

TRIBUNALE DI NAPOLI Quinta Sezione Civile - Centro Direzionale - Torre A
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr.ssa Maria Rosaria Stanzone

Tipo procedimento: Esecuzione immobiliare

Numero di ruolo generale espropriazioni immobiliari: N.R.G.E. 564/2022

Creditore procedente:

[REDACTED]

Procuratore costituito:

[REDACTED]

Debitrice esecutata:

[REDACTED]

[REDACTED]

Custode del compendio immobiliare pignorato:

Avv. Massimo Collà Ruvolo - massimocollaruvolo@avvocatinapoli.legalmail.it

Esperto designato ex art. 568 c.p.c:

Arch. Carolina Cigala - carolina.cigala@archiworldpec.it

nomina 20/4/2022 - giuramento 3/5/2023

ELABORATO PERITALE

RELAZIONE TECNICA

pagg. I- XXVI

ALLEGATI

pagg. 1- 114

Consulente Tecnico di Ufficio

arch. Carolina CIGALA



Napoli, 3 novembre 2023

*Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Maria Rosaria Stanzione
Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile*

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 19/4/2023 la S.V. designava la sottoscritta Arch. Carolina Cigala, con studio in Napoli alla Via Aniello Falcone n. 332, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli con il n. 5039, esperto ex art. 568 nel procedimento di esecuzione promosso da [REDACTED] contro [REDACTED].

La scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento telematico il 3/5/2022.

La S.V. stabiliva la data del 16/11/2023 per la determinazione delle modalità di vendita, disponendo che il deposito della perizia venisse effettuato almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione, previa comunicazione alle parti ed al custode, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c.

In data 30/10/2023 la S.V. disponeva la sostituzione dell'udienza con il deposito telematico di note scritte.

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare il deposito telematico del proprio elaborato e a trasmetterlo alle parti ed al custode in data 3 novembre 2023, per il difficoltoso reperimento del grafico originario dell'immobile e per il complesso esame della documentazione inerente la provenienza del bene, a conferma della titolarità, in capo alla debitrice esecutata, della quota dell'intera proprietà pignorata, che non risulta confermata dalla certificazione notarile ex Lege 302/98.

La sottoscritta dichiara inoltre di non avere ricevuto l'acconto stabilito in sede di conferimento del mandato, pari ad € 600,00, posto provvisoriamente a carico del creditore precedente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta si recava presso i luoghi di causa alla data del 9 giugno 2023 alle ore 12.00 ed effettuava i rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato, sito in Napoli alla via Positano n. 10 scala B piano quarto int. 495, alla presenza del custode Avv. Massimo Collà Ruvolo e della debitrice Sig.ra [REDACTED].

Il verbale, allegato alla presente relazione, della quale forma parte integrante, riporta le dichiarazioni, gli atti e gli accertamenti svolti nel corso dell'accesso (allegato 1).

Si recava poi, al fine di acquisire dati e documentazioni richiesti, presso:

- Catasto del Comune di Napoli , 20/4, 22/5 e 21/7/2023
- Condono e Antiabusivismo del Comune di Napoli, 21/7 e 17/8/2023
- Edilizia Privata del Comune di Napoli, 21/7 e 17/8/2023
- Soprintendenza per il Comune di Napoli, 21 e 24/7/2023
- A.C.E.R. - ufficio di zona Est, 21 e 24/7/2023
- Agenzia delle Entrate, 18/10/2023
- Anagrafe del Comune di Napoli, 18/10/2023
- Amministrazione condominiale fabbricato Via Positano 10, 21/7 e 17/10/2023
- Archivio notarile di Napoli, 23/10 e 2/11/2023

SINTESI DELLA VICENDA GIUDIZIARIA

In forza di ordinanza del Tribunale di Napoli Sez. XII nrg. [REDACTED]/2021, pubblicata in data 18/2/2021, munita di formula esecutiva il 16/3/2021, le Sig.re [REDACTED] [REDACTED] venivano condannate, in solido fra loro, al pagamento della somma di € 13.430,00, oltre spese generali e oneri di legge, in favore dell' Avv. [REDACTED] a titolo di compensi professionali, per l'attività espletata nel giudizio di divisione ereditaria (nrg. [REDACTED]/2001) definito dal Tribunale di Napoli Sez. Civile VIII con la sentenza n. 2637/2018.

A seguito del mancato pagamento, rimasto senza esito anche a seguito della notifica del titolo esecutivo e del precetto in data 29/7/2022, l' Avv. [REDACTED] richiedeva l'esecuzione del pignoramento, a carico della Sig.ra [REDACTED], sulla piena proprietà dell'abitazione sita a Napoli, alla via Positano n. 10, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sezione SGO, al foglio 9, p.lla 232, sub 19, scala B, piano quarto int. 495, cat. A/3, classe 4, r.c. € 258,33.

Il pignoramento veniva trascritto in data 18.11.2022 ai nn. [REDACTED] e la relativa procedura esecutiva veniva assegnata alla S.V.

N.B. Nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento sono riportati i dati catastali dell'immobile, il cui indirizzo è indicato alla Strada Comunale Nuova Villa n. 10 scala B int. 495 piano 4.

Dalla visura catastale, la r.c. attuale risulta pari a € 258,23.

MANDATO DEL GIUDICE E RELATIVE RISPOSTE

La S.V., visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ha conferito incarico alla scrivente consulente di relazionare sui seguenti quesiti:

QUESITO A

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

RISPOSTA QUESITO A

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

La sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.; agli atti è presente la **certificazione** redatta in data 21.12.2022 dalla Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Napoli, che attesta la titolarità dei diritti pignorati in capo all'esecutata [REDACTED] **“per la quota astratta di 600/1000”**.

La scrivente ha proceduto ad acquisire l'atto ultraventennale di acquisto di diritti a titolo oneroso per Notaio [REDACTED] del 23/9/1994 rep. [REDACTED] acc. [REDACTED] per i motivi di cui appresso si dirà (allegato 3.3).

La **relazione notarile ex Legge 302/98**, pur risalendo al primo titolo di acquisto, ad oltre il ventennio, allorché il Sig. [REDACTED] con atto a ministero del Notaio [REDACTED] del 14/7/1967 rep.n. [REDACTED], trascritto il 4/3/1968 rep. [REDACTED], racc. [REDACTED], acquistò dal Demanio dello Stato l'alloggio in Napoli, allora alla Via Nuova Villa isolato 21, scala B, piano 4, interno 495, composto di tre vani ed accessori, **non indica correttamente le vicende traslative dell'immobile né individua correttamente le quote di proprietà che si appartengono alla debitrice, odierna esecutata (allegato 2).**

Ad essere rigorosi, ed anche dall'esame degli altri titoli traslativi esaminati, poiché per il pagamento del prezzo pattuito era stato accordato il termine di 25 anni (1967 + 25 = 1992), **il trasferimento effettivo della proprietà**, quindi sospensivamente condizionato, è **avvenuto in data 13/1/1993** (provenienza anch'essa ultraventennale) **con atto a ministero del Notaio [REDACTED]**, registrato a Napoli al n.ro [REDACTED] annotato a margine della appresso citata trascrizione nn. [REDACTED] del 4/3/1968 (annotamento n. [REDACTED] del 2/6/1993), **quando gli eredi del Sig. [REDACTED] e loro aventi causa**, versato il prezzo residuo ed a saldo ottennero dal Demanio dello Stato il **trasferimento definitivo del bene oggi oggetto di esproprio.**

Il bene pignorato è stato oggetto delle seguenti formalità:

- 1) - il 14/7/1967 il già citato atto di compravendita per Notaio [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 4/3/1968 ai nn. [REDACTED] tra [REDACTED] e il Demanio dello Stato;
- 2) - il 30/3/1983 trascrizione nn. [REDACTED] della denuncia di successione (n. [REDACTED] vol. [REDACTED] del 26/5/198) di [REDACTED] deceduto ab intestato il 13/3/1980 lasciando a sé superstiti la coniuge [REDACTED] ed i cinque figli [REDACTED];
- 3) - il 15/1/1983 dichiarazione di rinuncia alla eredità paterna da parte di [REDACTED] raccolta dal Direttore Aggiunto della Cancelleria della Pretura di Napoli, subentrando ad essa le sue due figlie [REDACTED] e [REDACTED];
- 4) - il 7/4/1992 muore [REDACTED] ab intestato lasciando a sé superstiti i cinque figli [REDACTED];
- 5) - il 13/1/1993 il già citato atto per Notaio [REDACTED], registrato a Napoli il 20/1/1993 al n.ro [REDACTED] annotato a margine della trascrizione nn. [REDACTED] del 4/3/1968 (annotamento n. [REDACTED] del 2/6/1993) con cui [REDACTED], nonché [REDACTED] (Napoli [REDACTED]) e [REDACTED] saldato il prezzo, ottengono dal Demanio dello Stato il trasferimento definitivo del bene oggi oggetto di esproprio;
- 6) - il 23/9/1994 atto di compravendita per Notaio [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto ai nn. [REDACTED] del 22/10/1994, con cui [REDACTED], nonché [REDACTED] e [REDACTED] trasferiscono e vendono a [REDACTED] ed [REDACTED] i diritti immobiliari pari ai 4/5 (l'altro 1/5 già si apparteneva al comproprietario [REDACTED] del bene così individuato e descritto: *in Napoli/San Giovanni a Teduccio – Rione Nuova Villa, Via Nuova Villa isolato 21 (oggi Via Positano n. 10) appartamento posto al quarto piano della scala B, distinto dal numero*

interno 495, composto di tre vani ed accessori, confinante con cassa scale, con l'interno 496 e con area demaniale. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 190233, Sez. SGO, fol.9, p.lla 232, sub 19, Via Nuova Villa isolato 21, scala B, interno 495, z.c. 14, cat. A/3, classe 4, vani 5, r.c. £.500.000 = così come risulta dal certificato n. 16741 dell'UTE di Napoli del 20/9/1994.

I venditori tutti rilasciavano la preventiva dichiarazione assertiva: "*dichiarano i signori* [redacted] *nonché* [redacted] e [redacted] *di essere pieni ed assoluti proprietari...*" dell'immobile oggetto della compravendita.

N.B. Alla luce di quanto precede i Sigg. [redacted] ed [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni (cfr.art.9 atto Notaio de Luise) risultano essere pieni ed esclusivi proprietari del bene oggetto del pignoramento.

7) - il 20/3/2009 trascrizione nn. [redacted] della denuncia di successione (n. [redacted] vol. [redacted]) di [redacted] [redacted] deceduto ab intestato il [redacted] lasciando a sé superstiti il coniuge [redacted] ed i [redacted].

8) - il 16/3/2018 pubblicazione della sentenza n. [redacted] con cui il Tribunale di Napoli nel giudizio iscritto al n.r.g. [redacted] decidendo sulla domanda di [redacted] contro la madre [redacted] e le sorelle [redacted] [redacted] della sentenza] "*dispone l'attribuzione della proprietà esclusiva del predetto bene immobile (quello oggetto di esproprio) a favore della Sig. [redacted] ([redacted]) con conseguente obbligo per quest'ultima di provvedere al conguaglio in favore dei coeredi [redacted] [redacted] mediante la corresponsione della somma di €5.425,00, e per la medesima quota alla [redacted] [redacted] provvedere ala corresponsione della stessa a favore dell'Agenzia delle Entrate / Riscossione"*

9) - il 14/7/2022, trascrizione ai nn. [redacted] della innanzi citata sentenza c/o la Conservatoria dei RRII di Napoli a cura dell'Agenzia delle Entrate;

10) - il 14/7/2022 ai nn. [redacted] iscrizione c/o la Conservatoria dei RRII di Napoli 1° contro [redacted] [redacted] per il pagamento dei conguagli come stabiliti in sentenza a favore di [redacted] [redacted] nonché a favore di [redacted].

11) -il 18/11/2022 trascrizione ai nn. [redacted] dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 24/10/2022 ad istanza di [redacted] e contro [redacted] sull'immobile sito in Napoli, N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 190233, Sez. SGO, fol.9, p.lla 232, sub 19, Via Nuova Villa n. 10, scala B, interno 495, cat. A/3, vani 5.

La data della trascrizione del pignoramento è il 18/11/2022. La certificazione notarile, con le riserve circa l'attribuzione della quota di proprietà, risale al 14/7/1967, data ultraventennale dell'atto di compravendita con cui il Sig. [redacted] acquistò il bene pignorato dal Demanio dello Stato.

In base al titolo di provenienza del 23.09.1994 (allegato 3.3):

- Il bene, in Comune di Napoli / San Giovanni a Teduccio – Rione Nuova Villa, Via Nuova Villa isolato 21, è descritto come appartamento posto al quarto piano della scala B, distinto dal numero interno 495, composto di tre vani ed accessori, confinante con cassa scale, con interno 496 e con area demaniale; riportato nel al N.C.E.U. di Napoli alla partita 190233 particella 232, sub 19, Via Nuova Villa is. 21, scala B, piano 4, int. 495, z.c. 14, cat. A/3 cl. 4 vani 5 con la r.c. di £ 500.000 = così come risulta dal certificato n.ro 16741 rilasciato dall'U.T.E. di Napoli il 20/9/1994.

In base alle visure catastali estratte in data 22.05.2023 (allegato 5.1):

- Il bene è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 190233, Sez. SGO, fol.9, p.lla 232, sub 19, Via Nuova Villa, scala B, interno 495, z.c. 14, cat. A/3, classe 4, vani 5, r.c.

- Le descrizioni corrispondono al cespite staggito.

Nella visura storica per immobile (allegato 5.1) risulta recepita la trascrizione della sentenza del Tribunale di Napoli n. [REDACTED] (rep. [REDACTED]) curata dall'Agenzia delle Entrate ed il bene risulta correttamente in proprietà per l'intero di [REDACTED]. Peraltro la debitrice, già proprietaria di quota parte del bene pignorato, è nel possesso di fatto e di diritto del bene per cui, per la quota caduta in successione dal marito, può senz'altro considerarsi erede puramente e semplicemente.

La non esattezza della certificazione notarile (allegato 2) circa la ricostruzione delle quote e dei diritti è stata rilevata dall'esame dei titoli di proprietà (allegato 3) e delle visure catastali (allegato 5), ed a loro si fa riferimento riportandosi a quanto puntualmente già espresso in precedenza.

Tra lo stato rilevato in data 9/6/2023 (allegato 8.2) e la visura planimetrica allegata all'atto del Notaio Castaldo del 14/7/1967 (allegato 7.8) sono state riscontrate alcune modifiche, rappresentate nel grafico opportunamente redatto (allegato 8.3), relative ad una diversa distribuzione interna e alla chiusura della parte terminale del balcone, prospiciente la Strada Nuova Villa, con struttura in alluminio e vetro, all'interno del parapetto in metallo e senza interessamento del paramento murario.

Tali modifiche sono state operate in assenza di titolo autorizzativo; quelle relative alla nuova distribuzione degli spazi interni possono essere regolarizzate mediante pratica di sanatoria tardiva, mentre per la veranda su parte del balcone, utilizzata come armadio/ripostiglio, dovrà prevedersi lo smontaggio ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Trattandosi di opere che non hanno interessato parti strutturali, con la presentazione di pratica CILA si potrà procedere alla regolarizzazione della nuova distribuzione interna e al ripristino del balcone nel suo stato originario.

2) - *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

La scrivente ha provveduto ad esaminare l'atto di compravendita per Notaio [REDACTED] del 23/9/1994 rep. [REDACTED] con cui [REDACTED], nonché [REDACTED] e [REDACTED] trasferiscono e vendono a [REDACTED] ed [REDACTED] i

diritti immobiliari pari ai 4/5 (l'altro 1/5 già si apparteneva al comproprietario [REDACTED]) e la sentenza del Tribunale di Napoli n. [REDACTED] trascritta c/o la Conservatoria del RRII di Napoli 1° il 14/7/2022 ai nn. [REDACTED] che ha definitivamente trasferito l'intera proprietà del bene oggetto di esproprio in capo alla debitrice [REDACTED], fermo quanto già segnalato circa le quote di proprietà (allegato 3.1, 3.3).

Nel citato atto per Notaio de Luise, il bene è così descritto "appartamento posto al quarto piano della scala B, distinto dal numero interno 495, composto di tre vani ed accessori, confinante con cassa scale, con l'interno 496 e con area demaniale. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 190233, Sez. SGO, fol.9, p.lla 232, sub 19, Via Nuova Villa isolato 21, scala B, interno 495, z.c. 14, cat. A/3, classe 4, vani 5, r.c. £.500.000 = così come risulta dal certificato n. 16741 dell'UTE di Napoli del 20/9/1994".

Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, si evince all'art. 3 che "l'unità immobiliare viene venduta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni, accessori, pertinenze, con tutte le servitù attive e passive, se e come esistono, con i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. e così come posseduta dalla parte alienante".

Attualmente l'immobile è censito presso il Catasto del Comune di Napoli alla partita 190233, Sez. SGO, fol.9, p.lla 232, sub 19, Via Nuova Villa isolato 21, scala B, interno 495, z.c. 14, cat. A/3, classe 4, vani 5, r.c. €.258,23.

3) - *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto.

Agli atti è presente il certificato di stato civile della Sig.ra [REDACTED] dal quale si desume che la stessa è di stato civile libero in quanto vedova del Sig. [REDACTED].

Alla luce di quanto precede il pignoramento risulta essere stato correttamente eseguito sulla piena proprietà dell'immobile che si appartiene alla Sig.ra [REDACTED].

- La scrivente rimanda alla S.V. III.ma ogni determinazione in merito.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento del 18.11.2022

- Trascrizione del 22/10/1994 ai nn. [REDACTED] dell'atto di compravendita per Notaio [REDACTED] del 23.09.1994 rep. [REDACTED] con cui [REDACTED], nonché [REDACTED] [REDACTED] trasferiscono e vendono a [REDACTED] ed [REDACTED] i diritti immobiliari pari ai 4/5 (l'altro 1/5 già si apparteneva al comproprietario [REDACTED] [REDACTED] del bene così individuato e descritto: in Napoli / San Giovanni a Teduccio - Rione Nuova Villa, Via Nuova Villa isolato 21 (oggi Via Positano n. 10) appartamento posto al quarto piano della scala B, distinto dal numero interno 495, composto di tre vani ed accessori, confinante con cassa scale, con l'interno 496 e con area demaniale. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 190233, Sez. SGO, fol.9, p.lla 232, sub 19, Via Nuova Villa isolato 21, scala B, interno 495, z.c. 14, cat. A/3, classe 4, vani 5, r.c. £.500.000 = così come risulta dal certificato n. 16741 dell'UTE di Napoli del 20/9/1994.

I venditori tutti rilasciavano la preventiva dichiarazione assertiva: "**dichiarano i signori [REDACTED]**

██████████, nonché ██████████
██████████ di essere pieni ed assoluti proprietari...“ dell’immobile oggetto della compravendita.

N.B. Alla luce di quanto precede i Sigg. ██████████) ed ██████████
██████████ coniugi in regime di comunione legale dei beni (cfr. art. 9 atto notaio de Luise) risultano essere
pieni ed esclusivi proprietari del bene oggetto del pignoramento.

- Trascrizione del 20/3/2009 nn. ██████████ della denuncia di successione (n. ██████ vol. █████) di ██████████
██████████
██████████

- Trascrizione del 16/3/2018 della sentenza n. ██████ con cui il Tribunale di Napoli nel giudizio iscritto al n.r.g.
██████████, decidendo sulla domanda di ██████████
██████████ contro la madre ██████████ e le sorelle ██████████
██████████ dispone (cfr. capo c) “*l’attribuzione della proprietà esclusiva del predetto
bene immobile (quello oggetto di esproprio) esclusivamente a favore della Sig. ██████████
██████████) con conseguente obbligo per quest’ultima di provvedere al conguaglio in favore dei coeredi ██████████
██████████*
mediante la corresponsione della somma di € 5.425,00, e per la medesima quota alla coerede ██████████
██████████) *provvedere alla corresponsione della stessa a favore ██████████*”;

- Trascrizione del 14/7/2022, ai nn. ██████████ a cura ██████████ della innanzi citata
sentenza c/o la Conservatoria dei RR II di Napoli 1°;

- Iscrizione del 14/7/2022 ai nn. ██████████ c/o la Conservatoria dei RR II di Napoli 1° contro ██████████
██████████ per il pagamento dei conguagli come stabiliti in sentenza a favore di ██████████
██████████
██████████ nonché a favore di ██████████;

- Trascrizione del 18/11/2022 ai nn. ██████████ dell' atto di pignoramento immobiliare notificato in data
24/10/2022 ad istanza di ██████████ e contro ██████████ sull’immobile sito in Napoli,
N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 190233, Sez. SGO, fol.9, p.lla 232, sub 19, Via Nuova Villa n. 10,
scala B, interno 495, cat. A/3, vani 5.

QUESITO B

Identificazione e descrizione attuale del bene

- 1) *Proceda all’identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all’uopo indicando:*
 - *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
 - *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*

- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa del bene

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti. Ai fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

RISPOSTA QUESITO B

Tipologia del bene: abitazione di tipo economico ubicata al quarto ed ultimo piano di un fabbricato in cemento

armato senza ascensore, avente affaccio su tre lati, composta da ingresso, soggiorno con cucina a vista, tre camere, un bagno, balcone/loggia, altezza interna pari a ca. m 3,00;

Dati attuali: abitazione di tipo economico facente parte del fabbricato in Napoli alla Via Positano n. 10, alla scala B, distinta dal numero interno 495, composta di cinque vani catastali;

Superfici: superficie commerciale stato rilevato ca. mq 99,55; superficie utile coperta ca. mq 82,55;

Dati catastali: Comune di Napoli, Sez. Urb. SGO, foglio 9, particella 232 sub 19, vani 5, cat. a/3, classe 4, cons. vani 5, Strada Comunale Nuova Villa, scala B int. 495, piano 4;

Confini: con cassa scala, con appartamento int. n. 496 e Strada Nuova Villa.

Descrizione attuale del bene: il bene è posto al quarto ed ultimo piano del fabbricato al civ. 10 della Via Positano in Napoli, realizzato nel 1955 con la legge di finanziamento Rione U.P.S. Giovanni e destinato ad abitazioni popolari, come certificato dalla Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale in data 24/7/2023 (allegato 7.7). L'area, densamente popolata, è servita da scuole, attrezzature collettive e di vicinato, progettate per il rione, la cui realizzazione fu avviata nel 1953 a ridosso della linea ferroviaria Napoli - Ottaviano e inglobata all'interno del quartiere San Giovanni a Teduccio sul prolungamento dell'asse storico Via Figurelle del quartiere Barra (allegato 8.1). Il collegamento con la stazione ferroviaria e metropolitana di Piazza Garibaldi avviene mediante la linea di bus 116 o C1/C2/C12 in circa 20 minuti.

Il fabbricato, realizzato con struttura in cemento armato, presenta facciate intonacate e tinteggiate di colore avorio, in mediocri condizioni di manutenzione (allegato 7.5 foto 1), maggiormente ammalorate nella parte in prossimità del lastrico solare a causa di infiltrazioni.

Il fabbricato non è dotato di ascensore e gli alloggi, due per piano, sono serviti da una scala a doppio rampante con pedate in marmo e balaustra in ferro (foto 2).

Per quanto riguarda l'amministrazione condominiale, sono state fornite indicazioni circa le spese di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile e delle sue parti comuni; l'amministratrice p.t. Sig.ra XXXXXXXXXX ha dichiarato che non ci sono servizi comuni, non esiste servizio di portineria; sono stati approvati i lavori relativi al lastrico solare e in relazione all'immobile int. 495/millesimi 50,13, l'importo della quota straordinaria risulta pari ad € 2.571,54. La quota ordinaria è pari ad € 37,50 al mese ed è stata regolarmente corrisposta sino al mese di settembre c.a. (allegato 4.4, 4.5). Non sono state fornite informazioni circa l'esistenza di regolamento di condominio.

Lo stato dei luoghi è rappresentato nel grafico con indicazione delle quote e delle superfici rilevate in data 9/6/2023 (allegato 8.2).

Il bene, con triplice esposizione (Nord sulla Via Positano, Sud sulla Via Nuova Villa, e Ovest sul balcone/loggia), corrispondente all'interno n. 495, classificato in cat. A/3, è composto da quattro vani, di cui uno doppio (soggiorno con cucina a vista), ingresso, bagno e balcone (loggia), in piccola parte con veranda, destinata a ripostiglio, realizzata all'interno del parapetto, con struttura smontabile in alluminio anodizzato e vetro.

Al quarto piano, sul ballatoio di smonto della scala, a destra, la porta blindata (foto 3,4) immette in un ambiente

di ingresso di ca. mq 6,35 (foto 5,6) che disimpegna, con affaccio a Sud, due camere da letto, di ca. mq 17,65 (foto 8,9) e di ca. mq 14,50 (foto 10,11); con affaccio a Nord, il bagno di ca. mq 4,00 (foto 7), con vasca piccola, ed il soggiorno di ca. mq 26,10 con cucina a vista (foto 14,15,16). La terza camera da letto, di ca. mq 13,95 (foto 12,13), ha affaccio sul balcone/loggia di ca. mq 9,90, parzialmente chiuso nella sua parte terminale da una struttura in alluminio anodizzato con specchiature in vetro (foto 17,18,19) che non ha modificato il paramento esterno.

Si sono riscontrate tracce di infiltrazioni nelle tre camere da letto, provenienti dal lastrico solare, probabilmente attribuibili al danneggiamento della guaina di copertura e oggetto di manutenzione straordinaria, i cui costi di riparazione sono stati già approvati con relativo piano di riparto (allegato 4.5).

Lo stato di manutenzione dell'abitazione è mediocre, le finiture di tipo ordinario, gli impianti elettrico ed idrico appaiono da aggiornare. Non è presente impianto di riscaldamento; è presente uno *split* per l'aria condizionata; l'acqua calda è alimentata da un *boiler* posto in cucina, ove è posizionata anche la lavatrice. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con persiane avvolgibili in plastica e zanzariere, le porte interne sono in tamburato con impiallacciatura in legno e con specchiature in vetro.

Gli ambienti della casa sono pavimentati con piastrelle in gres di formato quadrato, in simil marmo, fatta eccezione per il bagno, ove sono presenti rivestimenti in piastrelle di colore chiaro di formato rettangolare anche sulle pareti.

Gli ambienti sono tinteggiati con pittura lavabile nei toni del colore giallo, e in alcune parti è presente un rivestimento in parato. Le condizioni di illuminazione ed areazione sono soddisfatte, essendo l'immobile ubicato al quarto piano con tre affacci.

2) Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, dal titolo attestante la proprietà per Notaio Antonio de Luise (allegato 3.2) all'art. 3 si evince che ai debitori l'unità immobiliare, censita nel N.C.E.U. di Napoli Sez. SGO, partita 190223, foglio 168, particella 232 sub. 19, vani 5, cat. A/3, classe 4, Via Positano n.10, isolato 21, piano 4, int. 495, rendita catastale €. 258,23, viene compravenduta *"nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive con le proporzionali quote di proprietà sulle parti del fabbricato condominiali ai sensi di legge"*.

Sono stati effettuati accurati rilievi metrici e fotografici che consentono una completa identificazione del bene (allegato 8).

- La scrivente ha acquisto visura storica per immobile (allegato 5.1) e estratto di mappa (allegato 5.3); la visura planimetrica, richiesta, non risulta abbinata all'immobile come documentato da ricevuta telematica (allegato 5.2).

- La scrivente ha acquisito **certificato di destinazione urbanistica** (allegato 6), attestante che la destinazione residenziale risulta compatibile con le prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti; in particolare, **la particella 232 del foglio 168:**

- ricade in Zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Ba - edilizia di impianto disciplinata dagli artt. 31 e 32 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;

- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici - come area stabile;
- risulta per la maggiore estensione sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi del T.U. sulle acque ed impianti elettrici RD 1775/1933 e relative sponde per 150 m in quanto alla data del 6/9/1985 l'area non era zona A o B nel Prg approvato con Dm 1829 del 31/3/1972;
- Ricade nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell' Autorità di Bacino della Campania nella carta del rischio idraulico, fenomeni da allagamento per esondazione - R1 rischio moderato;
- ricade nelle aree sottoposte a misure di salvaguardia dall' Autorità di Bacino distrettuale Appennino Meridionale, l'area è interessata dall'adozione di misure di Salvaguardia, decreto SG n. 540 del 13/10/2020;
- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 4/7/1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Identificazione pregressa del bene

Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione, il bene oggetto di pignoramento è identificato come:

- Atto Notaio [redacted] - "Appartamento al quarto piano facente parte dell'isolato 21, del fabbricato in Napoli / San Giovanni a Teduccio al Rione Nuova Villa is. 21, posto al quarto piano della scala B, composto di tre vani ed accessori, confinante con cassa scala, int. 496 e area demaniale" (allegato 3.3).

- Catasto impianto meccanografico del 30/6/1987 (allegato 5.1) - C.T. partita 190223, foglio 168; C.F. Sez. SGO, foglio 9 p.lla 232 sub 19, vani 5, cat. A/3, classe 4, Strada Comunale Nuova Villa scala B int. 495 piano 4;, unica variazione del 1/1/1992 per quadro tariffario: r.c. da £ 500.000 ad € 258,23 (allegato 5).

La visura storica per immobile, ad eccezione della diversa identificazione toponomastica, conferma i dati di accatastamento e la consistenza. All'attualità, **il bene ha accesso dal fabbricato al civ. 10 della Via Positano in Napoli e risulta in piena proprietà di Caterina Amalfitano.**

Non risulta allegata la planimetria catastale, per cui è necessario procedere all' accatastamento per nuova variazione catastale con la causale "Planimetria mancante", registrando lo stato attuale dei luoghi.

Il costo dell'accatastamento, comprensivo della parcella del tecnico e dei diritti istruttori, si aggira intorno ad € 400,00.

Al fine di rendere più agevole il quadro della **provenienza**, si riassume il quadro cronologico dei passaggi di proprietà in base agli atti acquisiti.

Passaggi di proprietà

- il 14/7/1967 - atto per Notaio [redacted] rep.n. [redacted] trascritto alla Conservatoria dei RR II di Napoli 1 il 4/3/1968 ai nn. [redacted] tra [redacted] ed il [redacted];

- il 30/3/1983 trascrizione nn. [redacted] della denuncia di successione (n. [redacted] vol. [redacted] del 26/5/198) di [redacted] deceduto ab intestato il 13/3/1980 lasciando a sé superstiti la coniuge [redacted] ed i cinque figli [redacted];

- il 15/1/1983 dichiarazione di rinuncia alla eredità paterna da parte di [REDACTED] raccolta dal Direttore Aggiunto della Cancelleria della Pretura di Napoli, subentrando ad essa le sue due figlie [REDACTED];
- il 13/1/1993 atto per notaio Italo [REDACTED], registrato a Napoli il 20/1/1993 al n.ro [REDACTED] annotato a margine della trascrizione n.ri. [REDACTED] del 4/3/1968 (annotamento n. [REDACTED] del 2/6/1993) con cui [REDACTED], nonché [REDACTED] [REDACTED] saldato il prezzo, ottengono dal [REDACTED] il trasferimento definitivo del bene oggi oggetto di esproprio;
- il 23/9/1994 trascrizione del 22/10/1994 ai nn. [REDACTED] dell'atto di compravendita per notaio [REDACTED] [REDACTED] del 23.09.1994 rep. [REDACTED] con cui [REDACTED], nonché [REDACTED] [REDACTED] trasferiscono e vendono a [REDACTED] [REDACTED] i diritti immobiliari pari ai 4/5 (l'altro 1/5 già si apparteneva al comproprietario [REDACTED]) del bene;
- il 20/3/2009 trascrizione nn. [REDACTED] della denuncia di successione (n. [REDACTED] vol. [REDACTED]) di [REDACTED] [REDACTED] deceduto ab intestato il 1/3/2008 lasciando a sé superstiti la coniuge [REDACTED] ed i figli [REDACTED];
- il 16/3/2018 viene pubblicata la sentenza n. [REDACTED] con cui il Tribunale di Napoli nel giudizio iscritto al n.r.g. [REDACTED] decidendo sulla domanda di [REDACTED] contro la madre [REDACTED] [REDACTED] dispone [cfr. capo c) della sentenza] "dispone l'attribuzione della proprietà esclusiva del predetto bene immobile (quello oggetto di esproprio) esclusivamente a favore della sig.ra [REDACTED] con conseguente obbligo per quest'ultima di provvedere al conguaglio in favore dei coeredi [REDACTED] [REDACTED] mediante la corresponsione della somma di €5.425,00, e per la medesima quota alla coerede [REDACTED] provvedere alla corresponsione della stessa a favore [REDACTED] [REDACTED]";
- il 14/7/2022 ai nn. [REDACTED] a cura dell'Agenzia delle Entrate viene trascritta la innanzi citata sentenza c/o la Conservatoria dei RRII di Napoli 1°.

Dalle verifiche e dalle documentazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle indagini effettuate, risulta che l'immobile pignorato ricade in un fabbricato realizzato ante 1967 dal Demanio dello Stato, come si evince dai titoli di proprietà (allegati 3.1 e 3.2) e dagli ulteriori documenti acquisiti. In particolare, l'Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale in data 24.07.2023 ha certificato che il fabbricato al civ. 10 della Via Positano in Napoli è stato realizzato nel 1955 con la legge di finanziamento Rione U.P.S. Giovanni per abitazioni popolari (allegato 7.7).

Come già detto, **all'immobile non risulta associata la planimetria catastale**. La scrivente ha richiesto i grafici relativi al titolo abilitativi sia all'Ufficio per l'Edilizia del Comune di Napoli che all' A.C.E.R., con riscontro

negativo (allegato 7.6, 7.7).

La scrivente ha verificato presso l'Archivio Storico Notarile che l'atto per Notaio Castaldo rep.n.172851/4539 del 14/7/1967 è corredato di planimetria e che oltre a costituire l'unica rappresentazione del bene pignorato, per datazione, può essere considerata verosimilmente conforme allo stato originario (allegato 7.8).

Lo stato rilevato il 9/6/2023 pertanto è stato confrontato con la planimetria allegata all'atto per Notaio Castaldo e dal confronto sono emerse difformità inerenti la distribuzione interna e la realizzazione di un piccolo ripostiglio, sulla parte terminale del balcone / loggia, con struttura in alluminio e vetro, del tipo veranda, senza interessamento della muratura esterna, in quanto è stata montata all'interno del parapetto del balcone.

Le difformità riscontrate sono rappresentate nel grafico opportunamente redatto (allegato 8.3).

Anche a seguito delle considerazioni che saranno espresse in relazione alla conformità del bene, per regolarizzare catastalmente l'immobile è necessario inserire la visura planimetrica, a mezzo di procedura per la quale si prevede un costo pari ad € 400,00 comprensivo di spese tecniche, oneri contributivi e di legge.

QUESITO C

Stato di possesso

- 1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*
- 2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*
- 3) *Determini il valore locativo del bene.*

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

RISPOSTA QUESTITO C

Stato di possesso beni

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata Sig.ra [REDACTED], che vi abita assieme alla figlia [REDACTED] [REDACTED], al genero [REDACTED] e ai tre nipoti minori (allegato 4.1, 4.2).

Il bene pignorato non risulta oggetto di contratti di locazione.

In base a quanto riportato dalle quotazioni OMI, 1° semestre 2023, Napoli / Suburbana/ San Giovanni a Teduccio, codice zona E43, il valore locativo per abitazioni di tipo economico risulta compreso tra € 2,60/mq e € 3,9/mq.

In considerazione dello stato dell'immobile, al quarto piano di fabbricato senza ascensore, in condizioni di manutenzione mediocri e privo di impianto di riscaldamento, si ritiene di applicare un abbattimento del 10%

al valore minimo di € 2,60/mq che, riferito alla superficie utile rilevata, definisce un canone congruo pari a circa € 190,00/mese.

QUESITO D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi.
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

RISPOSTA QUESITO D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Dalle visure ipotecarie in atti e dagli atti esaminati (allegato 2, 3), la sottoscritta ha accertato che sul bene pignorato risulta l' iscrizione del 14/7/2022 ai nn. [REDACTED] c/o la Conservatoria dei RRII di Napoli 1° contro [REDACTED] per il pagamento dei conguagli come stabiliti in sentenza a favore di [REDACTED] [REDACTED] nonché a favore di [REDACTED] [REDACTED]

Dalla comunicazione trasmessa in data 18/10/2023 dall'amministratore di condominio, il pagamento della quota ordinaria è stato regolarmente effettuato sino al mese di settembre c.a.; risulta altresì la quota di riparto pari

ad € 2.571,64 per spese straordinarie già approvate, in riferimento ai lavori da effettuarsi sul lastrico solare (allegato 4.4). Non è stato fornito riscontro circa l'esistenza di un eventuale regolamento di condominio.

2) In sede di accesso, la debitrice ha dichiarato che il fabbricato è costituito in condominio e di essere in regola con il pagamento delle quote ordinarie (allegato 1). Per quanto riguarda l'amministrazione condominiale, sono state fornite indicazioni circa le spese di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile e delle sue parti comuni. L'amministratrice p.t. Sig.ra [REDACTED] ha dichiarato, con mail del 18.10.2023, che le quote ordinarie sono ferme al mese di settembre 2023, che sono stati approvati i lavori relativi al lastrico solare e che in relazione all'immobile int. 495/millesimi 50,13, l'importo della quota straordinaria risulta pari ad € 2.571,54. La quota ordinaria è pari a ca. € 37,50 al mese, non esiste servizio di portineria, non ci sono servizi comuni, non risulta in atti il certificato di agibilità (allegato 4.4, 4.5).

Non è stato fornito riscontro circa l'esistenza di un eventuale regolamento di condominio.

- Non risultano gravare vincoli di natura artistica, storica; non risultano altresì vincoli di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità sull'immobile né risultano diritti demaniali o usi civici;

- Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

3) Dalle documentazioni visionate presso il Comune di Napoli, Coordinamento Urbanistica - Governo del Territorio, l'immobile

- ricade nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania - R1 rischio moderato;

- ricade nelle aree sottoposte a misure di salvaguardia ed è interessata dall'adozione di misure di Salvaguardia dall'Autorità di Bacino distrettuale Appennino Meridionale, decreto SG n. 540 del 13/10/2020;

- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 4/7/1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;

- risulta per la maggiore estensione sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio Dlgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi del T.U. sulle acque ed impianti elettrici RD 1775/1933 e relative sponde per 150 m in quanto alla data del 6/9/1985 l'area non era zona A o B nel Prg approvato con Dm 1829 del 31/3/1972;

QUESITO E

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in

sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni 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. mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integrazioni e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

RISPOSTA QUESITO E

Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

1) Il bene è ubicato al quarto piano di un fabbricato sito in Napoli / San Giovanni a Teduccio alla Via Positano n. 10, in cemento armato con caratteri e tecniche costruttive proprie del periodo in cui realizzato (metà anni '50).

Esso è ubicato nel Rione Villa, realizzato ante 1967 come si evince dal titolo di proprietà (allegato 3.3) e dagli ulteriori documenti acquisiti; nello specifico, dal certificato rilasciato dall' Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale in data 24/7/2023, si evince che fu realizzato nel 1955 con la legge di finanziamento Rione U.P.S. Giovanni e destinato ad abitazioni popolari (allegato 7.7).

Nell' atto per Notaio █████ del 14/7/1967 rep.n. █████ assieme alla planimetria dell'immobile pignorato, contornata di rosso sulla rappresentazione dell'intero piano del fabbricato, risulta allegata anche la planimetria del Rione Villa, nella quale risulta evidenziato l'isolato 21, contiguo al collegamento pedonale tra la via Nuova Villa e l'attuale Via Positano.

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, la scrivente ha richiesto:

- planimetria allegata all'Atto per Notaio Castaldo del 14/7/1967, acquisita presso l'Archivio Storico Notarile di Napoli in data 2.11.2023 (allegato 7.8);

- atto di compravendita per notaio Antonio █████ del 23.09.1994 rep. █████, in atti depositati dal creditore precedente, ove il bene è così individuato: in Napoli / San Giovanni a Teduccio - Rione Nuova Villa, Via Nuova Villa isolato 21 (oggi Via Positano n.10) appartamento posto al quarto piano della scala B, distinto dal numero interno 495, composto di tre vani ed accessori, confinante con cassa scale, con l'interno 496 e con area demaniale. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 190233, Sez. SGO, fol.9, p.lla 232, sub 19, Via Nuova Villa isolato 21, scala B, interno 495, z.c. 14, cat.A/3, classe 4, vani 5, r.c. £.500.000 = così come risulta dal certificato n.16741 dell'UTE di Napoli del 20/9/1994;

- certificazione al Comune di Napoli, Servizio Antiabusivismo e Condonò edilizio, attestante lo stato di definizione di eventuali pratiche di condono, qualora esistenti, rilasciato il 9/8/2023 **con riscontro negativo** (allegato 7.2);

- certificazione vincolistica alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Comune di Napoli, rilasciata il 24/7/2023 (allegato 7.4), nella quale si attesta che ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 il bene rientra nel perimetro nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell' art. 142 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 e che per esso non sono stati emanati provvedimenti di dichiarazione di interesse artistico, storico, archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12;

- certificato di destinazione urbanistica al Comune di Napoli Servizio Urbanistica, rilasciato il 27/7/2023 (allegato 6);

- accesso agli atti per verifica di titolo edilizio e relativi grafici all'Ufficio Tecnico dell'I.A.C.P., certificato rilasciato dall' Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale in data 24/7/2023, con riscontro negativo in riferimento alla acquisizione della pratica edilizia ma con comunicazione della legge di finanziamento Rione U.P.S. Giovanni del 1955 per la realizzazione di abitazioni popolari.

Premesso che

- la descrizione dell'immobile corrisponde allo stato attualmente rilevato e a quello rappresentato nella planimetria allegata all' atto del Notaio █████ del 14/7/1967, ad eccezione di modifiche della distribuzione interna e della chiusura parziale del balcone/loggia con una struttura in alluminio e vetro del tipo veranda, senza alcuna modifica del prospetto esterno;

- si è potuto accertare che tali modifiche non sono rappresentate nell'unica rappresentazione planimetrica rinvenuta (allegato 4.4) e che tale rappresentazione risalente al 14/7/1967 si può ragionevolmente assumere

come rappresentazione dello stato originario, vista anche la conformità con gli immobili nella stessa verticale dello stabile;

- il fabbricato fu realizzato come edilizia pubblica dal Demanio dello Stato, per cui si può ragionevolmente presumere che sia dotato di titolo edilizio abilitativo e che per quanto non sia stato possibile acquisire grafici e relazione tecnica, dai sopralluoghi effettuati l'appartamento non si presenta difforme nella volumetria e nei prospetti dagli immobili presenti nella stessa verticale se non per la sola parziale chiusura del balcone, che appare tra l'altro realizzata all'interno del parapetto e senza modificare la muratura esterna;
- le modifiche sono illustrate nella tavola di confronto tra la planimetria dell'atto per Notaio Castaldo e lo stato rilevato in sede di accesso (allegato 8.3);
- sul bene non risultano presentate istanze di sanatoria a nome degli attuali e dei pregressi proprietari, come da certificato rilasciato presso il Comune di Napoli, Servizio Antiabusivismo e Condono edilizio (allegato 7.2);
- dal certificato rilasciato dall'ufficio Coordinamento Urbanistica- Governo del Territorio del Comune di Napoli, il bene a destinazione residenziale è compatibile con le indicazioni di piano, ricade in Zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Ba - edilizia di impianto disciplinata dagli artt. 31 e 32 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale (allegato 6);
- dal certificato rilasciato dalla Soprintendenza non risulta sottoposto a vincoli di interesse artistico, storico, archeologico;

Tutto ciò premesso

Ai fini della conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, sulla base dei sopralluoghi e delle indagini espletate, delle documentazioni sinora acquisite, dei rilievi effettuati e dalle indicazioni fornite dagli uffici tecnici inerenti le norme di piano, **la scrivente ritiene che le opere di modifica interna siano sanabili e che la veranda realizzata su parte del balcone non sia sanabile e debba prevedersi lo smontaggio ed il ripristino dello stato dei luoghi**, riservandosi di rassegnare le conclusioni definitive a seguito di eventuali integrazioni sul titolo edilizio.

La procedura per la sanatoria dello stato dei luoghi per modifica della distribuzione interna e per ripristino dello stato dei luoghi in relazione allo smontaggio della veranda risulta essere la seguente:

- Redazione e trasmissione all'Ufficio Tecnico competente di pratica CILA.

Il costo presunto per la redazione della suddetta CILA, comprensivo di sanzione (€ 1.000,00), diritti di istruttoria (€ 128,00) e spese tecniche, è pari a ca. ad € 2.000,00.

Per le opere inerenti il ripristino del balcone (smontaggio, trasposto a rifiuto della struttura in alluminio, piccole opere murarie di finitura), si prevede un costo a corpo pari ad € 800,00.

I costi inerenti all'aggiornamento catastale per la presentazione della planimetria mancante sono stimati in ca. € 400,00 e per la redazione dell' attestato di prestazione energetica in ca. € 300,00, possono ritenersi complessivamente pari a ca. € 700,00.

A seguito quindi delle considerazioni espresse in relazione ai fini della conformità urbanistica e catastale del bene e della sua commerciabilità, si stima un costo complessivo pari ca. ad € 3.500,00 (tremilacinquecento/00).

Si ritiene pertanto possibile procedere ad una stima del valore dell'immobile secondo quanto richiesto.

QUESITO F

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

RISPOSTA AL QUESITO F

Formazione dei lotti

La conformazione fisica del bene non consente la praticabilità di un progetto di comoda divisione dell'immobile, essendo lo stesso dotato di unico ingresso. Si è proceduto pertanto alla formazione di un lotto unico, come di seguito descritto.

LOTTO UNICO - VALORE COMPLESSIVO STIMATO € 110.000,00 (euro centodiecimila/00)

Abitazione di tipo economico per l'intera proprietà in capo a [REDACTED]

[REDACTED] facente parte del fabbricato in Napoli /San Giovanni a Teduccio alla Via Positano n. 10, posta al piano quarto, distinta dal numero interno 495, composta da ingresso, soggiorno con cucina a vista, tre camere, un bagno, balcone/loggia; superficie commerciale stato rilevato ca. mq 99,55, superficie utile coperta ca. mq 82,55, altezza interna pari a ca. m 3,00; confinante con appartamento distinto dal numero interno 496, cassa scale, Strada Nuova Villa, e riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla partita 190233, Sez. SGO, foglio 9, p.lla 232, sub 19, Via Nuova Villa, isolato 21, scala B, interno 495, z.c. 14, cat.A/3, classe 4, vani 5, r.c. € 258,23.

prezzo base - valore intera proprietà pari ad € 110.000,00 (euro centodiecimila/00)

nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Ai fini della conformità urbanistica e catastale del bene e della sua commerciabilità, si stima un costo complessivo pari ca. ad € 3.500,00 (tremilacinquecento/00), per pratiche edilizie, spese tecniche ed opere di ripristino.

QUESITO G

Valore del bene e costi

1) *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

RISPOSTA AL QUESITO G

Valore del bene e costi

La sottoscritta, prima di determinare il valore dell'immobile, riferisce sul criterio di stima adottato. Indicazione del criterio di stima degli immobili

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare, ma anche per le metodologie da adottare. I vari criteri di valutazione, basati sulla tipologia dell'immobile, risultano più o meno idonei a determinare il valore di un bene particolare e vanno pertanto individuati selezionando quello più adatto a definire il valore dell'oggetto specifico.

La selezione del criterio o dei criteri costituisce, pertanto, una scelta fondamentale che influisce direttamente sul valore della stima.

Due sono i procedimenti o metodi che possono essere identificati: il metodo **diretto o sintetico** e il metodo **indiretto o analitico**.

Il metodo di stima diretto si basa sulla comparazione e si usa ogni volta che sia possibile ricavare, direttamente dal mercato, una scala di valori noti riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima.

Si ricorre invece al metodo di stima indiretto quando ci si trova nell'impossibilità di formare una scala di valori noti ed è quindi necessario cercare elementi analitici diversi ed eterogenei che, opportunamente elaborati, consentano di determinare il valore del bene da valutare.

Scelta del criterio di stima

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il criterio di stima diretto basato sulla comparazione di una scala di valori noti, riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima e ricavati direttamente dal mercato, in quanto meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dallo stato degli immobili, dall'uso, dalla zona in

cui ricadono e dai prezzi medi applicati.

Il parametro tecnico preso a base di tale criterio è il metro quadro di superficie commerciale, assumendo come prezzo unitario il valore ottenuto dalla media tra i prezzi massimi di mercato verificati nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quelli da stimare, come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge, liberi e in condizioni normali di conservazione.

Valore del bene - alloggio di tipo economico

Dall'indagine di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari (tra le quali Tecnocasa, Gabetti e Toscano), e dall'esame di riviste specializzate del settore, dei principali portali internet (casa.it, immobiliare.it), della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) riferiti all'anno 2023 -1° semestre zona E43, Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Napoli, dei mediatori immobiliari e professionisti operanti nel settore edilizio, riferiti alle zona ove è ubicato l'immobile in esame, si è arrivati all'individuazione del prezzo medio - massimo pari ad € 1.350/mq per beni ricadenti nella zona e aventi caratteristiche simili a quello oggetto del procedimento.

Interrogazione OMI

Abitazione di tipo economico Prezzo medio-massimo: € 1.350/mq Prezzo medio-minimo: € 880/mq

Fascia/zona: Suburbana/SAN GIOVANNI A TEDUCCIO

Codice zona: E43

Descrizione del bene e indicazione delle superfici

1) Tipologia del bene: abitazione di tipo economico ubicata al quarto piano di un fabbricato in cemento armato senza ascensore, avente affaccio su tre lati, composta da ingresso, soggiorno con cucina a vista, tre camere, due bagno, un balcone, altezza interna pari a ca. m 3,00;

Dati attuali: appartamento al quarto piano facente parte del fabbricato in Napoli / San Giovanni a Teduccio alla Via Postano n. 10, distinto dal numero interno 495, composto di cinque vani catastali;

Superfici: superficie commerciale stato rilevato ca. mq 99,55, superficie utile coperta ca. mq 82,55;

Dati catastali: appartamento sito in Napoli nel Catasto Fabbricati del Comune alla partita 190233, Sez. SGO, fol.9, p.lla 232, sub 19, Strada Comunale Nuova Villa, scala B, interno 495, z.c. 14, cat.A/3, classe 4, vani 5, r.c. € 258,23;

Confini: appartamento distinto dal numero interno 496, cassa scale, e via Positano.

Tali confini corrispondono con quelli indicati nel titolo di provenienza, ad eccezione della variazione della toponomastica.

Indicazione delle superfici utili nette dei singoli ambienti - stato di fatto

- ingresso ca. mq 6,35
- soggiorno/cucina ca. mq 26,10
- bagno 1 ca. mq 4,95
- letto 1 ca. mq 17,65
- letto 2 ca. mq 14,50
- letto3 ca. mq 13,95
- balcone ca. mq 9,90 in parte chiuso da veranda

La superficie commerciale pari alla somma delle superfici di tutte le parti costituenti l'immobile in esame, conformi sotto il profilo edilizio ed urbanistico, debitamente omogeneizzate tra loro in base alla tipologia e destinazione d'uso delle stesse, oltre i muri perimetrali e muri perimetrali in comunione al 50%, risulta pari a ca. mq 99,55. La superficie utile coperta, al netto delle murature e del balcone, risulta pari a ca. mq 82,55.

Valore commerciale dell'immobile in piena proprietà, libero e perfettamente commerciabile

Per quanto su detto, il più probabile valore commerciale dell'immobile, stimato in buone condizioni e libero, risulta pari -approssimando per eccesso - a ca. € 134.400,00 (euro centoterntaquattromilaquattrocento/00).

(€ 1.350/mq x mq 99,55 = € 134.392,50)

Decurtazioni sul valore commerciale

Al prezzo medio-massimo sono poi da riferire dei coefficienti che lo modificano in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile, al fine di stabilirne il prezzo in base alla rispondenza a classi di descrizioni che maggiormente ne precisano il valore in base alla tipologia.

Tali caratteristiche sono:

- Caratteristiche posizionali estrinseche, dovute alla ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo: la posizione suburbana è già valutata nella indicazione del prezzo medio-massimo; il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria ed è privo di ascensore;
- Caratteristiche posizionali intrinseche, dovute alla esposizione e grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati: il bene, posto al quarto piano, gode di buone condizioni di luminosità e soleggiamento, essendo dotato di tripla esposizione. I vani risultano tutti dotati di finestra, l'impianto distributivo è buono, anche se appare poco funzionale, rispetto alla superficie dell'alloggio, l'esistenza di un unico bagno, ubicato in prossimità dell'ingresso;
- Caratteristiche tecnologiche, dovute allo stato rifinitura, di conservazione e vetustà dell'immobile, nonché alla qualità degli impianti e del loro funzionamento: le condizioni di manutenzione sono mediocri e risalgono all'ultima ristrutturazione effettuata circa 20 anni fa, quantunque l'immobile si presenti curato; non sono state esibite certificazioni in relazione agli impianti, che andrebbero rinnovati; l'impianto di riscaldamento non è presente. Sono necessari interventi di adeguamento impiantistico e di ripristino dei luoghi danneggiati dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare; le finiture sono di tipo ordinario; gli infissi e le porte di ripo economico;
- Caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico: non si rilevano particolari ostacoli alla redditività dell'immobile attualmente è abitato dai debitori eseguiti.

Le caratteristiche sono valutate mediante l'applicazione dei coefficienti desunti dalla tabella pubblicata da C.

Forte in "Principi di economia ed estimo" e qui riportati:

max%		min%
prezzo di mercato		prezzo di mercato
- caratteristiche posizionali	Kpe 35:5	Kpe 0,33
estrinseche		

- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25:5	Kpi 0,23
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30:10	Kpt 0,26
- caratteristiche produttive	Ke 10:5	Ke 0,09
<hr/>		
K max = 100	K min =25	K%= 0,91

Pertanto, il valore finale dell'immobile in esame, rapportato alla piena proprietà e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è dato dal prodotto del valore commerciale per il coefficiente $K\%=91$, detrattivo in ragione delle limitazioni connesse alle caratteristiche su esposte.

Valore commerciale ($\text{€ } 134.400,00 \times 0,91$) = $\text{€ } 122.304,00$ che arrotondato per difetto è pari a $\text{€ } 122.300,00$ (euro centoventiduemilatrecento/00).

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del bene nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp.att.c.p.c. nuova formulazione.

Tenuto conto che il bene si trova in mediocre stato di conservazione, nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, si ritiene che la riduzione del valore di mercato, avendo riguardo alla riduzione praticata per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, possa stabilirsi nella misura del 10% del prezzo di mercato.

La scrivente individua un prezzo base d'asta del cespite pari al valore di mercato detratto il 10%: $V_{\text{asta}} = V - 10\% V = \text{€ } 122.300,00 - \text{€ } 12.230,00 = \text{€ } 110.074,00$ che arrotondato per difetto risulta pari ad $\text{€ } 110.000,00$ (euro centodiecimila/00).

Per quanto detto, sulla scorta di quanto ulteriormente richiesto, il valore di mercato della piena proprietà del bene al sub 19 risulta pari ad $\text{€ } 110.000,00$ (euro centodiecimila/00) al netto dei costi da prevedersi ai fini della conformità e commerciabilità che sono stati stimati complessivamente, con le relative assistenze tecniche, pari ad $\text{€ } 3.500,00$ (tremilacinquecento/00).

VALORE MERCATO DEL LOTTO

Per quanto sinora descritto, il valore di mercato della piena proprietà del LOTTO UNICO composto un alloggio economico, è pari ad un valore stimato di $\text{€ } 110.000,00$ (euro centodiecimila/00), al netto dei costi da prevedersi ai fini della conformità e commerciabilità stimati pari a ca. $\text{€ } 3.500,00$ (tremilacinquecento/00).

SINTESI DESCRITTIVA DEL BENE E DEL VALORE STIMATO

LOTTO UNICO - VALORE COMPLESSIVO STIMATO $\text{€ } 110.000,00$ (euro centodiecimila/00)

Abitazione di tipo economico per l'intera proprietà in capo a [REDACTED]
[REDACTED], facente parte del fabbricato in Napoli /San Giovanni a Teduccio alla Via Positano n. 10, posta al piano quarto, distinta dal numero interno 495, composta da ingresso, soggiorno con cucina a vista, tre camere, un bagno, balcone/loggia; superficie commerciale stato rilevato ca. mq 99,55, superficie utile

coperta ca. mq 82,55, altezza interna pari a ca. m 3,00; confinante con appartamento distinto dal numero interno 496, cassa scale, Strada Nuova Villa, e riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla partita 190233, Sez. SGO, foglio 9, p.lla 232, sub 19, Via Nuova Villa, isolato 21, scala B, interno 495, z.c. 14, cat.A/3, classe 4, vani 5, r.c. € 258,23.

prezzo base - valore intera proprietà pari ad € 110.000,00 (euro centodiecimila/00)

nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Ai fini della conformità urbanistica e catastale del bene e della sua commerciabilità, si stima un costo complessivo pari ca. ad € 3.500,00 (tremilacinquecento/00), per pratiche edilizie, spese tecniche ed opere di ripristino.

CONCLUSIONI

La sottoscritta

- ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte;
- ha redatto secondo i quesiti richiesti l'ELABORATO PERITALE, che risulta composto di RELAZIONE TECNICA - pagg. LXXVI e di ALLEGATI - pagg. 1-112 (divisi in n. 8 sottoparti);
- ha allegato all'elaborato i documenti descritti nel seguente elenco:

ELENCO ALLEGATI

1. COPIA DEL VERBALE DI ACCESSO, 9/6/2023
2. CERTIFICAZIONE NOTARILE per Notaio Concetta VALENTINO in Napoli, 21/12/2022
3. TITOLI DI PROPRIETÀ
 - 3.1. Tribunale di Napoli - Sentenza di divisione ereditaria n. 2637/2018 rep.4504/2018 del 16.03.2018
 - 3.2. Dichiarazione di successione Ufficio Agenzia Entrate Napoli 3 - Den. 385 Vol. 107, 21/1/2009
 - 3.3. Atto di cessione di diritti immobiliari per Notaio Antonio DE LUISE in Frattamaggiore (NA) rep. 152 racc. 27, 23/9/1994 Registrato a Napoli il 7/10/1994 al n. 17692/V - Trascritto a Napoli 1 ai nn. 18301/12197 del 22/10/1994
4. CERTIFICATI E DOCUMENTI
 - 4.1. Certificato di residenza, 18/10/2023
 - 4.2. Certificato di Stato di Famiglia Anagrafica, 18/10/2023
 - 4.3. Richiesta documentazione Amministratore di Condominio, 21/7/2023
 - 4.4. Riscontro Amministratore di Condominio, 18/10/2023
 - 4.5. Documentazione Amministratore di Condominio, 18/10/2023
5. VISURE CATASTALI
 - 5.1. Visura storica per immobile, 22/5/2023
 - 5.2. Ricevuta di richiesta visura planimetrica - non evadibile, 22/5/2023
 - 5.3. Estratto di mappa, 21/7/2023
6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PG/2023/620110, 27/7/2023
7. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI

- 7.1. Richiesta Ufficio Antiabusivismo e Condono Edilizio, 21/7/2023
 - 7.2. Certificato Ufficio Condono Edilizio PG/2023/658597, 9/8/2023
 - 7.3. Richiesta Soprintendenza Archeologia della Campania, 21/7/2023
 - 7.4. Certificato Soprintendenza Archeologia della Campania prot. 11556, 24/7/2023
 - 7.5. Richiesta Ufficio Edilizia Privata e ACER, 21/7/2023
 - 7.6. Certificato Ufficio Edilizia Privata PG/2023/659552, 9/8/2023
 - 7.7. Certificato ACER PG 116562, 24/7/2023
 - 7.8. Grafico Atto Notaio Vincenzo Castaldo in Napoli rep. 172851/4539, 14/7/1967
 8. GRAFICI DI STUDIO REDATTI DAL CTU
 - 8.1. Inquadramento urbano dell'immobile
 - 8.2. Planimetria di rilievo del 9/6/2023 con indicazione delle quote e delle superfici
 - 8.3. Confronto tra la planimetria di rilievo del 9/6/2023 e la planimetria Atto Notaio Castaldo del 24/7/1967
 - 8.4. Planimetria con indicazione dei punti fotografici di ripresa
 - 8.5. Documentazione fotografica foto nn. 1-19
- ha provveduto a depositare il proprio elaborato peritale secondo le modalità fissate nel provvedimento di nomina;
 - ha allegato alla presente relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei compendi pignorati estraendo immagini di tutti gli ambienti, compresi i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale, copia dei titoli di proprietà, dei verbali di accesso, contenenti il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta oltre quella ritenuta di supporto alla vendita;
 - dichiara la propria disponibilità ad intervenire ad ogni udienza per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
 - ha richiesto le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'ufficio;
 - ha provveduto a trasmettere copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, alla parte debitrice e al custode giudiziario.

La sottoscritta, certa di avere bene e fedelmente adempiuto al mandato conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, resta a disposizione per eventuali chiarimenti, osservazioni e repliche delle parti.

Con osservanza

Napoli, 3 novembre 2023

Arch. Carolina Cigala

