relazione

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà del cespite pignorato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, l'ubicazione, lo stato di possesso, la tipologia edilizia, l'esposizione, il livello delle finiture, ecc.

Per determinare il **valore del diritto di nuda proprietà in titolarità dell'esecutato**, si è fatto riferimento alla tabella sinottica di seguito indicata, considerato infatti che l'età dell'usufruttuario è di anni 92 (la Sig.ra XXXXXXX), il valore del diritto di nuda proprietà è pari all' 85%, come nella tabella suindicata.

Per cui ricalcolando i valori, si ottiene:

- **nuda proprietà 1/1 = E. 75.000,00 x 0.85 = E. 63.750 e in cifra tonda E. 64.000,00.**

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	9500,00	95,00	5,00
da 21 a 30	9000,00	90,00	10,00
da 31 a 40	8500,00	85,00	15,00
da 41 a 45	8000,00	80,00	20,00
da 46 a 50	7500,00	75,00	25,00
da 51 a 53	7000,00	70,00	30,00
da 54 a 56	6500,00	65,00	35,00
da 57 a 60	6000,00	60,00	40,00
da 61 a 63	5500,00	55,00	45,00
da 64 a 66	5000,00	50,00	50,00
da 67 a 69	4500,00	45,00	55,00
da 70 a 72	4000,00	40,00	60,00
da 73 a 75	3500,00	35,00	65,00
da 76 a 78	3000,00	30,00	70,00
da 79 a 82	2500,00	25,00	75,00
da 83 a 86	2000,00	20,00	80,00
da 87 a 92	1500,00	15,00	85,00
da 93 a 99	1000,00	10,00	90,00



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXXX – relazione

In conclusione il valore determinato come **prezzo base d'asta del lotto 1**: 1/1 del diritto di **nuda proprietà** dell'alloggio sito in Napoli alla via Argine n. 879, primo piano - Catasto Fabbricati: sez. PON., f. 9, p.lla 550, **sub 5** e cantinola n. 5 al piano seminterrato, è pari a **E. 64.000,00**.

LOTTO 2: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 6).

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

- La superficie globale lorda = mq 113,62
- La superficie scoperta = mq. 10.68.

Nelle superficie commerciale, prudenzialmente, non è stata considerata la superficie della cantinola di mq. 2.83 perché edificata in assenza di titolo edilizio.

Considerando un valore medio tra quelli suindicati pari a Euro 1.450,00/mq., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc. si ottiene:

$$Vim = Vum \times [Sg1 + (0,30 \times Ss)]$$

$$Vim = \text{Euro } 1.450,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [113.62 + (0,30 \times 10.68)]$$

$$Vim = \text{Euro } 1.450,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [113.62 + 3.20];$$

$$Vim = \text{Euro } 1.1450,00/\text{mq.} \times \text{mq.} 116.82 = \text{E. } 169.389 \text{ e in cifra tonda } 170.000,00.$$

Nella valutazione della consistenza immobiliare in oggetto sono stati considerati:

l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, ecc.

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e). Il valore iniziale stimato verrà decurtato, considerando:

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per *vizi occulti* del bene venduto pari al 5 % del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la *problematica urbanistica* riscontrata come indicato al paragrafo "C" in misura del 20%;



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXX – relazione

- per lo *stato di possesso* verrà decurtato il 5%
- un abbattimento per lo *stato d'uso e di manutenzione* pari al 5%;
- per le *spese condominiali* nulla verrà decurtato l'Amministratore di condominio, Dott. Vincenzo Romano, non ha dettagliato per gli immobili in oggetto gli oneri condominiali, ma soprattutto si ritiene che gli stessi siano a carico dell'usufruttuaria (**cf. ALLEGATO 38**);
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo:

lotto	valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. Urban. 20%	Stato d'uso 5%	stato di possesso	Valore definitivo	Cifra tonda
2	170.000	-8.500	-34.000	-8.500	-8.500	110.200,00	E.110.000

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà del cespite pignorato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, l'ubicazione, lo stato di possesso, la tipologia edilizia, l'esposizione, il livello delle finiture, ecc.

Per determinare il **valore del diritto di nuda proprietà in titolarità dell'esecutato**, si è fatto riferimento alla tabella sinottica suindicata, considerato infatti che l'età dell'usufruttuario è di anni 92 (la Sig.ra XXXXXX), il valore del diritto di nuda proprietà è pari all' 85%, come nella tabella suindicata.

Per cui ricalcolando i valori, si ottiene:

- **nuda proprietà 1/1 = E. 110.000,00 x 0.85 = E. 93.500,00 e in cifra tonda E. 93.000,00.**

In conclusione il valore determinato come **prezzo base d'asta del lotto 2**: 1/1 del diritto di nuda proprietà dell'alloggio sito in Napoli alla via Argine n. 879, primo piano - Catasto Fabbricati: sez. PON., f. 9, p.lla 550, **sub 6** e cantinola n. 6 al piano seminterrato, è pari a **E. 93.000,00.**



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXXX – relazione

PREZZI A BASE D'ASTA

lotti	descrizione	Identificativi catastali	quota	Prezzo base d'asta
1	Appartamento – via Argine n. 879 – p.1° e cantinola n. 5 piano seminterrato	PON/9, p.Ila 550, sub 5	1/1 nuda proprietà	E.64.000,00
2	Appartamento – via Argine n. 879, p. 1° e cantinola n. 6 piano seminterrato	PON/9, p.Ila 550, sub 6	1/1 nuda proprietà	E. 93.000,00

QUESITO p:

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Le unità immobiliari sono state pignorate per la quota di 1/1 della nuda proprietà per cui si è provveduto alla stima della **nuda proprietà** relativamente ai lotti suindicati.

QUESITO q:

Acquisire certificato di stato civile, certificato di matrimonio per estratto.

Sono stati acquisiti e allegati dallo scrivente ausiliario i certificati anagrafici dell'usufruttuaria e del debitore esecutato (**cf. ALLEGATI 29-34-35**).

QUESITO r:

Verificare la pendenza di altre procedure esecutive

Dall'analisi della documentazione in atti e da quella acquisita dallo scrivente ausiliario è emerso che non pendono presso il Tribunale di Napoli altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato.



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXX – relazione

Come da certificazione rinvenuta in atti pende procedura esecutiva mobiliare n 1247/2022 promossa da Inarcassa a carico di XXXXXX presso il Tribunale Civile di S. Maria Capua Vetere.

Nel congedarmi, ritengo opportuno ribadire che la stima é fissata alla data di presentazione della relazione di consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

R rassegno pertanto la presente relazione ringraziando la S. V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della perizia i seguenti **allegati**:

- ALLEGATO N. 1 Verbale delle operazioni peritali;
- ALLEGATO N. 2 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp. 1:100 **sub 5**;
- ALLEGATO N. 3 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi **sub 5**;
- ALLEGATO N. 4 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp. 1:100 **sub 6**;
- ALLEGATO N. 5 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi **sub 6**;
- ALLEGATO N. 6 vax catastale;
- ALLEGATO N. 7 Visura storica per immobile: C.F. PON/9, p.lla 550, **sub 5**;
- ALLEGATO N. 8 Planimetria catastale PON/9, p.lla 550, **sub 5**;
- ALLEGATO N. 9 Visura storica per immobile: C.F. PON/9, p.lla 550, **sub 6**;
- ALLEGATO N. 10 Planimetria catastale PON/9, p.lla 550, **sub 6**;
- ALLEGATO N. 11 Visura storica per immobile C.T. F. 116, **plla 550**;
- ALLEGATO N. 12 Titolo di provenienza al debitore esecutato;
- ALLEGATO N. 13 Titolo di provenienza ultraventennale;
- ALLEGATO N. 14 Sovrapposizione della vax catastale alla foto satellitare;
- ALLEGATO N. 15 Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi alla planimetria Catastale **sub 5**;
- ALLEGATO N. 16 Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi alla planimetria



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXX - relazione

- Catastale sub 6;
- ALLEGATO N. 17 Stralcio delle N.T.A. – parte III art. 149
- ALLEGATO N. 18 Stralcio delle N.T.A. – art.33
- ALLEGATO N. 19 Stralcio delle N.T.A. – art.21
- ALLEGATO N. 20 Licenza edilizia n. 809 del 24.08.1963
- ALLEGATO N. 21 Licenza edilizia n. 809 del 24.08.1963 – progetto allegato
- ALLEGATO N. 22 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria del progetto assentito;
- ALLEGATO N. 23 Richiesta di abitabilità
- ALLEGATO N. 24 Richiesta di abitabilità – sopralluogo del 7.04.1967
- ALLEGATO N. 25 Contratto di locazione XXXXX int. 5
- ALLEGATO N. 26 Contratto di locazione XXXXX int. 6
- ALLEGATO N. 27 Ispezione ipotecaria immobili;
- ALLEGATO N. 28 Nota di trascrizione nn. 5097/2674 del 10.02.2014;
- ALLEGATO N. 29 Certificato anagrafico di stato civile XXXXXXX;
- ALLEGATO N. 30 Visura storica per immobile C.T. F. 116, **plla 338**;
- ALLEGATO N. 31 Elenco immobili fabbricati;
- ALLEGATO N. 32 Ispezione ipotecaria XXXXXXX;
- ALLEGATO N. 33 Ispezione ipotecaria XXXXXXX Napoli 1;
- ALLEGATO N. 34 Certificato anagrafico scheda individuale XXXXXXX;
- ALLEGATO N. 35 Estratto di matrimonio – XXXXXXX
- ALLEGATO N. 36 Stralcio delle N.T.A. – art.2
- ALLEGATO N. 37 Certificazione notarile
- ALLEGATO N. 38 pec amministratore di condominio
- ALLEGATO N. 39 regolamento di condominio
- ALLEGATO N. 40 Visura storica per immobile C.T. F. 116, **plla 339**;
- ALLEGATO N. 41 art. 15 regolamento edilizio comune di Napoli;



espr. imm. n. 293/2022– Inarcassa. c/o XXXXXXX – relazione

- ALLEGATO N. 42 Banca dati quotazioni immobiliari;
ALLEGATO N. 43 Tabella riassuntiva generale-dettagli consumi acqua.
Napoli, 27.01.2023

L'esperto stimatore
Arch. Adriana Pettinati

