

TRIBUNALE DI NAPOLI  
XIV SEZIONE CIVILE  
G.E. Dott. Valerio Colandrea

PROC. RGE n. 361/2023

*Arch. Diana Caldarone*

Napoli 7 agosto 2024





# TRIBUNALE DI NAPOLI

## XIV SEZIONE CIVILE

Ill. mo G. E. Dott. Valerio Colandrea

Proc. RGE n. 361/2023

La sottoscritta arch. Diana Caldarone, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6329, in data 34.01.2024 veniva nominata esperto stimatore nella causa in epigrafe dalla S.V.Ill.ma. che la incaricava di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

### **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;*  
Oppure

*-Se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di **Certificazione Notarile Sostitutiva**. Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso **Certificazione Notarile Sostitutiva** l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati*

- *Se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto **catastale attuale** e l'estratto **catastale storico** attuale ...*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso....*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniuge, sempre in sede di controllo ... certificato di matrimonio*

*Laddove risulti che ... l'esecutato...in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.*

*QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*



*QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procederne alla descrizione materiale*

*QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*

*QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

*QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

*QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

*QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

*QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

*QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.*

*QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

*QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti*

*QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni*

*QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

*QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrim*



## OPERAZIONI PERITALI

L'esperto fissava l'accesso sui luoghi in accordo con il custode giudiziario avv. Pasquale Borrelli per il giorno 20.03.2024 alle ore 10.00 in tale data si recavano in Pozzuoli alla Via Montenuovo, 5 (già Via Licola Patria), edificio "C", scala "5", piano rialzato, int. 26.

Sul posto ad attenderli incontravano il sig. [REDACTED] identificato a mezzo C.I. n. [REDACTED] RILASCIATA DAL Ministero dell'Interno in data 05.01.2018.

L'esecutato si rendeva disponibili affinché l'esperto effettuasse il rilievo metrico e fotografico.

Oggi, eseguiti i sopralluoghi, ultimati gli accertamenti del caso, provveduto a rilevamenti grafici, il sottoscritto ritiene di poter riferire in maniera esauriente, in ordine ai quesiti postigli in mandato, con la presente relazione di perizia così suddivisa:

- 1) PREMESSA
- 2) OPERAZIONI PERITALI
- 3) CONTROLLO PRELIMINARE
- 4) RISPOSTE AL MANDATO



## CONTROLLO PRELIMINARE

**Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione di cui all' art.567c.p.c..**

L'esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, fino alla provenienza ultraventennale, altresì precisa che per l'immobile pignorato sito in Pozzuoli alla Via Montenuovo, 5 (già Via Licola Patria), edificio "C", scala "5", piano rialzato, int. 26, i certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile e il certificato di residenza storica dell'esecutato, per cui la sottoscritta ha provveduto ad acquisirli. (Cfr. all.10)

I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, risalgono alla successione di deceduto il 25.05.1999, trascritta l'01.07.2000 ai nn. 22880/16115.

L'esperto ha acquisito l'atto di compravendita ante ventennio a firma Notar Gabriele Posteraro del 09.04.1969 rep.11897. (Cfr. all. 4)

La sottoscritta ha acquisito l'atto di compravendita del 29.07.2008 a firma Natar Roberto Carbone con cui gli esecutati hanno acquistato l'immobile oggetto di causa.(Cfr. all.5)

Dichiara che è fatto salvo il principio della continuità delle trascrizioni sancito dall' art. 2650 c.c..

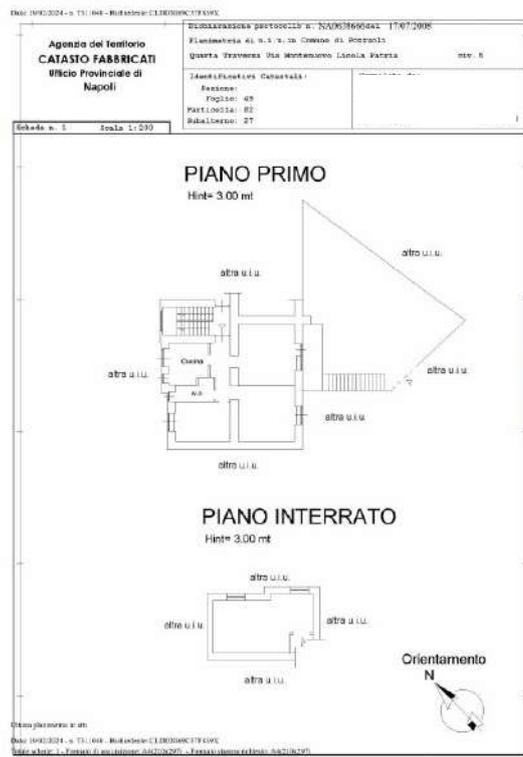




## PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



## PLANIMETRIA CATASTALE



**I confini appartamento in senso orario:** cassa scale, appartamento int. 25 (fog. 49-p.la 82-sub. 29) e Quarta Traversa Montenuovo;

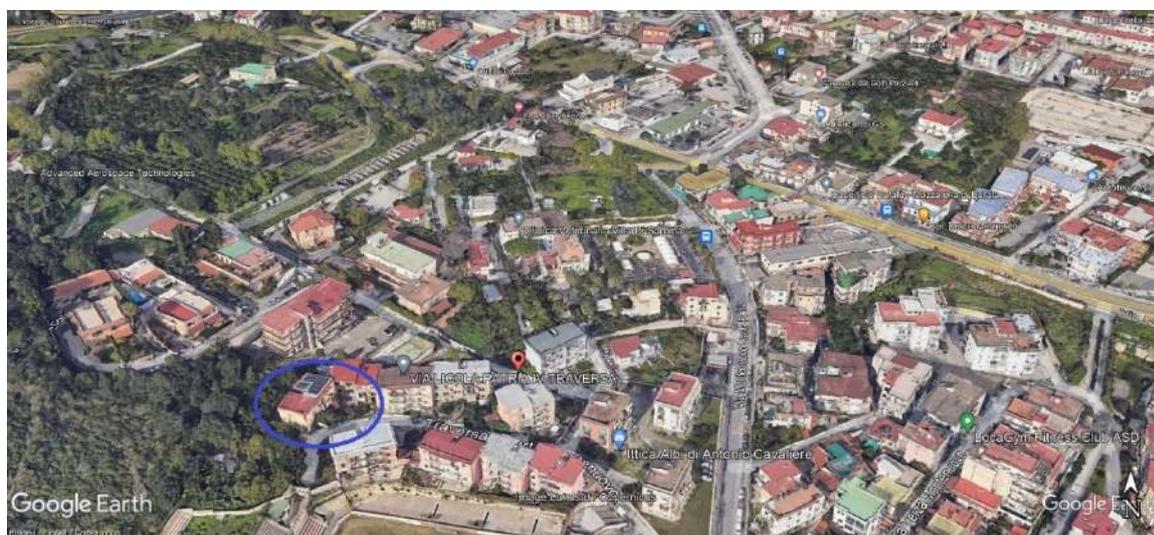
**I confini cantina in senso orario:** cassa scale, Quarta Traversa Montenuovo e cantina int. 28 (fog. 49-p.la 82- sub. 8).

Nell'atto di pignoramento i confini indicati sono quelli riportati nell'atto di compravendita a firma Notar Roberto Carbone.

**QUESITO N. 2 : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione, è sito in Pozzuoli alla Quarta Traversa Montenuovo, 5 (già Via Licola Patria), edificio "C", scala "5", piano rialzato (catastalmente piano I°), int. 26.

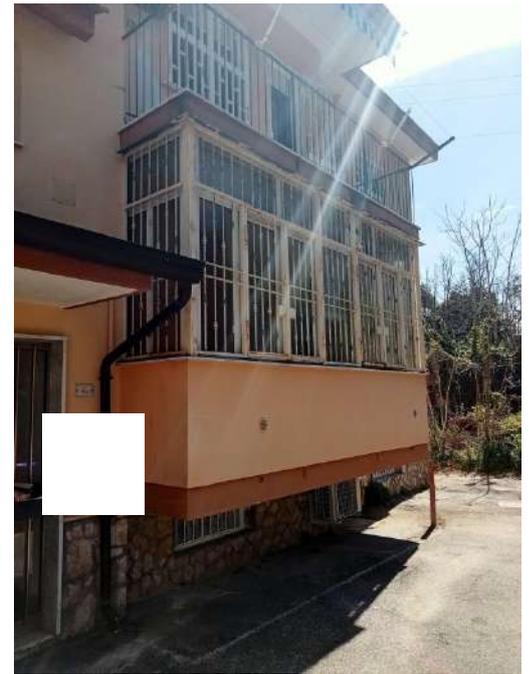
Quarta Traversa Montenuovo è una strada che si diparte da via Montenuovo Licola Patria quartiere ricco di attività commerciali.



Al fabbricato, a cui appartiene l'immobile, si accede dalla Quarta Traversa Montenuovo, esso ha una struttura portante in muratura di tufo, non é presente il servizio di portineria; ai singoli appartamenti si accede solo mediante scala interna; il fabbricato si presenta nel complesso in un discreto stato di manutenzione.

L'androne di ingresso del palazzo ha il pavimento in monocottura, il rivestimento alle pareti è in vernice lavabile, le scale hanno pedate, alzate e zoccolini in marmo travertino.





**L' unità immobiliare:**

- presenta destinazione d'uso "abitazione"
- è ubicata a piano rialzato (catastalmente I°);
- confini appartamento in senso orario: cassa scale, appartamento int. 25 (fog. 49-p.IIa 82-sub. 29) e Quarta Traversa Montenuovo;.
- confini cantina in senso orario: cassa scale, Quarta Traversa Montenuovo e cantina int. 28 (fog. 49-p.IIa 82- sub. 8).
- è occupato dagli esecutati;
- l'appartamento è composto da: ingresso, n. 3 vani, cucina, bagno, balcone non accesso ad una porzione di suolo recintato e cantina a piano S1.

La distribuzione degli ambienti è così suddivisa: dalla porta di entrata si accede ad un ingresso in cui sono posti in senso orario un salone di mq 20,46 dal quale si ha accesso al balcone di mq 7.30 in cui è stato creato un piccolo ripostiglio di mq 1.50 in pannelli di alluminio anodizzato, attraverso il balcone percorrendo una scala in ferro si accede ad una porzione di suolo di mq 100 delimitata da recinzione a cui si può accedere anche da un cancello in ferro a doppia anta che consente l'accesso di un'auto. In tale area è posta una tettoia in lamiera grecata; proseguendo nella descrizione dell'immobile adiacente al salone è posto lo studio di mq 18.10; proseguendo in senso orario si accede alla camera da letto di mq 11.60 , al bagno di mq 3.30 ed alla cucina di mq 9.50 il cui balcone risulta verandato ricavando così una zona lavanderia di mq 4.26 .

Tutti i vani hanno l'affaccio esterno.

Nella lavanderia sono presenti macchie di condensa.

A piano S1 è posta la cantina di mq 30.80 ed altezza 2,05; sono presenti due lumi ingredienti.

L'appartamento versa in un discreto stato di conservazione e presenta finiture di discreta qualità; i pavimenti sono nell'ingresso in ceramica, in cucina in monocottura e nella restante parte della casa in graniglia di marmo, tranne nel bagno in cui sono in



ceramica, le pareti sono verniciate con pittura lavabile tranne dietro il piano cottura della cucina rivestito in ceramica e nei bagni;

Premesso ciò la **superficie commerciale** è:

H media interna: 3.00 m

Sup. lorda appartamento	94.00 mq
Sup. netta appartamento	78,00 mq
Sup. balcone	7.30 mq
Sup. area esterna	100,00 mq
Sup. lorda cantina	41,50 mq
Sup. netta cantina	31,00 mq

**Sup. commerciale complessiva:** determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare": *La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...)*

**Sup. commerciale complessiva =**

$$\begin{aligned} & (\text{Sup. resid. lorda} \times \text{coeff. ragguglio}) + (\text{Sup. balcone} \times \text{coeff. ragguglio}) + (\text{Sup. area} \\ & \text{esterna} \times \text{coeff. ragguglio}) + (\text{Sup. cantina} \times \text{coeff. ragguglio}) + \\ & (94 \text{ mq} \times 1) + (7.30 \text{ mq} \times 0,30) + (50 \text{ mq} \times 0,1) + (41.50 \times 0,25) = \\ & 94 \text{ mq} + 2.19 \text{ mq} + 5 \text{ mq} + 10.37 \text{ mq} = 111.56 \text{ mq} \sim \mathbf{112.00 \text{ mq}} \end{aligned}$$

La sottoscritta precisa che nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati solo mq 50, non avendo rinvenuto alcun grafico associato alla L.E. n. 11/70 rilasciata per la costruzione del muro di recinzione dell'area esterna e della scaletta di accesso, si è dovuta attenere solo all'atto di compravendita originario a firma Notar Gabriele Posteraro del 09.04.1969, in cui è indicato che l'area trasferita con l'immobile ha una superficie di 50 mq.



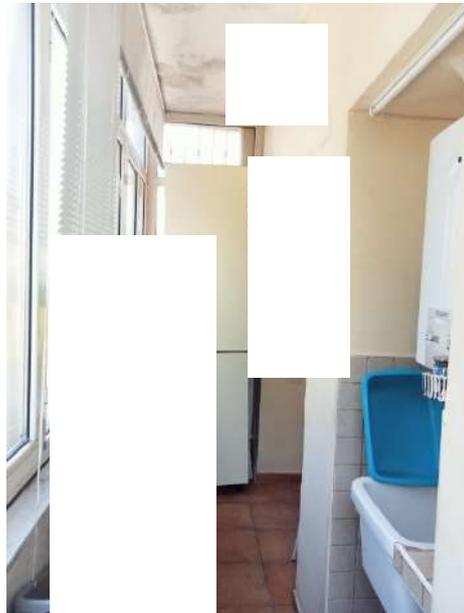
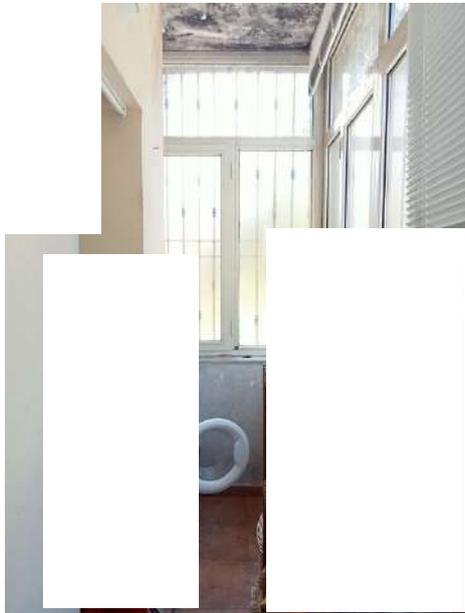
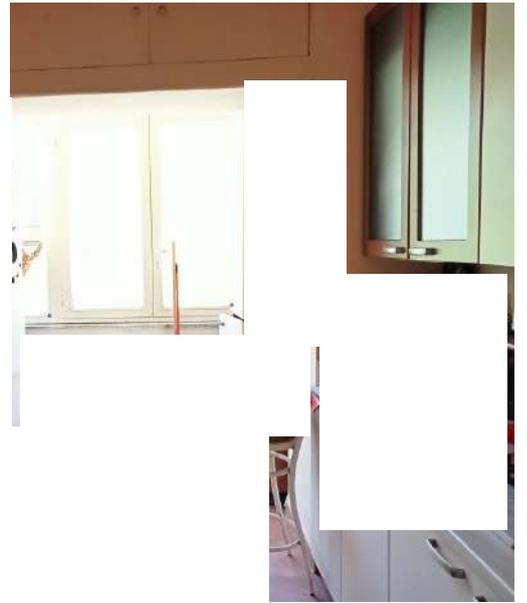
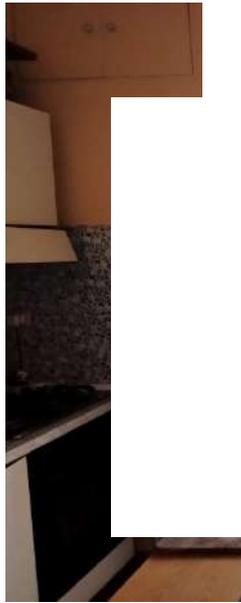
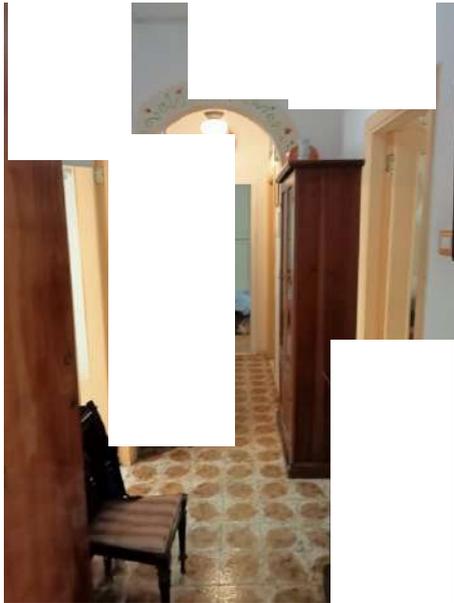
**Ricapitolando schematicamente le finiture:**

- Pavimenti:** ceramica, monocottura e graniglie di marmo;
- Pareti:** verniciate con pittura lavabile, nella cucina dietro il piano cottura e nei bagni è in ceramica;
- Porta d'ingresso:** blindata;
- Porte interne:** in legno verniciato;
- Infissi :** gli infissi esterni sono realizzati in alluminio di colore bianco con grate in ferro.
- Impianti:** elettrico;idrico; telefonico; antenna tv; presenza di scaldino a gas per l'acqua calda.
- Stato manutenzione:** discreto.

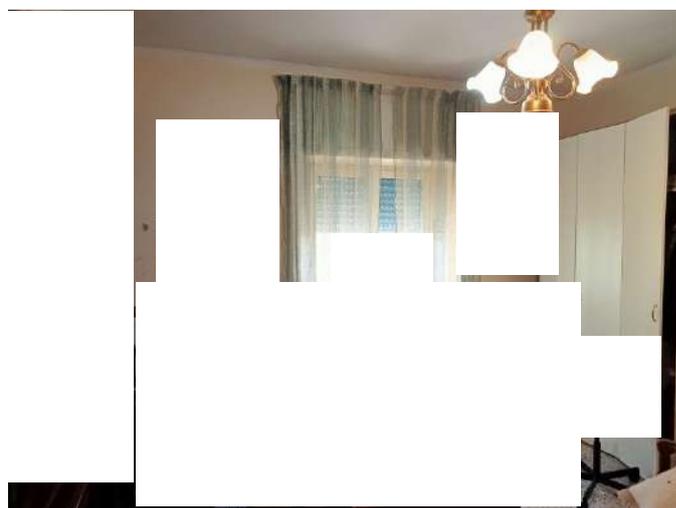
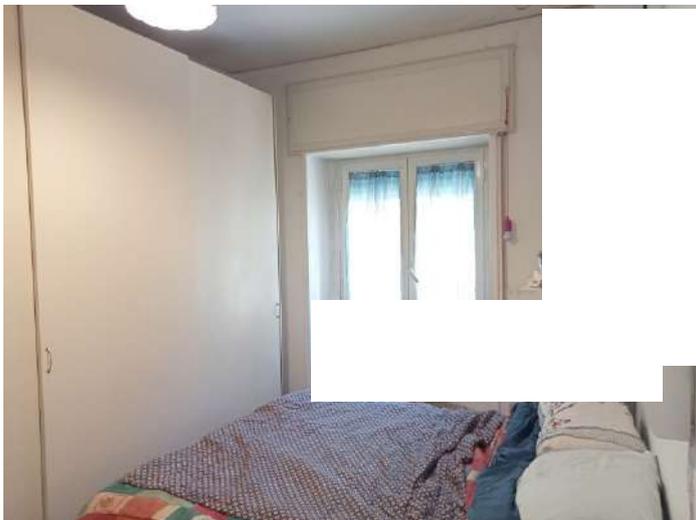
L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE), l'esperto ha previsto la redazione, il cui costo si stima euro 250,00 oltre IVA e C.P..

In merito alla conformità normativa degli impianti, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione, i cui costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a **euro 2.500,00**.

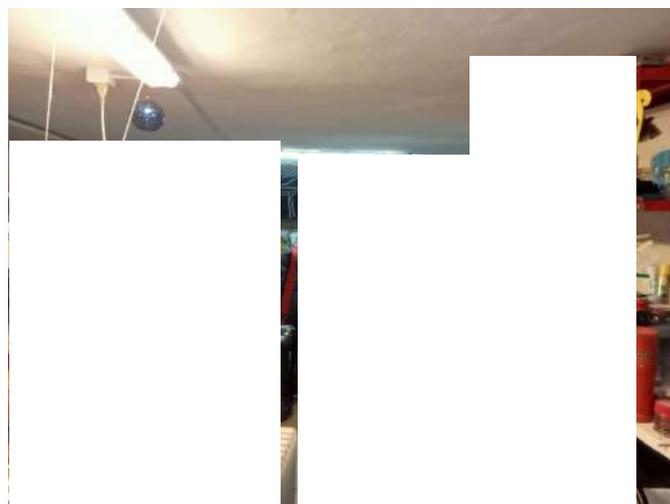








CANTINA



**QUESITO N. 3 Identificare catastalmente l'immobile.**

L'appartamento è accatastato al NCEU del Comune di Pozzuoli, Foglio 49, part. 82, sub 27, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, Totale: 118 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 106 m<sup>2</sup>, R.C. euro 454,48.

In data 22.05.1963 con scheda n. 0265816 l'immobile è stato accatastato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli.

L'immobile sorge su **particella di terreno 82** del foglio 49. (Cfr. all.21)

In data 17/07/2008 Pratica n. NA0638666 veniva effettuato un AMPLIAMENTO per annessione di corte come descritto nell'atto redatto dal notaio Gabriele Posteraro del 09.04.1969 rep. n 11897/1324; da tale ampliamento si è avuto la soppressione dell'originario sub 6 e la costituzione dell'attuale sub 27. (Cfr. all.14)

L'esperto ha accertato che esiste corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

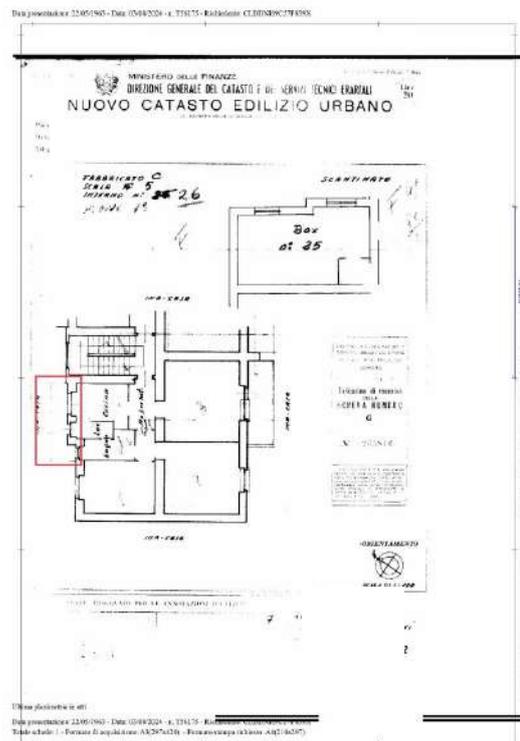
Da ricerche presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio la sottoscritta ha recuperato l'originaria planimetria castatale sub 6; dal confronto con lo stato attuale si è avuta conferma che il balcone della cucina è stato verandato realizzando l'attuale zona lavanderia, tale balcone è poco leggibile e nell'attuale planimetria sub 27 non è rappresentato.



## PLANIMETRIA STATO ATTUALE

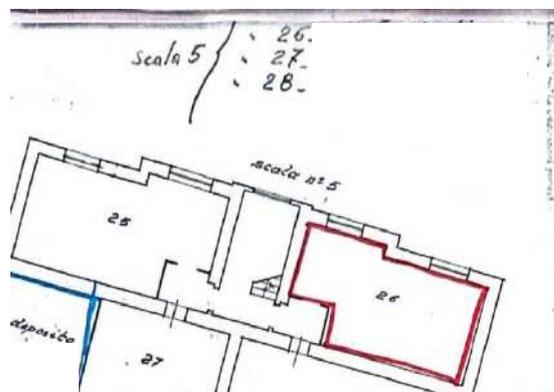
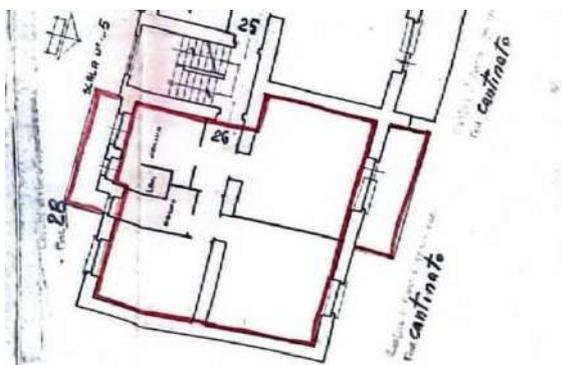


## PLANIMETRIA CATASTALE SUB 6



La presenza del balcone è ulteriormente confermata dai grafici allegati all'atto di compravendita a firma Notar Gabriele Posteraro del 09.04.1969 rep.n. 11897/1324 (Cfr. all.4) in cui si è evinto anche che la cantina allegata all'appartamento sub.6 è la n. 26 non la n. 25 come erroneamente indicato nella planimetria.

## GRAFICI APPARTAMENTO E CANTINA ATTO POSTERARO





**QUESITO N. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto****LOTTO UNICO**

**Tipologia:** appartamento + canina;

**Quota di proprietà:** piena proprietà per 1000/1000;

**Ubicazione:** Pozzuoli - Quarta Traversa Montenuovo, 5 (già Via Licola Patria), edificio "C", scala "5", piano rialzato (catastalmente piano I°), int. 26.

**Composizione:** ingresso, n. 3 vani, cucina, bagno, balcone non accesso ad una porzione di suolo recintato e cantina a piano S1.

**Esposizione:** Nord-ovest;

**Stato di occupazione:** occupato dagli esecutati.

**Confini in senso orario appartamento:** cassa scale, appartamento int. 25 (fog. 49-p.lla 82 - sub. 29) e Quarta Traversa Montenuovo;

**Confini in senso orario cantina:** cassa scale, Quarta Traversa Montenuovo e cantina int. 28 ( fog. 49 -p.lla 82 sub.8).

**Dati Catastali:** al NCEU del Comune del Comune di Pozzuoli, Foglio 49, part. 82, sub 27, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, Totale: 118 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 106 m<sup>2</sup>, R.C. euro 454,48.

**Corrispondenza catastale:** lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale:

1. nella cucina non è stato rappresentato il balcone che allo stato di fatto è verandato;
2. la rappresentazione della cantina risulta essere speculare allo stato attuale.

Pertanto sono stati previsti i costi di rettifica catastale che si stimano euro 300,00 previo ripristino dello stato dei luoghi.

Per una migliore descrizione si rimanda all'allegato grafico e fotografico (Cfr. all. 2-3)

**Concessioni:** L'immobile oggetto del pignoramento è parte di un fabbricato costruito Gestione INA Casa Cantiere n. 15393/C antecedente al 1967.



In data 14.02.1970 è stata rilasciata a L.E. n. 11 per la costruzione del muro di recinzione dell'area esterna e della scaletta di accesso.

**Abusi:** il balcone della cucina è stato completamente verandato; è stato creato un ripostiglio di mq 1.50 con pannelli di alluminio anodizzato sul balcone da cui si ha accesso all'area scoperta; è stata creata una tettoia nell'area scoperta. Pertanto sono stati previsti i costi di ripristino dello stato dei luoghi il costo si stima in via prudenziale euro 6.000,00.

**Destinazione Urbanistica:** "Zona B5\_1" Residenziale saturo recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale. Manutenzione e restauro ambientale; in "Zona R.U.A." - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale - (art. 13 delle Norme di Attuazione);

L'area esterna ricade parte in "Zona B5\_1" e parte in "Zona M1-2" - Parco archeologico-naturale del lago d'Averno, del lago di Lucrino e del Monte Nuovo - (art. 59 - delle Norme di Attuazione); parte in "Zona R.U.A." - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale - (art. 13 delle Norme di Attuazione); parte in "Zona P.I." - Protezione Integrale (art. 11 delle Norme di Attuazione); le particelle n.ri 82 e 219 ricadono: al di fuori della Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con deliberazione di G.R. n 2775 del 26/9/03 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 54 del 17/11/2003, ai sensi della L.R. n° 33 del 01/9/93 e s.m.i. ; in area soggetta a "Vincolo Idrogeologico", ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267.

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 204.000,00**



**QUESITO N. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

**Anno 1969**

- in data 9 aprile 1969 con atto di compravendita a firma Notar Gabriele Posteraro (Repertorio n.11897, Raccolta n.1324, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 26.04.1969 ai nn.19730/14705), la  
nella figura del procuratore  
vende a  
l'immobile oggetto della procedura comprensivo della porzione di suolo di mq 50.(Cfr. all. 4)

**Anno 1995**

- in data 30.06.1995 decedeva  
(dichiarazione di successione registrata il 22.08.1995 presso l'Ufficio Registro Successioni di Napoli al rep. n.7010 del Volume 3761, trascritta a Napoli 1 il 26.09.2008 ai nn.51146/33251), lasciando a sé superstiti i figli

la quota di 1/4 ciascuno dell'immobile oggetto di causa; in data 28.08.2023 ai nn. 43237/33788 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi

in virtù dell'atto di compravendita a firma Notar Roberto Carbone del 29.07.2008 rep. 14776. (Cfr. all. 6)

**Anno 1999**

- in data 25.05.1999 decedeva  
dichiarazione di successione registrata il 03.02.2000 presso l'Ufficio Registro Successioni di Napoli al rep. n.745 del Volume 4183,



trascritta a Napoli 1 il 01.07.2000 ai nn.22880/16115), lasciando a sé superstiti i figli

la quota di 1/24 ciascuno e la moglie  
per la quota di 1/12 dell'immobile  
oggetto di causa; in data 28.08.20223 ai nn. 43238/33789 risulta  
trascritta l'accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi

in virtù dell'atto di compravendita a firma Notar Roberto Carbone  
del 29.07.2008 rep. 14776. (Cfr. all. 7)

#### **Anno 2007**

- in data 16.07.2007 decedeva  
(dichiarazione di successione registrata il 24.09.2007 presso l'Ufficio  
Registro Successioni di Napoli al rep. n.13 del Volume 442, trascritta a  
Napoli 1 il 19.02.2008 ai nn.9790/6103), lasciando a sé superstiti le  
sorelle

la quota di 4/48 ciascuno ed ai nipoti

la quota di  
1/48; in data 05.08.2008 ai nn. 44389/28776 risulta trascritta  
l'accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi

in virtù dell'atto di  
compravendita a firma Notar Roberto Carbone del 29.07.2008 rep.  
14776. (Cfr. all. 8)

#### **Anno 2008**

- in data 29.07.2008 con atto di compravendita a firma Notar Roberto  
Carbone (Repertorio n.14776, Raccolta n.5254, trascritto presso la  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 05.08.2008 ai  
nn.44390/28777),



vendono a la quota dell'intero usufrutto e a la quota della nuda proprietà. (Cfr. all. 5)

**QUESITO N. 6 Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.**

Il fabbricato è stato costruito con il concorso e contributo dello Stato, realizzato ai sensi della Legge 14.02.63 n. 60 (Gescal) Cantiere n. 15393 ante 1967. (Cfr. all.15)

Da indagini presso l'archivio notarile è stato possibile recuperare l'atto di compravendita a firma Notar Gabriele Posteraro del 09.04.1969 Rep. n.11897 con cui la vende al sig. l'immobile oggetto della presente relazione comprensivo della porzione di suolo di mq 50.(Cfr. all. 4)

In tale atto è stato possibile recuperare i grafici di progetto.

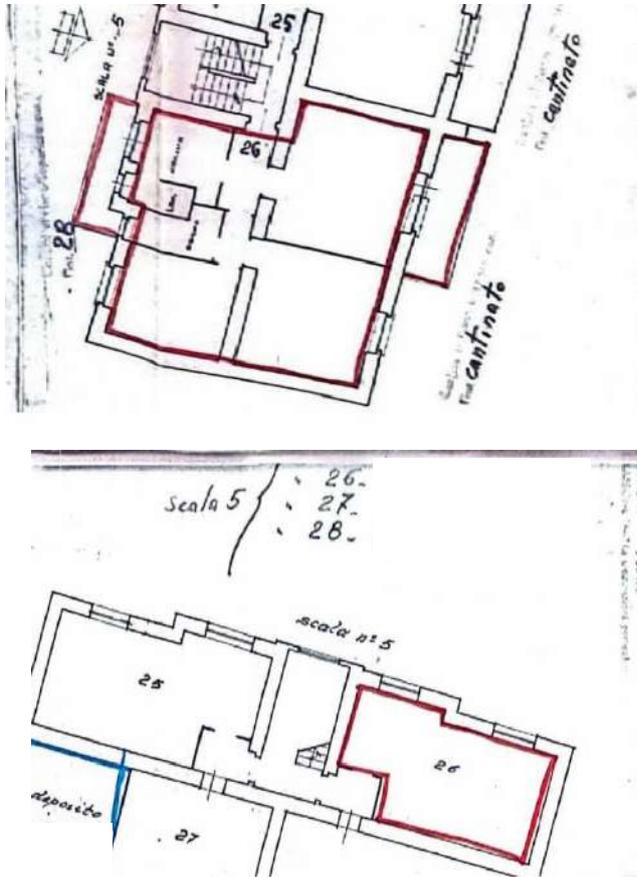
In data 14.02.1970 è stata rilasciata al signor per il fabbricato in "Via Montenuovo is. C" Licenza Edilizia nr. 11 relativamente alla costruzione di un muro di recinzione e di una scaletta.

Da richiesta presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli e da certificazione redatta non si è avuta alcun grafico in quanto non reperibile presso l'Archivio Comunale.(Cfr. all.16)

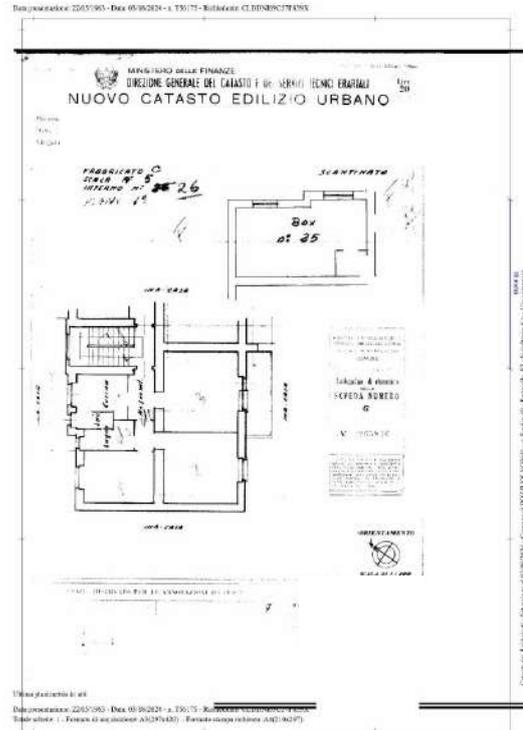
Dal confronto con i grafici di progetto, allegati all'atto di compravendita a firma Notar Gabriele Posteraro, con la planimetria catastale presentata in data 22.05.1963 si riscontra una difformità nell'associazione della cantina collegata all'appartamento, la quale è la n.26 no la n. 25.



## GRAFICI DI PROGETTO



## PLANIMETRIA CATASTALE SUB 6



Dal confronto dello stato attuale con il grafici di progetto si evincono le seguenti difformità:

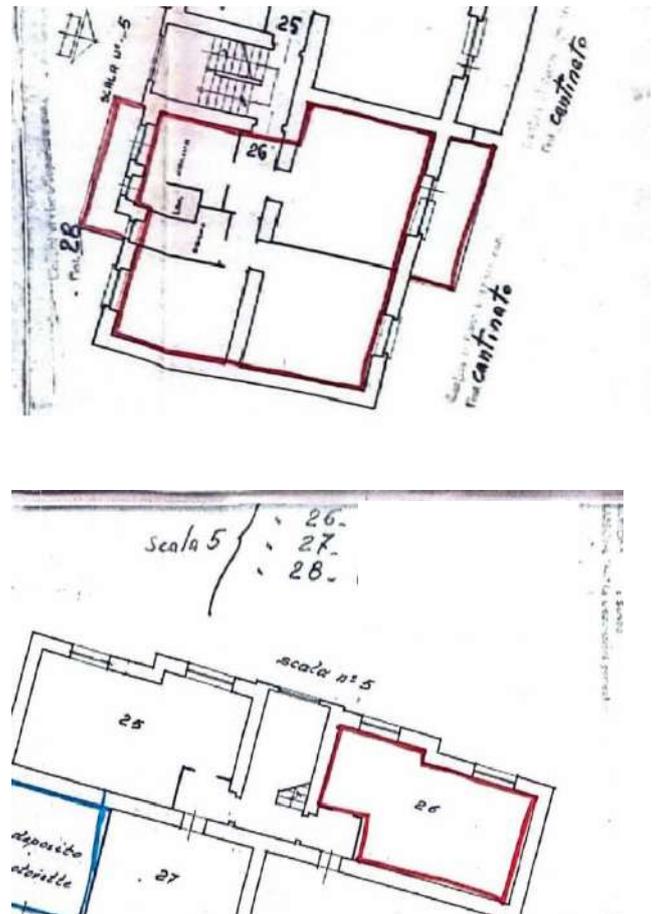
1. il balcone della cucina è stato verandato;
2. è stata associata l'aria esterna;



## PLANIMETRAIA DELLO STATO ATTUALE



## GRAFICI DI PROGETTO



Dalla lettura dell'atto di compravendita a firma Notar Gabriele Posteraro del 09.04.1969 (Cfr. all. 4), si legge:

Unitamente all'alloggio suddetto, viene trasferita, in piena ed assoluta proprietà all'acquirente, una porzione di suolo della superficie di mq. 50 circa, facente parte della maggiore superficie di proprietà dal rilievo effettuato l'area scoperta risulta essere 100 mq.

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune Napoli è risultato:(Cfr. all.16)

- in data 14.02.1970 al signor \_\_\_\_\_ è stata rilasciata Licenza Edilizia nr. 11, non presente presso l'archivio comunale; nell'atto di compravendita a firma Notar Roberto Carbone del 29.07.2008 viene

scritto a pag.7 che tale licenza è relativa alla costruzione di un muro di recinzione e di una scaletta.(Cfr. all.5)

- agli atti del Servizio S.U.E. - Sportello Unico per l'Edilizia, non risultano, pendenti o definite, pratiche edilizie ulteriori (es. CILA, CILAS, SCIA, DIA etc).
- agli atti del Servizio Condono Edilizio, non risultano, pendenti o definite, istanze per rilascio di permesso di costruire in sanatoria ex l. 47/85, 724/94 e 326/03.

Pertanto per il punto 1 non essendoci alcun titolo edilizio ai fini della legittimità dell'opera edilizia, non essendoci domande di Condono Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 lo scrivente esperto ha esaminato la possibilità che gli stessi possano usufruire delle previsioni di cui al comma 5 dell'art.46 del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art.40, comma 6 della L.47/85.

L'epoca delle ragioni del credito sono insorte successivamente all'entrata in vigore all'ultima legge sul condono edilizio, art.32 L.326/2003, pertanto l'abuso non rientra nelle previsioni di sanabilità.

Rimane da esaminare la possibilità che gli abusi edilizi commessi siano sanabili per mezzo di un accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Lo scrivente Esperto è dell'avviso che l'eventuale acquirente al fine di rendere conforme l'immobile ai titoli edilizi dovrà ripristinare lo stato dei luoghi il cui costo si stima in via prudenziale euro 4.000,00.

A questo costo si dovrà sommare la rimozione della tettoia nell'area scoperta e del piccolo ripostiglio di mq 1.50 in pannelli di alluminio creato sul balcone da cui si accede all'area esterna, il cui costo totale si stima in euro 2.000,00.

Successivamente si dovrà fare un aggiornamento catastale.

Ai fini della rettifica si stima:

- euro 250,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato;



- euro 50,00 per tributi all' Agenzia dell' Entrate per presentazione DOCFA.

L'immobile rientra nella zona Zona B5\_1" Residenziale saturo recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale. Manutenzione e restauro ambientale; in "Zona R.U.A." - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale - (art. 13 delle Norme di Attuazione);

L'area esterna ricade parte in "Zona B5\_1" e parte in "Zona M1-2" - Parco archeologico-naturale del lago d'Averno, del lago di Lucrino e del Monte Nuovo - (art. 59 - delle Norme di Attuazione); parte in "Zona R.U.A." - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale - (art. 13 delle Norme di Attuazione); parte in "Zona P.I." - Protezione Integrale (art. 11 delle Norme di Attuazione); le particelle n.ri 82 e 219 ricadono: al di fuori della Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con deliberazione di G.R. n 2775 del 26/9/03 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 54 del 17/11/2003, ai sensi della L.R. n° 33 del 01/9/93 e s.m.i. ; in area soggetta a "Vincolo Idrogeologico", ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267.(Cfr. all.18)

#### **QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell' immobile.**

L'immobile è occupato dagli esecutati che vi risiedono.

#### **QUESITO N. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L' esperto ha verificato che per l'immobile:

- a) non ci sono altre procedure esecutive;
- b) non ci sono altri procedimenti giudiziari civili;





[REDACTED] e contro [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] per la complessiva somma di Euro 165.000,00  
 (capitale di Euro 110.000.000).

**Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento notificato dall'UNEP Corte D'Appello Di Napoli il 15.06.2023 Rep. n. 8623, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 il 17.07.2023 ai NN. 36487/28258 di formalità in favore di [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] sull'immobile oggetto della  
 procedura.

**Altre informazioni per l'acquirente:**

- Costi di ripristino stato dei luoghi euro 6.000,00.
- Aggiornamento catastale euro 300,00.
- Certificazione energetica euro 250,00.
- Adeguamento impianti euro 2.500,00.

**QUESITO N. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

I beni oggetto di causa non ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO N. 10 Verificare l' esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

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



**QUESITO N. 11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Non esiste amministrazione condominiale.

**QUESITO N. 12 Procedere alla valutazione dei beni.**

Premesso ciò lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il giusto prezzo di vendita, pertanto la valutazione può essere fatta con il metodo di *stima sintetica* che si effettua in base ai parametri tecnici, cioè metro cubo vuoto per pieno a vano, e metro quadro di superficie coperta o utile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti ed aventi, più o meno, le stesse caratteristiche di quello da stimare; pertanto la stima sintetica è riferita al parametro €/mq assumendo i valori desunti da un' accurata indagine di mercato svolta ad attingere informazioni da operatori del settore immobiliare, quotazioni elaborate da agenti immobiliari per fini propri nelle strutture interne di catene di franchising come Remax e Tecnocasa, valori di mercato rilevabili da siti internet (fra cui l' OMI dell' Agenzia del Territorio) e pubblicazioni specializzate.

La zona in cui si trova l'immobile (zona definita "C13 Semicentrale/ARCO FELICE - LUCRINO dall'OMI) (Cfr. all.22), per la categoria catastale A/3 - abitazioni di tipo economico - le quotazioni secondo l' OMI e il Borsino immobiliare (Cfr. all. 23) sono le seguenti:



## Quotazioni OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2750	L	6	9,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1950	L	4,3	6,5	L
Box	Normale	1250	1900	L	5,2	7,9	L
Ville e Villini	Normale	1900	2900	L	6,3	9,7	L

## Quotazioni del Borsino Immobiliare

	<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b>	
☆☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona	
Valore minimo Euro <b>1.960</b>	Valore medio Euro <b>2.622</b>	Valore massimo Euro <b>3.284</b>
	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b>	
☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona	
Valore minimo Euro <b>1.716</b>	Valore medio Euro <b>2.293</b>	Valore massimo Euro <b>2.870</b>
	<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b>	
☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona	
Valore minimo Euro <b>1.374</b>	Valore medio Euro <b>1.736</b>	Valore massimo Euro <b>2.097</b>
	<b>Ville &amp; Villini</b>	
	Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	
Valore minimo Euro <b>1.710</b>	Valore medio Euro <b>2.270</b>	Valore massimo Euro <b>2.830</b>

Nel caso specifico dell'immobile oggetto di causa si ritiene opportuno scegliere un criterio di stima sintetica con coefficienti di merito in base ai parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie coperta abitabile, assumendo i prezzi



medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare.

Facendo una media tra i valori massimi delle abitazioni economiche delle quotazioni OMI- euro 1.950,00 - e i valori massimi delle abitazioni civili delle quotazioni del Borsino Immobiliare - euro 2.870,00 - si ottiene un valore a mq medio - massimo di **euro 2.410,00**.

Date le caratteristiche dell'immobile e del fabbricato:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla rifinitura e stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.

I cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in

" Principi di economia ed estimo" e qui riportati :

	max%	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35%	Kpe 5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25%	Kpi 5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30%	Kt 10%
- caratteristiche produttive	Kp 10%	Kp 5%

Ne consegue: **Prezzo a mq. in euro 2.410,00**; per cui:

- caratteristiche posizionali estrinseche	..	Kpe 0.30
- caratteristiche posizionali intrinseche	..	Kpi 0.25
- caratteristiche tecnologiche		Kt 0.20
- caratteristiche produttive		<u>Kp 0.08</u>
	Tot.	K 0.83



E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m. = 2.410,00 \text{ €/mq} \times 83\% = \text{€ } 2.000,30$$

Tenuto conto che l'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq. 112,00 il valore dell'immobile risulta essere:

$$2.000,30 \text{ €/mq.} \times 112,00 \text{ mq} = \text{euro } 224.033,60$$

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Stima immobile .....	euro 224.033,60
Rispristino stato dei luoghi	euro 6.000,00 -
Aggiornamento catastale	euro 300,00 -
Certificazione energetica	euro 250,00 -
Adeguamento impianti	euro 2.500,00 -
Riduzione (5%) per assenza di garanzia per vizi occulti	euro 11.201,68 -
<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>euro 203.781,92 ~ euro 204.000,00</b>

**QUESITO N. 13** Nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione: sia della sola quota.

La casistica del quesito non ricorre nella presente procedura esecutiva.

**QUESITO N. 14** Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 21.06.2006 con la sig.ra [REDACTED] dall' estratto di matrimonio si evince che con atto a firma Noatar Roberto carmone del 29.07.2008 rep. 14775 ai sensi dell' art. 162 i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni. (Cfr. all.9)



Il sig. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

(Cfr. all.10)

L'esperto stimatore ritenendo di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d' indagine a disposizione tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica, in serena coscienza.

Napoli 07.08.2024

L'esperto stimatore

Arch. Diana Caldarone

(relazione sottoscritta digitalmente)



# ALLEGATI



**Elenco allegati:**

- 1) N. 1 Verbale d'accesso
- 2) Rilievi fotografici
- 3) Rilievi grafici
- 4) Atto di compravendita a firma Notar Posteraro
- 5) Atto di compravendita a firma Notar Carbone
- 6) Trascrizione accettazione eredità
- 7) Trascrizione accettazione eredità
- 8) Trascrizione accettazione eredità
- 9) Estratto di matrimonio con annotazioni a margine
- 10) Certificato di residenza storica eseguiti
- 11) Ispezione Ipotecaria sull'immobile.
- 12) Ispezione ipotecaria su [REDACTED]
- 13) Ispezione ipotecaria su [REDACTED]
- 14) DOCFA
- 15) Risposta ACER
- 16) Certificazione Ufficio Edilizia Privata
- 17) Certificazione Ufficio Antiabusivismo
- 18) CDU
- 19) Visura catastale storica e Planimetria sub 27
- 20) Planimetria sub 6
- 21) Estratto di mappa
- 22) Banca dati quotazioni immobiliari - OMI -
- 23) Quotazioni Borsino immobiliare
- 24) Invio della bozza della relazione alle parti

