

---

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI  
Sezione civile XIV

Procedura esecutiva n. 95/2019 R.G.E  
Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Ludovica Russo

Creditore procedente: **NEPRIX SRL**, quale procuratrice della **APORTI SRL** (cessionaria della UNICREDIT SPA) - Avv. D. Litterio

Debitore: \*\*\* – Avv. B. Di Stazio e Avv. A. Cantiello

Esperto Stimatore: **arch. Marco Filipponio**

Custode: **avv. Orlando Piantadosi**

---

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

(accertamenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c e 567 2° comma c.p.c)

Dicembre 2020



arch. **Marco Filipponio**  
Via Sacchini, 4  
80078 Pozzuoli (NA)  
tel. e fax 081.303.24.29  
mobile 347.765.69.11

---

[marco.filipponio@gmail.com](mailto:marco.filipponio@gmail.com)  
[marco.filipponio@archiworldpec.it](mailto:marco.filipponio@archiworldpec.it)

Il sottoscritto Marco Filipponio *architetto*, con studio in Pozzuoli alla Via Maria Sacchini n. 4, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di \*\*\* al n. 6961 in qualità di Architetto nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di \*\*\* per il settore civile al n. 9593, dopo il giuramento di rito, **ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott. Maria Ludovica Russo del Tribunale di \*\*\***, l'incarico di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 95/2019 del R.G.E. ad istanza della **UNICREDIT SPA contro \*\*\***.

**La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento dei seguenti cespiti:**

1. Quota pari ad **1/1** del diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile sita in \*\*\* (NA) alla via Vincenzo Ianfolla n. 425 piano: 1, riportata nel Catasto Urbano di \*\*\*, sezione SCA, foglio 25, particella 53, subalterno 105, categoria A/2, zona cens. 2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 89 mq, totale aree escluse 84 mq, rendita € 534,53 (visura storica del 03/10/2019 - Allegato ALL.5/10);
2. Quota pari a **1/3** del diritto di proprietà del lastrico solare di copertura sita in \*\*\* (NA) a via Vincenzo Ianfolla n. 425 piano: 4, riportata nel Catasto Urbano di \*\*\*, sezione SCA, foglio 25, particella 53, subalterno 109, categoria in corso di costruzione; (visura storica del 20/03/2020 - Allegato ALL.5/10);

**Le operazioni peritali** hanno avuto inizio il giorno **09/10/2019**, un secondo accesso è stato eseguito il **23/09/2020** come emerge dal verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione di consulenza tecnica, e poi sono proseguite con i necessari accessi presso i competenti uffici pubblici. A tal punto, avendo a disposizione elementi sufficienti per procedere alla stesura della perizia di stima, il sottoscritto poteva procedere con le risposte ai quesiti riportati in prosieguo.

Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia dell'elaborato al **creditore procedente NEPRIX SRL**, quale procuratrice della **APORTI SRL** (cessionaria della UNICREDIT SPA) rappresentata e difesa dall'Avv. **DEOSDEDIO LITTERIO** (deosdediolitterio@avvocati\*\*\*.legalmail.it), al custode Avv. **ORLANDO PINTADOSI** (orlandopintadosi@avvocati\*\*\*.legalmail.it), nonché alla debitrice esecutata signora \*\*\*, residente in \*\*\* alla via \*\*\* n. \*\*\*, rappresentata e difesa dagli Avv.ti **BIAGIO DI STAZIO** ([biagiodistazio@avvocati\\*\\*\\*.legalmail.it](mailto:biagiodistazio@avvocati***.legalmail.it)) e **ANTONIO CANTIELLO** ([antoniocantiello1@avvocati\\*\\*\\*.legalmail.it](mailto:antoniocantiello1@avvocati***.legalmail.it)).

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in Pozzuoli via Maria Sacchini n.4, anche a mezzo di posta elettronica certificata eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica (marco.filipponio@archiworldpec.it).

**Il mandato** conferitomi con il dettaglio dei singoli quesiti viene riportato nel dispiegarsi della presente relazione di consulenza tecnica ed è presente nel fascicolo di causa.

**La presente relazione di consulenza** è articolata in 14 paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ed è corredata dei seguenti **allegati**:

- a.1/9 Verbale di sopralluogo
- a.2/9 Documentazione fotografica
- a.3/9 Documentazione grafica
- a.4/9 Documentazione notarile e atti di provenienza fino a quello ultraventennale
- a.5/9 Documentazione catastale
- a.6/9 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/9 Certificato anagrafico e di stato civile
- a.8/9 Valori immobiliari tratti da fonti indirette
- a.9/9 Attestazione di invio alle parti

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

## Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha depositato in data 27/02/2019, la **certificazione notarile sostitutiva**. **Tale certificazione**, redatta dal notaio Antonio Trotta, notaio in Pavia, iscritto al Collegio Notarile del distretto di Pavia, **certifica alla data del 04/02/2019 le provenienze ultraventennali e le formalità a favore e contro** per gli immobili oggetto della procedura.

In particolare la certificazione risale sino al decreto di trasferimento del G.I. Dott. Favalli della II sez. civile del Tribunale di \*\*\* del 22/10/1992, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di \*\*\* 1 il 11/12/1992 ai nn. 27089/18955. Dunque la certificazione risale a un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

La certificazione notarile in oggetto può ritenersi anche completa perché individua oltre alle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà complete di data, numero e registro generale, numero di registro particolare, soggetti a favore e contro, anche le iscrizioni e trascrizioni anch'esse complete di data, numero di registro generale e particolare, nominativo debitore e creditore, la somma capitale e la somma iscritta.

La certificazione notarile **riporta i dati catastali dell'immobile**. Tali dati non risultano variati negli anni intercorsi dalla data di costituzione ad oggi, come emerge dalle visure catastali storiche estratte dal sottoscritto e da quanto riportato nel paragrafo relativo all'identificazione pregressa dei beni.

Inoltre il creditore procedente ha depositato in data 27/02/2019 l'estratto di matrimonio con annotazioni da cui si evince che la signora \*\*\* in data 17/10/1991, ha contratto matrimonio con il signor \*\*\* nato a \*\*\* il 24/09/1956. Il certificato risulta annotato come segue: con atto in data 14/12/1994 N. Rep. 1265 del Dr. MARCO KROGH Notaio in \*\*\* gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi degli artt. 162 e \*\*\*5 del codice civile annotato il \*\*\*/02/1995. Pertanto la debitrice ha acquistato il bene pignorato in costanza di matrimonio, in regime di separazione dei beni.

Il sottoscritto, come da mandato e precisamente come richiesto al quesito 5, ha estratto copia del titolo d'acquisto in favore del debitore.

I dati del titolo d'acquisto a favore del debitore sono i seguenti:

**Atto di compravendita a firma** del Notaio \*\*\* in data **29/03/2000 rep. 54116**, racc. 26962 e trascritto il 28/04/2000 ai nn. 9139/5845, presso la Conservatoria dei RR.II. di \*\*\* 1.

Tale copia è allegata alla presente relazione di consulenza. [ALL. 4/9]

## 1. Identificazione dei diritti reali e i beni oggetto del pignoramento (risposta al quesito n.1)

### 1.1. Diritti reali

Il diritto reale pignorato è il diritto di proprietà:

- **per la quota dell'intero relativamente all'appartamento** (Sez. SCA, foglio 25, particella 53, subalterno 105, categoria A/2);
- **per la quota pari ad 1/3 relativamente al lastrico solare** (Sez. SCA, foglio 25, particella 53, subalterno 109);

come riportato nella sez. C soggetti della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 04/02/2019 nn. 3011/2276.

Tale diritto **corrisponde al diritto di titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita a firma** del Notaio \*\*\* in data **29/03/2000 rep. 54116**, racc. 26962 e trascritto il 28/04/2000 ai nn. 9139/5845, presso la Conservatoria dei RR.II. di \*\*\* 1

### 1.2. Beni pignorati

I dati degli immobili staggiti indicati al riquadro B-immobili riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 04/02/2019 nn. 3011/2276 sono:

- **Abitazione** di tipo civile nel comune di \*\*\*, identificata presso il Catasto Fabbricati alla sez. **SCA**, foglio **25**, particella **53**, subalterno **105**, natura **A/2**, consistenza **4,5** vani, Via Vincenzo Ianfolla n. 425, piano 1, scala C, interno 1.
- **Lastrico solare** nel comune di \*\*\*, identificata presso il Catasto Fabbricati alla sez. **SCA**, foglio **25**, particella **53**, subalterno **109**, Via Vincenzo Ianfolla n. 425, piano 4.

### 1.3. Difformità formali

Nell'atto di pignoramento notificato in data 15/01/2019 gli immobili pignorati sono identificati come segue: Appartamento posto al primo piano, distinto dal numero interno 1, composto da quattro vani e mezzo catastali, con annessi diritti in ragione di un terzo sul locale deposito al piano terra, nonché sul lastrico solare di copertura del fabbricato, il tutto confinante con proprietà \*\*\*, detta Via Ianfolla e cortile comune, salvo altri; riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di \*\*\* alla sez. SCA, foglio 25, particella 53, sub 105, zona censuaria 2, piano 1, interno 1, categoria A/2, classe 5, vani 4,5, rendita catastale euro 534,54; sub 4, zona censuaria 2, piano terra, categoria C/2, classe 3, mq 74, rendita catastale euro 286,63; sub 109, zona censuaria 2, piano quarto, mq 98, lastrico solare;

#### Non si rilevano difformità formali

Si evidenzia che la trascrizione del pignoramento immobiliare presso la conservatoria è stata eseguita **sull'appartamento** (sez. SCA, foglio 25, particella 53, sub 105 e sub 105) e sul **lastrico solare** (sez. SCA, foglio 25, particella 53, sub 105 e sub 109), invece non risulta eseguita sul locale deposito al piano terra (sez. SCA, foglio 25, particella 53, sub 105 e sub 4).

### 1.4. Difformità sostanziali

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale dell'appartamento. Per la descrizione delle rilevate difformità si rinvia al quesito n. 3

Il sottoscritto, al fine dell'esatta individuazione dei cespiti oggetto di pignoramento ha sovrapposto l'ortofoto alla mappa catastale (VAX). Da tale sovrapposizione, il fabbricato a cui afferiscono gli immobili in oggetto è stato univocamente individuato. Si riporta qui la miniatura dello screenshot della sovrapposizione effettuata, mentre si allega la stessa in formato leggibile. [ALL. 5/9]

## ESTRATTO DI MAPPA SOVRAPPOSTO ALLE IMMAGINI DI GOOGLE MAPS





La presente procedura esecutiva, riguarda il pignoramento del diritto di proprietà dell'intero dell'appartamento posto al primo piano, e del diritto di proprietà per la quota di 1/3 del lastrico solare al quarto piano del fabbricato. Pertanto si ritiene che sulla base delle caratteristiche dei beni, valutando la circostanza che il lastrico solare è un accessorio comune a tutti gli appartamenti presenti nel fabbricato, non si ritiene che possa essere oggetto di una valutazione che implica un approccio estimativo differenziato, pertanto si procederà alla formazione di un unico lotto di vendita.

## 2. Individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei ciascun lotto

### LOTTO UNICO

- Quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile sita in \*\*\* (NA) alla via Vincenzo Ianfolla n. 425 piano: 1, riportata nel Catasto Urbano di \*\*\*, sezione SCA, foglio 25, particella 53, subalterno 105, categoria A/2, zona cens. 2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 89 mq, totale aree escluse 84 mq, rendita € 534,53.
- Quota pari ad 1/3 del diritto di proprietà del lastrico solare in \*\*\* (NA) alla via Vincenzo Ianfolla n. 425 piano: 4, identificato al Catasto Urbano di \*\*\*, sezione SCA, foglio 25, particella 53, subalterno 109, categoria in corso di costruzione.

### 2.1. LOTTO UNICO - Descrizione dell'immobile

Il sottoscritto, a valle delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate e schematizzate nelle tabelle successive, descrive l'immobile oggetto della presente relazione come segue:

*Descrizione del contesto*

Il bene pignorato è ubicato nella periferia nord del comune di \*\*\*, nel quartiere Miano.

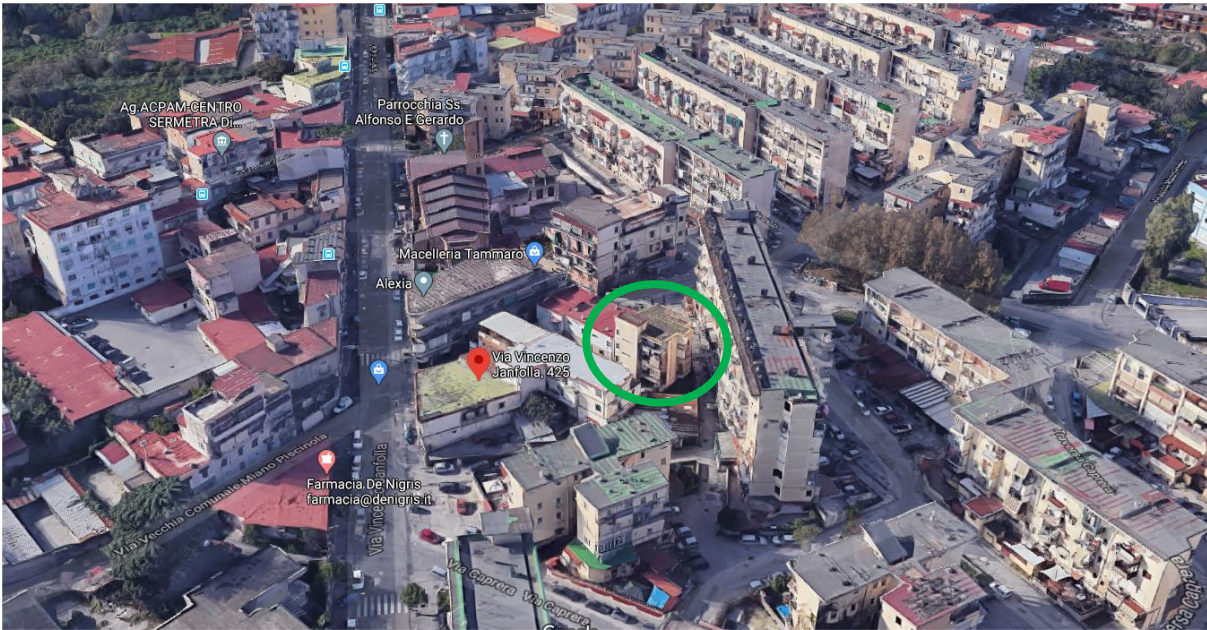
*Descrizione del fabbricato*

Il fabbricato ove è posto il bene pignorato è composto da 4 livelli fuori terra. La costruzione del fabbricato dalle informazioni reperite è antecedente il 1983, la

	<p>struttura è stata realizzata in cemento armato, i solai sono latero-cementizi la copertura è a terrazzo piano. Il fabbricato non è dotato di ascensore, non è caratterizzato da una particolare qualità architettonica, ed è in mediocre stato di manutenzione sia interno che esterno.</p>
<p><i>Descrizione del bene</i></p> <p><i>Caratteristiche interne ed esterne</i></p>	<p>Appartamento di tipo civile, posto al piano primo, avente accesso dal pianerottolo condominiale. L'appartamento è composto da 3 ambienti, bagno, cucina, due balconi di cui quello esposto a ovest è verandato.</p> <p>La distribuzione degli ambienti è regolare.</p> <p>Tutti gli ambienti, compresi quelli di servizio sono di medie dimensioni e il rapporto di area illuminazione è ritenuto buono.</p> <p>L'appartamento è esposto a nord a est e a sud. Ha finiture di buona media. Tutte le porte degli ambienti sono in legno e vetro, i pavimenti rivestiti con piastrelle ceramiche, gli infissi sono in alluminio anodizzato. L'appartamento non è dotato d'impianto di riscaldamento; è presente un condizionatore dell'aria nel soggiorno; l'appartamento è collegato alla rete di distribuzione del gas metano. Il bene è in sufficienti condizioni di manutenzione.</p>
<p><i>Confini</i></p>	<p>L'appartamento confina a nord con area pubblica, a est con corte, a sud con altra unità immobiliare di proprietà aliena, a ovest con area pubblica.</p>
<p><i>Superficie calpestabile e commerciale</i></p>	<p>La superficie commerciale totale è di <b>circa 92,40 mq</b>, <b>la superficie interna netta di 74,90 mq</b> oltre la superficie dei tre balconi terrazzo pari a 16,60 mq, l'altezza interna è 2,75 m. La superficie del lastrico solare è di 102 mq</p>
<p><i>Pertinenze</i></p>	<p>Come indicato nel titolo di proprietà l'appartamento è stato acquistato dalla debitrice con gli annessi diritti pari ad 1/3 sul locale deposito al piano terra e sul lastrico solare di copertura. Si evidenzia che sia il locale deposito che il lastrico solare, sono dotati di propri identificativi catastali. Si precisa inoltre che la quota di proprietà di 1/3 del lastrico solare, in titolarità della debitrice eseguita, è oggetto del pignoramento mentre la quota indivisa del locale deposito è descritta nell'atto di pignoramento, ma non è riportata nella trascrizione.</p>
<p><i>Attestato di prestazione energetica</i></p>	<p>L'appartamento pignorato non è dotato di attestato di prestazione energetica.</p>

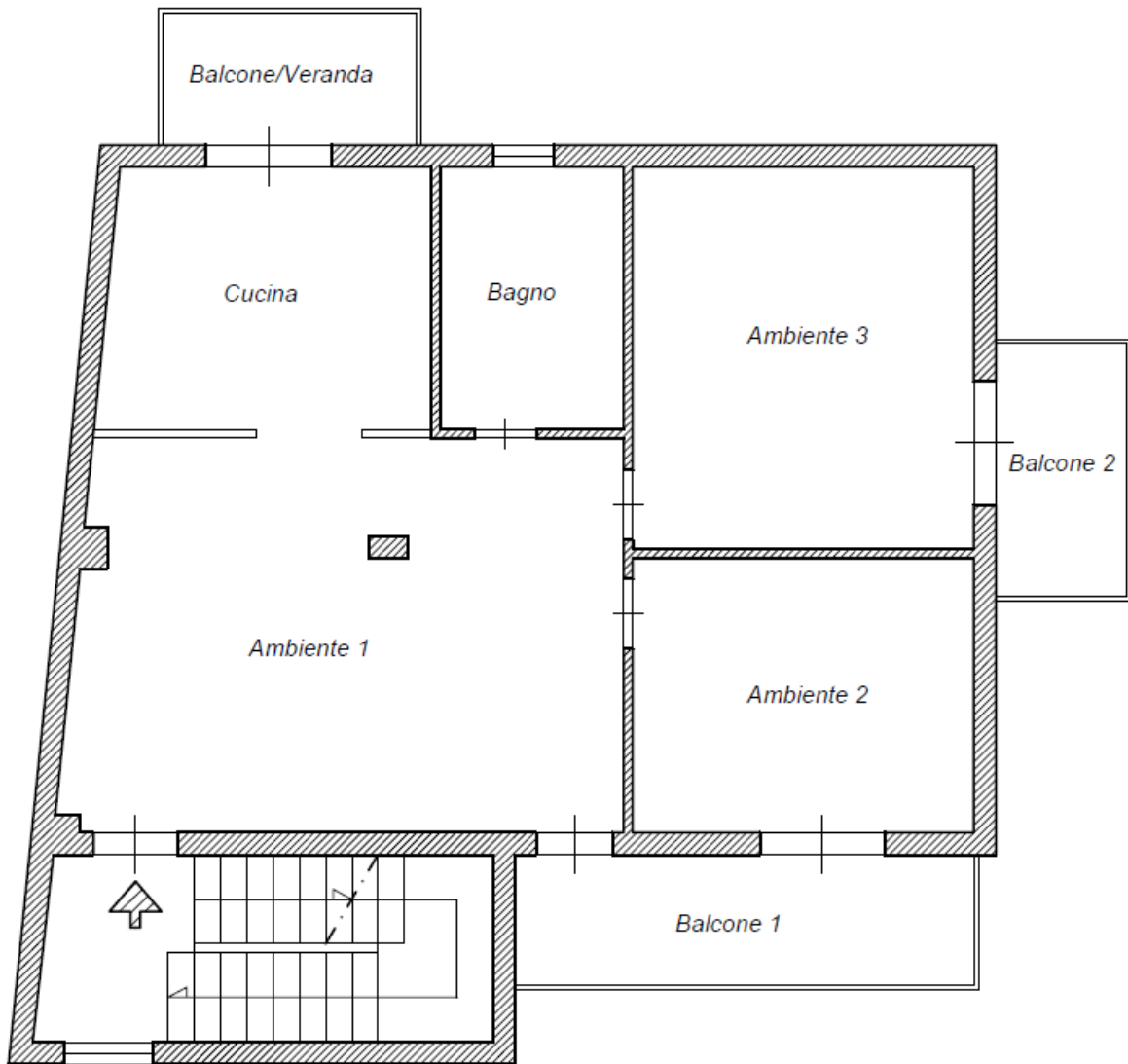
## APPARTAMENTO

sito nel comune di \*\*\* (NA) al via Vincenzo Ianfolla n. 425, piano PRIMO, interno 1 identificato al NCEU alla sezione SCA al foglio 25 particella 53 sub 105



Vista aerea





Planimetria dell'appartamento



Foto 1. Vista dell'ingresso al cortile dalla via pubblica



Foto 2. Porta di accesso



Foto 3. Ambiente 1



Foto 4. Ambiente 1



Foto 5. Cucina



Foto 6. Balcone-Veranda



Foto 7. Ambiente 2





Foto 8. Ambiente 3



Foto 9. Bagno



Foto 10. Balcone 1



Foto 11. Balcone 2

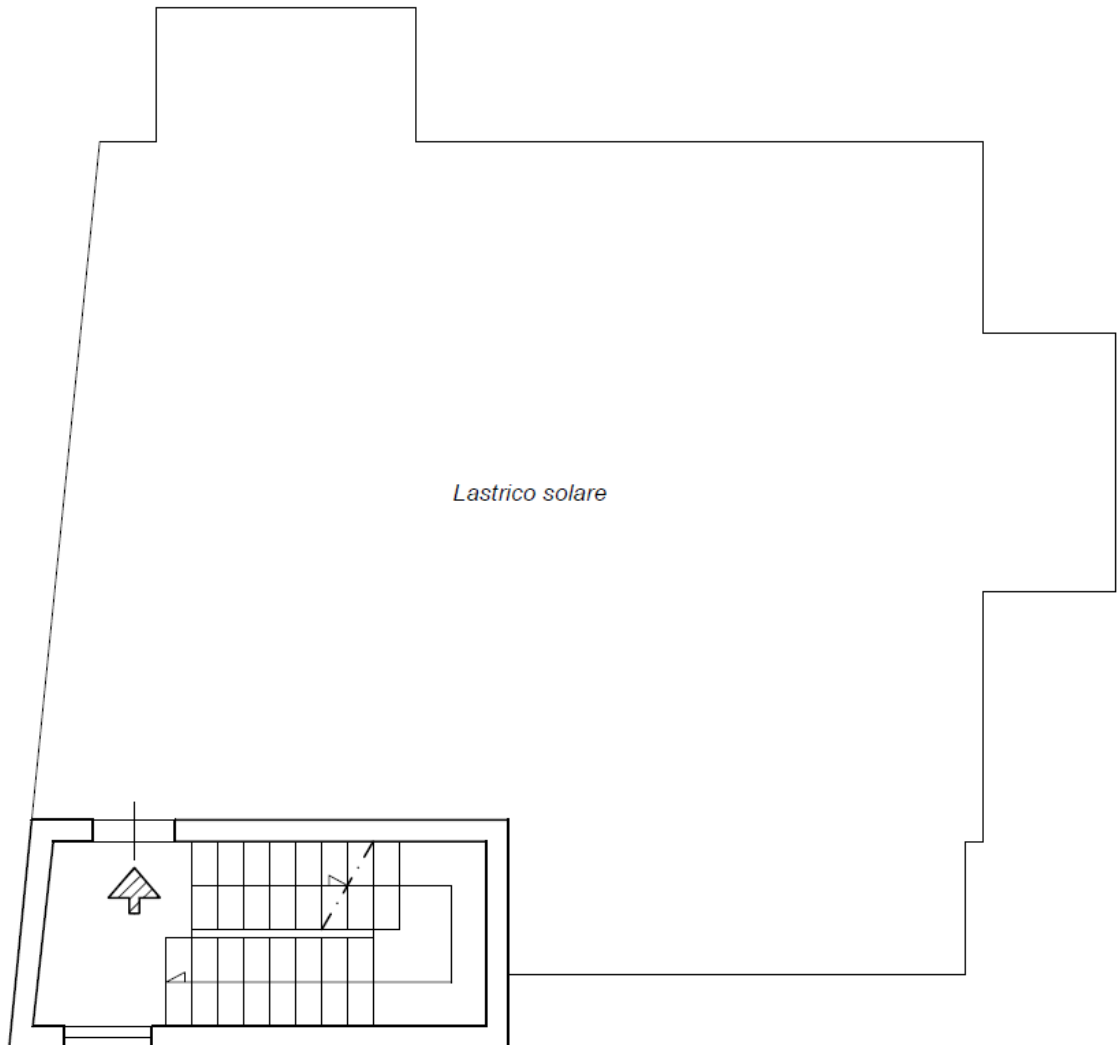
### LASTRICO SOLARE

sito nel comune di \*\*\* (NA) al via Vincenzo Ianfolla n. 425, piano QUARTO  
identificato al NCEU alla sezione SCA al foglio 25 particella 53 sub 109



Viste aeree





Planimetria del lastrico solare



Foto 12. Vista dell'ingresso dalla cassa scale comune



Foto 13.



Foto 14.



Foto 15.

**Le considerazioni di seguito sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi.** L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo ed è stata guidata dalle schede sintetiche elaborate precedentemente al sopralluogo. Queste schede per l'immobile in oggetto tengono conto *del livello manutentivo del fabbricato (tab. n. 1); le finiture del fabbricato (tab. n. 2); le dotazioni degli impianti del fabbricato (tab. n. 3); le finiture dell'unità immobiliare (tab. n. 4); il livello manutentivo dell'unità immobiliare (tab. n. 5); le dotazioni degli impianti dell'unità immobiliare.*

Le schede riportano quanto rilevato *de visu*, dal sottoscritto:

**Tabella n. 1: LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO**

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

facciata	Mediocre
infissi	Mediocre
impianto elettrico	Mediocre
rivestimenti/intonaci: parti comuni	Mediocre
pavimenti: atrio, scale, parti comuni	Mediocre
impianto riscaldamento centralizzato	Mediocre
impianto fognario	Mediocre
impianto idraulico	Mediocre
ascensore/i	Mediocre
impianto citofonico	Mediocre

**Scala valutativa:** *Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – pessimo.*

**Tabella n. 2: FINITURE DEL FABBRICATO**

**PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI**

DI PREGIO

(Marmi – Pietre Naturali, Graniti e similari)

NORMALE

(Marmette – Maiolicati – Moquette e similari)

ECONOMICA

(Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)

x

**RIVESTIMENTI FACCIATE**

DI PREGIO Aspetti decorativi NORMALI (tinteggiatura al quarzo, mista e similari) ECONOMICI (intonaco, tinteggiatura e similari)	x
<i>RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)</i> DI PREGIO (marmo, legno, smalto e similari) NORMALI (idropittura, resino-plastica e similari) ECONOMICHE (pitture e similari)	x

**Legenda**

**DI PREGIO:** materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

**NORMALI:** materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

**ECONOMICHE:** materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

**Tabella n. 3: DOTAZIONE D'IMPIANTI DEL FABBRICATO**

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	Assente
<i>idrico</i>	x	
<i>elettrico</i>	x	
<i>gas</i>	x	
<i>telefonico</i>	x	
<i>fognario</i>	x	
<i>riscaldamento</i>		x
<i>condizionamento</i>		x
<i>ascensore/i</i>		x
<i>montacarichi/ascensore aggiunto</i>		x
<i>impianto citofonico</i>	x	
<i>impianto videocitofonico</i>		x
<i>allarme / antintrusione</i>		x
<i>fonti energetiche alternative</i>		x
<i>altro</i>		

**Tabella n. 4: FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

**PAVIMENTAZIONE**

DI PREGIO (Marmo – Parquet e similari)	
NORMALE (Marmette - Maiolicati – Moquette e similari)	
ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	x

**RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)**

DI PREGIO (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e similari)	
NORMALI (piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature, e similari)	
ECONOMICI (piastrelle di materiale di 2 <sup>a</sup> scelta, intonaci, e similari)	x

**RIVESTIMENTI**

DI PREGIO (parati di pregio, legno, e similari)	
NORMALI (parati ordinari, pitture, e similari)	
ECONOMICI (pitture di tipo economico e similari)	x

**SERRAMENTI E INFISSI**

DI PREGIO

NORMALI  
ECONOMICI

x

**Legenda**

**DI PREGIO:** materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

**NORMALI:** materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

**ECONOMICHE:** materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

**Tabella n. 5: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

<i>Pavimenti</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>Rivestimenti soffitti e pareti</i>	<i>Mediocre</i>
<i>Infissi interni</i>	<i>Mediocre</i>
<i>Infissi esterni</i>	<i>Mediocre</i>
<i>Impianto elettrico</i>	<i>Presente</i>
<i>impianto idrico-sanitario</i>	<i>Presente</i>
<i>Impianto di riscaldamento</i>	<i>Assente</i>
<i>Impianto di condizionamento</i>	<i>Presente</i>
<i>Servizi igienico-sanitari</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>Allarme antintrusione</i>	-

**Scala valutativa:** Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.

**Tabella n. 6: DOTAZIONE D'IMPIANTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	<i>Presente</i>	<i>assente</i>
idrico/sanitario	x	
elettrico	x	
gas	x	
telefonico	x	
riscaldamento		x
condizionamento	x	
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x
allarme/antintrusione		x
altro		

**Tabella n. 7: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

<i>Rivestimenti</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>Serramenti</i>	<i>Mediocre</i>
<i>Impianto elettrico</i>	<i>Mediocre</i>
<i>impianto idrico-sanitario</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>Impianto di ventilazione</i>	<i>assente</i>

**Scala valutativa:** Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.

**Pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali**

Come indicato nel titolo di proprietà l'appartamento è stato acquistato dalla debitrice con gli annessi diritti pari ad 1/3 sul locale deposito al piano terra e sul lastrico solare di copertura. Si evidenzia che sia il locale deposito che il lastrico solare, sono dotati di propri identificativi catastali. Si precisa inoltre che la quota di proprietà di 1/3 del lastrico solare, in titolarità della debitrice eseguita, è oggetto del pignoramento mentre



la quota indivisa del locale deposito sebbene descritta nell'atto di pignoramento, non è riportata nella sua trascrizione, dunque non è oggetto della presente relazione.

### 3. Identificazione catastale dei beni pignorati

#### 3.1. Situazione delle unità immobiliari agli atti informatizzati dell'impianto meccanografico al (03/10/2019) – Appartamento Sezione SCA, foglio 25 particella 53 subalterno 105, categoria A/2

Il sottoscritto, in data 03 ottobre 2019, ha estratto visura storica per il bene pignorato in oggetto nonché la relativa planimetria.

In primis si riporta che il **fabbricato** a cui afferisce il bene pignorato è **riportato in mappa**, non è invece **presente l'elaborato planimetrico**.

#### 3.2. Identificazione catastale dei beni pignorati

L'immobile presso il catasto edilizio urbano del Comune di \*\*\*, è così identificato:

- **Sezione SCA, foglio 25 particella 53 subalterno 105**, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 89 mq, totale aree escluse 84 mq, rendita € 534,53 [ALL.5/9].

Intestato a:

\*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* \*\*\* Proprietà per 1/1

#### 3.3. Ricostruzione della storia catastale degli immobili staggiti

Lo scrivente, riporta la ricostruzione della storia catastale degli immobili staggiti, secondo quanto si rileva nelle visure storiche estratte.

Storia catastale del bene pignorato

Le **variazioni degli intestatari** dell'appartamento riportate nella visura storica sono le seguenti:

- **Dal 27/02/1996 al 29/03/2000** – intestato a: \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*; Proprietà per 1000/1000; dati derivanti da: COSTITUZIONE PER SOPRAELEVAZIONE del 27/02/1996 in atti dal 23/05/1996 Registrazione: (n. 3276.1/1996).
- **Dal 29/03/2000 al \*\*\*/\*\*\*** – intestato a: \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\*; Proprietà per 1000/1000; dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/2000 Trascrizione in atti dal 20/05/2000 Repertorio n.: 54116 Rogante: \*\*\* Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5845.1/2000)
- **Dal \*\*\*/\*\*\* AD OGGI** – intestato a: \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*; Proprietà per 1000/1000; dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del \*\*\*/\*\*\* Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/\*\*/ Repertorio n.: 6981 Rogante: \*\*\* Sede: ARZANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13919.1/2010)

Si evidenzia che l'attuale intestazione dell'immobile a favore del Signor \*\*\* deriva dall'atto di compravendita del \*\*\*/\*\*\*, repertorio n. 6981 del Notaio \*\*\*, **per tale atto è stata dichiarata la simulazione assoluta**.

Le **variazioni dei dati catastali** riportate nelle visure storiche sono le seguenti:

- **Dal 27/02/1996** sez SCA, foglio 25, particella 53, **subalterno 105**, zona censuaria 2, Via Vincenzo Ianfolla, n. 425, piano 1, interno 1; dati derivanti da: COSTITUZIONE PER SOPRAELEVAZIONE del 27/02/1996 in atti dal 23/05/1996 (n. 3276.1/1996)
- **Dal 27/02/1996** sez SCA, foglio 25, particella 53, **subalterno 105**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, Via Vincenzo Ianfolla, n. 425, piano 1, interno 1; dati derivanti da: CLASSAMENTO del 27/02/1996 in atti dal 27/04/1998 PF.98 (n. 3276.1/1996)

- Dal 09/11/2015 sez SCA, foglio 25, particella 53, **subalterno 105**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 89mq escluse aree scoperte 84mq Via Vincenzo Ianfolla, n. 425, piano 1, interno 1; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### 3.4. Risultanze delle verifiche di rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali

A valle delle verifiche di rispondenza formale tra quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali per gli immobili in oggetto, si riporta che:

- i dati **identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B immobili **della trascrizione dell'atto di pignoramento** i quali corrispondono ai dati nell'atto di pignoramento e a quelli nell'atto d'acquisto.
- Pertanto gli immobili in oggetto sono identificati univocamente;
- **i dati soggettivi** indicati nell'atto di pignoramento e in particolare i **dati anagrafici dei debitori** eseguiti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto corrispondono, ma **non sono conformi** con le risultanze catastali, giacché catastalmente, l'unità immobiliare risulta intestata al signor \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*, \*\*\* dal \*\*\*/\*\*\*, in virtù dell'atto di COMPRAVENDITA del \*\*\*/\*\*\*, repertorio n.: 6981 rogante: \*\*\*. Si rileva, tuttavia, che la XII sezione del Tribunale di \*\*\*, nella persona della \*\*\* in funzione di giudice unico, con sentenza del 10/05/2018 numero di repertorio 7709, ha dichiarato la simulazione assoluta dell'atto di compravendita sopraindicato.

Per quanto riguarda **la corrispondenza tra i dati dei soggetti dell'atto di pignoramento e i diritti e gli oneri reali riportati al N.C.E.U.** va rilevato che:

- i dati relativi ai **diritti e gli oneri reali** riportati al **catasto** fabbricati, per i motivi precisati in precedenza, **non corrispondono** ai dati dell'atto di pignoramento, come anche **i dati dei soggetti relativi al quadro B della trascrizione.**

Nello specifico si rinvia alle visure storiche per immobile estratte in data 03/10/2019 dal sottoscritto attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate SISTER; [ALL. 5/9].

In particolare si riporta che:

I **dati catastali presso il Catasto Terreni** riferiti al fabbricato a cui afferisce il bene pignorato sono:

- Comune di \*\*\*, foglio n. **17**, particella n. **65**.

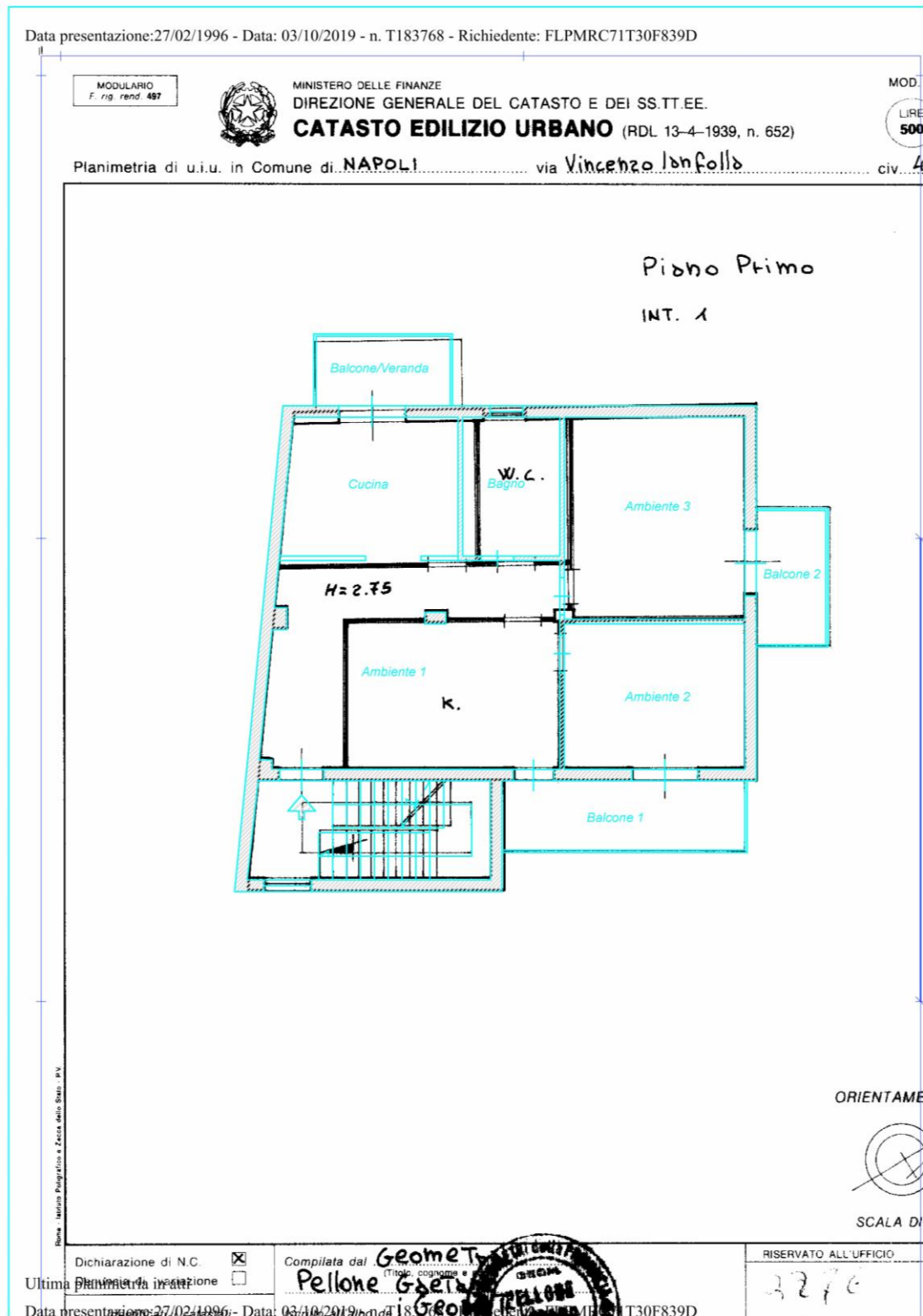
Vedasi **VAX o estratto di mappa** per il fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito; [ALL. 5/9].

**L'elaborato planimetrico del fabbricato non** è esistente agli atti della banca dati catastale.

**La planimetria catastale estraibile** attraverso la piattaforma SISTER, è stata acquisita dallo scrivente. [ALL. 5/9].

### 3.5. Risultanze delle verifiche di rispondenza tra lo stato dei luoghi e il grafico catastale

Lo stato dei luoghi riscontrato *de visu*, per quanto riguarda l'abitazione sita in \*\*\* alla Via Ianfolla n. 425 piano 1, in catasto alla **Sezione SCA, foglio 25 particella 53 subalterno 105**, categoria A/2, risulta variato per la diversa distribuzione interna dell'appartamento, e per la realizzazione di una veranda sul balcone posto sul prospetto ovest. Non è possibile eseguire l'aggiornamento catastale perché tali modifiche sono state realizzate in assenza di titolo autorizzativo.



### Sovrapposizione dello stato dei luoghi con il grafico catastale

#### 3.6. Situazione delle unità immobiliari agli atti informatizzati dell'impianto meccanografico al (20/03/2020) - Lastrico solare Sezione SCA, foglio 25, particella 53, subalterno 109

Il sottoscritto, in data 20 marzo 2020, ha estratto visura storica per il bene pignorato in oggetto nonché la relativa planimetria.

In primis si riporta che il **fabbricato** a cui afferisce il bene pignorato è **riportato in mappa**, non è invece presente l'**elaborato planimetrico**.

### 3.7. Identificazione catastale dei beni pignorati

L'immobile presso il catasto edilizio urbano del Comune di \*\*\*, è così identificato:

- **Sezione SCA, foglio 25 particella 53 subalterno 109**, categoria in corso di costruzione, [ALL.5/9].

Intestato a:

- \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* \*\*\* Proprietà per 1/3
- \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* \*\*\* Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni
- \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\* \*\*\* Proprietà per 1/3

### 3.8. Ricostruzione della storia catastale degli immobili staggiti

Lo scrivente, riporta la ricostruzione della storia catastale degli immobili staggiti, secondo quanto si rileva nelle visure storiche estratte.

Storia catastale del bene pignorato

Le **variazioni degli intestatari** dell'appartamento riportate nella visura storica sono le seguenti:

- **Dal 17/11/1997 al 29/03/2000** – intestato a: \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*, \*\*\*; Proprietà per 1000/1000
- **Dal 29/03/2000** – intestato a:  
\*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*, \*\*\*; Proprietà per 2/3  
\*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\*, \*\*\* Proprietà per 1/3;  
dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/2000 Trascrizione in atti dal 20/05/2000  
Repertorio n.: 54115 Rogante: \*\*\* Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE  
Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5844.2/2000)
- **Dal 29/03/2000** – intestato a:  
\*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*, \*\*\*; Proprietà per 1/3  
\*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\* \*\*\* Proprietà per 1/3;  
dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/2000 Trascrizione in atti dal 20/05/2000  
Repertorio n.: 54116 Rogante: \*\*\* Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE  
Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5845.2/2000);
- **Dal 29/03/2000 al \*\*\*/\*\*\*** – intestato a:  
\*\*\* nata a \*\*\* il 26/11/1955 \*\*\* Proprietà per 1/3  
\*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\* \*\*\* Proprietà per 1/3;  
dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/2000 Trascrizione in atti dal 20/05/2000  
Repertorio n.: 54117 Rogante: \*\*\* Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE  
Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5846.2/2000);
- **Dal \*\*\*/\*\*\*** – intestato a: \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\* \*\*\* Proprietà per 1/3;  
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del \*\*\*/\*\*\* Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/\*\*\* Repertorio n.: 6980 Rogante: \*\*\* Sede: ARZANO  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13918.2/2010)
- **Dal \*\*\*/\*\*\*** – intestato a: \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*, Proprietà per 1/3;  
dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del \*\*\*/\*\*\* Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/\*\*\* Repertorio n.: 6981 Rogante: \*\*\* Sede: ARZANO  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13919.2/2010);
- **Dal 03/02/2016** – intestato a: \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* \*\*\* Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni;  
dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/02/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/02/2016 Repertorio n.: 9831 Rogante: \*\*\* Sede: ARZANO

Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2261.2/2016);

- **Al 20/03/2020** – intestato a:
  - \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* \*\*\* Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni;
  - \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* \*\*\* Proprietà per 1/3
  - \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\* \*\*\* Proprietà per 1/3;

Si evidenzia che l'attuale intestazione dell'immobile per i diritti di proprietà pari ad 1/3 a favore del Signor \*\*\*, in luogo dell'a signora \*\*\*, deriva dall'atto di compravendita del \*\*\*/\*\*\*, repertorio n. 6981 del Notaio \*\*\*, per tale atto è stata dichiarata la simulazione assoluta.

Le variazioni dei dati catastali riportate nelle visure storiche sono le seguenti:

- Dal **17/11/1997** sez SCA, foglio 25, particella 53, **subalterno 109**, categoria in corso di costruzione, Via Vincenzo Ianfolla, n. 425, piano 4; dati derivanti da: VARIAZIONE del 17/11/1997 in atti dal 17/11/1997 LASTRICO SOLARE AFFERENTI A SCA00250005300000107 0000 (n. 19963.1/1997)

### **3.9. Risultanze delle verifiche di rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali**

A valle delle verifiche di rispondenza formale tra quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali per gli immobili in oggetto, si riporta che:

- i dati **identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B immobili **della trascrizione dell'atto di pignoramento** i quali corrispondono ai dati nell'atto di pignoramento e a quelli nell'atto d'acquisto.
- Pertanto gli immobili in oggetto sono identificati univocamente;
- **i dati soggettivi** indicati nell'atto di pignoramento e in particolare **i dati anagrafici dei debitori** eseguiti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto corrispondono, ma **non sono conformi** con le risultanze catastali, giacché catastalmente, il diritto di proprietà pignorato pari ad 1/3 dell'unità immobiliare risulta intestata al signor \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*, \*\*\* dal \*\*\*/\*\*\*, in virtù dell'atto di COMPRAVENDITA del \*\*\*/\*\*\*, repertorio n.: 6981 rogante: \*\*\*. Si rileva, tuttavia, che la XII sezione del Tribunale di \*\*\*, nella persona della \*\*\* in funzione di giudice unico, con sentenza del 10/05/2018 numero di repertorio 7709, ha dichiarato la simulazione assoluta dell'atto di compravendita sopraindicato.

Per quanto riguarda **la corrispondenza tra i dati dei soggetti dell'atto di pignoramento e i diritti e gli oneri reali riportati al N.C.E.U.** va rilevato che:

- i dati relativi ai **diritti e gli oneri reali** riportati al **catasto** fabbricati, per i motivi precisati in precedenza, **non corrispondono** ai dati dell'atto di pignoramento, come anche **i dati dei soggetti relativi al quadro B della trascrizione.**

Nello specifico si rinvia alle visure storiche per immobile estratte in data 20/03/2020 dal sottoscritto attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate SISTER; [ALL. 5/9].

In particolare si riporta che:

I **dati catastali presso il Catasto Terreni** riferiti al fabbricato a cui afferisce il bene pignorato sono:

- Comune di \*\*\*, foglio n. **17**, particella n. **65**.

Vedasi **VAX o estratto di mappa** per il fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito; [ALL. 5/9].

**L'elaborato planimetrico del fabbricato non** è esistente agli atti della banca dati catastale.

**La planimetria catastale non è estraibile** attraverso la piattaforma SISTER, in quanto non abbinata. [ALL. 5/9].



### 3.10. Risultanze delle verifiche di rispondenza tra lo stato dei luoghi e il grafico catastale

Lo stato dei luoghi riscontrato *de visu*, per quanto riguarda il lastrico solare sito in \*\*\* alla Via Ianfolla n. 425 piano 4, in catasto alla **Sezione SCA, foglio 25 particella 53 subalterno 109**, non può essere confrontato con la planimetria catastale giacché quest'ultima non è presente agli atti del catasto, né risulta presente l'Elaborato Planimetrico con la dimostrazione dei subalterni.

## 4. Schema sintetico-descrittivo dei lotti

### LOTTO UNICO

Il diritto reale pignorato è il diritto di proprietà:

- per la quota dell'intero relativamente all'appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di \*\*\* alla Sezione SCA, foglio 25 particella 53 subalterno 105, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 89 mq, totale aree escluse 84 mq, rendita € 534,53, Via Ianfolla n.425 piano 1° interno 1;
- per la quota pari ad 1/3 relativamente al lastrico solare identificato al catasto fabbricati del comune di \*\*\* alla Sezione SCA, foglio 25 particella 53 subalterno 109, Via Ianfolla n.425, piano 4°;

L'appartamento confina a nord con area pubblica, a est con corte, a sud con altra unità immobiliare di proprietà aliena, a ovest con area pubblica.

I confini riscontrati *de visu* coincidono con quelli riportati nell'ultimo titolo traslativo.

L'appartamento è composto da 3 ambienti, bagno, cucina, due balconi di cui quello esposto a ovest è verandato.

Lo stato attuale dei luoghi è difforme dal grafico catastale.

Il fabbricato a cui afferiscono i beni pignorati, risulta realizzato in assenza di titolo edilizio autorizzativo, per tale motivo per l'abitazione pignorata è stata presentata istanza di condono edilizio pratica numero 23055/1995. L'iter amministrativo non si è ancora concluso, il condono è ancora pendente e non risulta emesso provvedimento di diniego.

L'abuso riscontrato non può essere sanato con accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/2001. Inoltre poiché le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima norma in materia di condono edilizio (Legge 326/2003), l'aggiudicatario non potrà usufruire della riapertura dei termini per il condono edilizio, in virtù del combinato disposto dagli artt. 40, 6° comma della legge 47/85 e 46, 5° comma, del D.P.R. 380/01 come prorogato con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326

Prezzo a base d'asta € 74.000,00

## 5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ossia **Abitazione in \*\*\*** alla Via Ianfolla n.425, piano primo interno 1, individuata catastalmente alla **Sezione SCA, foglio 25, particella 53, subalterno 105** con annessi diritti pari ad 1/3 del diritto di proprietà del lastrico solare al piano 4, identificato alla **Sezione SCA, foglio 25 particella 53 subalterno 109**, sono pervenuti al debitrice \*\*\* in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio \*\*\* in data **29/03/2000 rep. 54116, racc. 26962** e trascritto il 28/04/2000 ai nn. 9139/5845, presso la Conservatoria dei RR.II. di \*\*\* 1, per averne fatto acquisto dal signor \*\*\* nato a \*\*\* l'\*\*\* [ALL. 4/9].

Provenienza ultraventennale:

- Gli immobili in oggetto sono pervenuti al signor \*\*\* in virtù di vendita all'incanto effettuata con verbale ricevuto dal Notaio Italo Pasolini in data 29/05/1992, registrato a \*\*\* il 03/06/1992 al n.13979, e successivo versamento del prezzo di aggiudicazione, giusta il verbale ricevuto dal Notaio Italo Pasolini in data 18/06/1992, registrato a \*\*\* il 24/06/1992 al n.15747, e successivo decreto di trasferimento del Giudice Istruttore della II sezione Civile del Tribunale di \*\*\* che ha disposto la vendita in data 22/10/1992, trascritto a \*\*\* l'11/12/1992 ai nn. 27089/18955.

NOTA: dalla lettura della trascrizione del decreto di trasferimento[ALL. 4/9], si rileva la seguente descrizione dell'immobile oggetto di aggiudicazione: - *immobile di proprietà dei signori \*\*\* , Carbone Carmine, \*\*\* , \*\*\* e \*\*\* , sito in \*\*\* in Via Vincenzo Ianfolla n. 425 (già Via Miano-Agnano n. 227) – fabbricato di recente costruzione composto di un locale deposito a pianterreno della superficie di circa 80 mq e tre piani superiori costituiti ciascuno di un quartino di tre vani ed accessori, con copertura a terrazza confinante con proprietà \*\*\* , con strada comunale e cortile interno del fabbricato, salvo altri. Riportato nel N.C.E.U di \*\*\* alla partita 1162260, ancora in ditta \*\*\* , nato a \*\*\* il 10/09/1928 con i seguenti dati: sez. SCA, **foglio 4**, particella 53, sub 4, Via Agnano Miano 227, piano T, z.c. 2 categoria A/5, cl. 2, vani 1, R.C. L. 73000. Tale fabbricato risulta costruito senza licenza edilizia o concessione edilizia antecedentemente al 30/09/1983 sull'area di risulta di un vecchio fabbricato demolito come si evince dalla perizia tecnica dell'ing. Elio Notarbartolo C.T.U.-*

Si rileva che il numero di foglio indicato nella trascrizione (foglio 4) non corrisponde al foglio 25, a cui afferisce il bene pignorato. È presumibile ritenere che si tratti di un mero errore materiale, giacché gli altri dati catastali e la descrizione del bene, sia univocamente riferibile al fabbricato ove sono posti i beni pignorati. A ulteriore verifica che l'indicazione del foglio 4 sia un mero errore materiale, mentre il foglio corretto sia il numero 25, lo scrivente ha eseguito la visura storica per soggetto del dante causa signor \*\*\*. A valle delle verifiche il sottoscritto ha potuto accertare che il bene a suo tempo trasferito con aggiudicazione all'asta, era identificato con i seguenti dati catastali sez. SCA, foglio 25, particella 53, sub 4.

**Le variazioni dei dati catastali** riportate nelle visure storiche sono le seguenti:

#### **Appartamento**

- **Dal 27/02/1996** sez SCA, foglio 25, particella 53, **subalterno 105**, zona censuaria 2, Via Vincenzo Ianfolla, n. 425, piano 1, interno 1; dati derivanti da: COSTITUZIONE PER SOPRAELEVAZIONE del 27/02/1996 in atti dal 23/05/1996 (n. 3276.1/1996)
- **Dal 27/02/1996** sez SCA, foglio 25, particella 53, **subalterno 105**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, Via Vincenzo Ianfolla, n. 425, piano 1, interno 1; dati derivanti da: CLASSAMENTO del 27/02/1996 in atti dal 27/04/1998 PF.98 (n. 3276.1/1996)
- **Dal 09/11/2015** sez SCA, foglio 25, particella 53, **subalterno 105**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 89mq escluse aree scoperte 84mq Via Vincenzo Ianfolla, n. 425, piano 1, interno 1; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### **Lastrico solare**

- **Dal 17/11/1997** sez SCA, foglio 25, particella 53, **subalterno 109**, categoria in corso di costruzione, Via Vincenzo Ianfolla, n. 425, piano 4; dati derivanti da: VARIAZIONE del 17/11/1997 in atti dal 17/11/1997 LASTRICO SOLARE AFFERENTI A SCA00250005300000107 0000 (n. 19963.1/1997)

## **6. Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

il bene immobile pignorato ricade in Zona B – sottozona Bb – espansione recente di cui agli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della Variante al PRG, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della

Campania n. 323 dell'1 giugno 2004; il fabbricato rientra nell'area con vincolo aeroportuale di cui alla Legge n. 58/1963: altitudine m 117; rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare n.1 del 04/07/1972 ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/71; Zonizzazione acustica: Zona III aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento con presenza di uffici e attività commerciali; Vincoli geomorfologici tav 12: area stabile.

Per le attuazioni particolari si rinvia alle norme di attuazione.

La destinazione d'uso attuale è compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico.

Dalle indagini eseguite risulta che il fabbricato ove è posto l'immobile in oggetto è stato costruito in assenza di titolo edilizio autorizzativo.

Si precisa in primo luogo che le previsioni della normativa urbanistica vigente per la zona in cui ricade il fabbricato, ammettono interventi fino alla ristrutturazione edilizia, pertanto l'abuso riscontrato non può essere sanato con accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/2001. Inoltre poiché le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima norma in materia di condono edilizio (Legge 326/2003), l'aggiudicatario non potrà usufruire della riapertura dei termini per il condono edilizio, in virtù del combinato disposto dagli artt. 40, 6° comma della legge 47/85 e 46, 5° comma, del D.P.R. 380/01 come prorogato con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326.

Lo scrivente esperto ha inoltrato istanza di accesso agli atti all'ufficio condono del comune di \*\*\* per verificare l'esistenza di eventuale domanda di condono. È stato accertato che agli atti del suddetto ufficio è archiviata un'istanza di condono edilizio presentata dalla signora \*\*\*, nel febbraio del 1995 ai sensi della legge 724/94 (secondo condono), pratica n. 23055/1995 (ALL. 6/9). È presente inoltre il modello di autocertificazione con richiesta di definizione dell'iter amministrativo per l'ottenimento del condono e contestuale integrazione della documentazione ai sensi dell'art.2 comma 38, Legge 662/1996, protocollato con il numero 011091 il 17/04/2008.

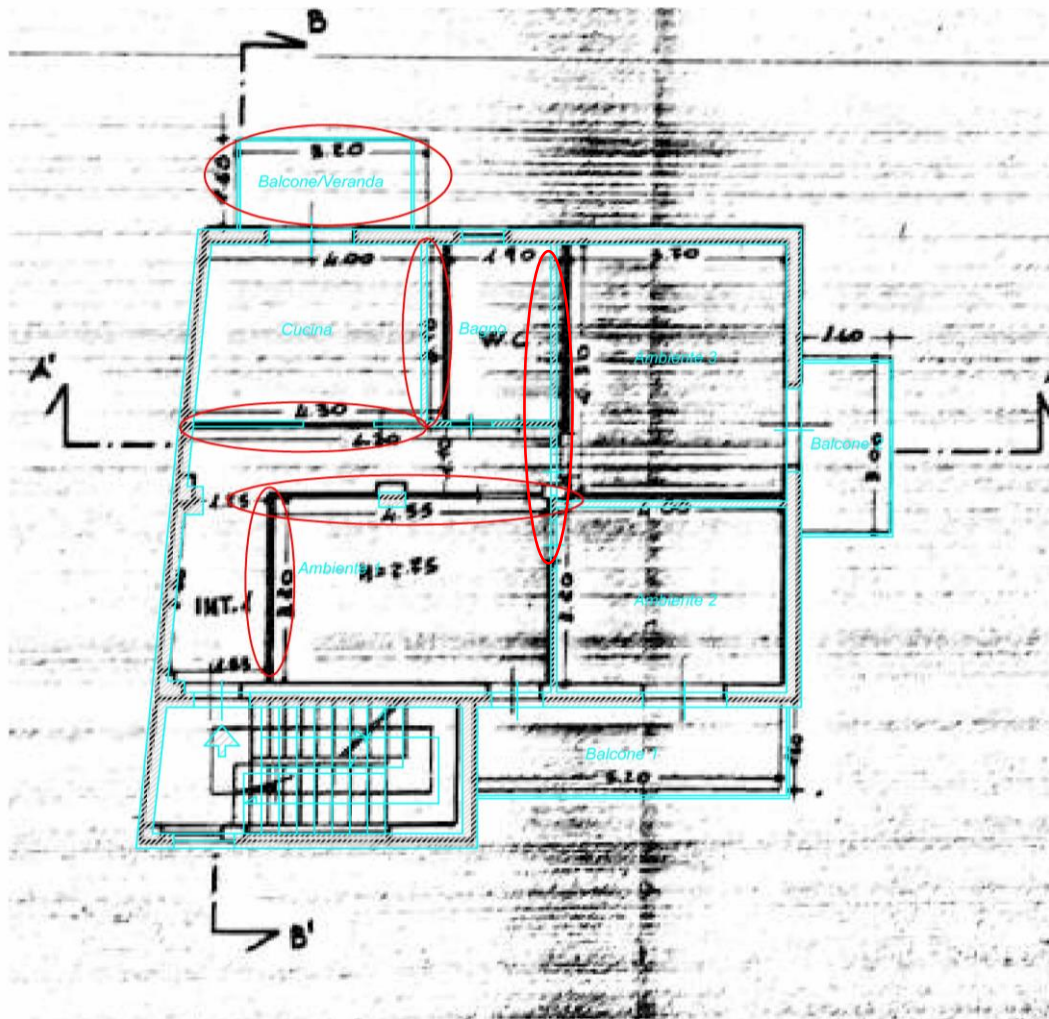
L'ufficio Condono ha rilasciato allo scrivente esperto, copia della seguente documentazione:

- Modello di Istanza di condono Legge 724/1994 prat. N. 23055/1995;
- Modello di autocertificazione Parte Prima e Parte seconda protocollo 011091 del 17/04/2008;
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 01/08/1997;
- Attestazione di versamento del 26/11/07 VCY 0737 conguaglio oblazione € 89,00
- Attestazione versamento del 26/11/07 VCY 0735 conguaglio oblazione € 89,00
- Attestazione versamento del 05/02/2008 VCY 0565 diritti d'istruttoria € 660,00;
- Attestazione versamento del 05/02/2008 VCY 0564 conguaglio oneri concessori € 614,00
- Ricevuta di versamento del 20/02/1996 L. 1.000.000
- Attestazione di versamento del 14/04/1995 oblazione L. 113.936
- Attestazione di versamento del 31/12/1994 oblazione L. 4.000.000
- Attestazione di versamento del 01/07/1998 L.5.670.000
- Planimetria castale delle unità immobiliari poste al piano terra e 1°.
- Certificato di idoneità statica del 28/07/1997
- Perizia stragiudiziale sulle dimensioni del fabbricato del 30/07/1997;
- Grafico allegato al condono con rappresentazione dello stato dei luoghi;
- Rilievo fotografico delle porzioni esterne del fabbricato.

Orbene esaminando la suddetta istanza di sanatoria lo scrivente esperto ha verificato che la stessa non è stata definita; si rileva, altresì che la pratica risulta incompleta e va integrata di tutta la documentazione necessaria (Titolo di proprietà, certificazione antimafia). Risultano pagati interamente l'oblazione e gli oneri concessori dichiarati.

Confrontando lo stato attuale dei luoghi con il grafico allegato all'istanza di condono, sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione degli ambienti per modifica della posizione della cucina e demolizione di tramezzature;
2. Chiusura con veranda in alluminio e vetro del balcone posto sul prospetto ovest.



**Sovrapposizione dello stato dei luoghi con il grafico allegato alla istanza di condono n. 23055/1995**

Da quanto accertato, dunque, lo stato dei luoghi è stato modificato in pendenza di condono. Tuttavia si ritiene che le difformità rilevate non siano tali da inficiare il condono pendente. Relativamente alla difformità n. 1 trattandosi di opere interne che non hanno interessato parti strutturali, si potrebbe procedere con una richiesta di parere di astratta assentibilità per opere modificative dello stato dei luoghi oggetto di richiesta di condono. È verosimile ritenere che possa essere rilasciato un nulla osta, tuttavia la procedura è soggetta alle valutazioni dell'ente amministrativo, e in caso di esito negativo potrebbe ordinare il ripristino dello stato dei luoghi, o nella peggiore delle ipotesi dichiarare la decadenza dell'istanza di condono ancora pendente. Relativamente alla difformità al n. 2 trattandosi di un aumento volumetrico con cambio della destinazione d'uso si dovrà necessariamente procedere al ripristino dello stato originario dei luoghi. Quest'ultimo potrà facilmente essere ripristinato trattandosi di una veranda in alluminio e vetro di semplice rimozione.

Orbene per tutto quanto detto in precedenza, allo stato non è possibile prevedere a priori l'esito positivo dell'iter amministrativo, sia per la modifica dello stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, ma anche perché nella fase istruttoria, potrebbero sorgere problematiche ad oggi non ipotizzabili come ad esempio l'apposizione di un vincolo. Lo scrivente, anche al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ha ritenuto opportuno calcolare, in ogni caso, tutti i costi necessari all'eventuale definizione della pratica di condono e alla conseguente ipotizzabile regolarizzazione del bene.

I costi e gli oneri complessivi che dovrà sostenere l'aggiudicatario, relativi all'eventuale definizione della pratica di Condono Edilizio n. 23055/1995, nel caso in cui vi sia un esito positivo relativo al parere di astratta assentibilità per opere modificative dello stato dei luoghi oggetto di richiesta di condono, ammontano ad € 3.000,00 comprensivi di oneri tecnici, di cui € 1000,00 per la sanzione amministrativa, più € 374,00 per spese istruttorie.

Si precisa infine, che dalle ricerche effettuate, non sono state rinvenute allo stato, ordinanze di demolizione o altri provvedimenti repressivi da parte dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di \*\*\* con riferimento all'immobile de quo.

Vista l'alea pendente sulla definizione del condono lo scrivente esperto ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, ha applicato una riduzione per assenza di garanzia per vizi di conformità urbanistico-edilizia pari al 10%.

## **7. Stato di possesso attuale dell'immobile**

Il sottoscritto, il giorno 09/10/2019 alle ore 12.00, ha effettuato un sopralluogo presso il bene oggetto della presente procedura, congiuntamente al custode avvocato Orlando Piantadosi.

In sede di sopralluogo, la debitrice esecutata ha dichiarato a verbale di occupare l'immobile pignorato assieme al proprio nucleo familiare. Tale circostanza non risulta confermata dal certificato di residenza acquisito dallo scrivente presso l'ufficio anagrafe del comune di \*\*\*, giacché la signora \*\*\* risulta iscritta nello schedario della popolazione residente, in Via \*\*\* n. \*\*\*, isolato 19, scala B – quartiere Miano

## **8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

### **8.1. Verifica dell'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**

- Dallo studio della documentazione in atti (relazione notarile e relazione del custode) e dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 20/2/2019 eseguite dallo scrivente, non risultano in capo alla debitrice esecutata ulteriori pignoramenti.
- Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, da informazioni assunte sui luoghi e dagli stessi debitori esecutati, non è costituito in condominio. L'importo mensile per le spese condominiali dichiarato dalla debitrice esecutata è di circa € 30.

### **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

Per gli immobili in oggetto ci sono i seguenti oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

#### **Trascrizioni:**

- **DOMANDA GIUDIZIALE** del 07/01/2014 numero di repertorio 23569 - **trascritta al registro generale n. 4842 registro particolare n. 2477 del 05/02/2014**, per la dichiarazione di nullità dell'atto



di compravendita avente ad oggetto la vendita tra gli altri dei beni pignorati; **a favore** della banca UNICREDIT S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00348170101, **contro** \*\*\* nata il \*\*\* a \*\*\* (NA) Codice fiscale CSL MRS 65B67 F839 A e \*\*\* nato il \*\*\* a \*\*\* (NA) Codice fiscale \*\*\*.

Nel **quadro D** sono riportate le seguenti ulteriori informazioni: LA UNICREDIT S.P.A. CITA \*\*\* (\*\*\*) E \*\*\* (\*\*\*) (23/8/1981) A COMPARIRE INNANZI AL TRIBUNALE DI \*\*\*, SEZIONE E GIUDICE DESTINANDI, ALL'ORA DI REGOLAMENTO, NEL SOLITO LOCALE DI SUE UDIENZE PER IL GIORNO DI LUNED 5 MAGGIO 2014, PER IVI SENTIRE: ACCOGLIERSI INTEGRALMENTE LA DOMANDA ATTOREA E PER L'EFFETTO 1) DICHIARARSI NULLO E DI NESSUN EFFETTO GIURIDICO PER SIMULAZIONE ASSOLUTA IL SEGUENTE CONTRATTO DI VENDITA: ATTO PER NOTAR DEFALCO, DI ARZANO, DEL \*\*\*/7/2010, REPERTORIO 6981 RACC. 3385, TRASCRITTO ALLA CONSERVATORIA DI \*\*\* 1AINN.\*\*\*070/13919 DEL 26/7/2010; 2) IN VIA SUBORDINATA E/O ALTERNATIVA DICHIARARSI INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA UNICREDIT S.P.A., AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTI. 2901 E SEGG. e.e. L'ATTO DI VENDITA INNANZI RIPORTATO; 3) CONSEGUENTEMENTE ORDINARSI AL CONSERVATORE DEI RR. II. DI \*\*\* 1 DI ANNOTARE LA DECLARATORIA DI NULLITÀ O DI INEFFICACIA A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRA VENDITA INNANZI INDICATO; 4) CONDANNARE I CONVENUTI AL PAGAMENTO DELLE SPESE ED ONORARI DI GIUDIZIO. IL SOGGETTO A FAVORE ELEGGE DOMICILIO IN \*\*\*, ALLA VIA DEL PARCO MARGHERITA N. 36, PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. PASQUALE LANDOLFI ED AVV. ANTONIO LANDOLFI. SI PRECISA CHE LA SIGNORA \*\*\* VENDE A \*\*\* I DIRITTI PARI AD UN TERZO SUL LOCALE DEPOSITO F.25 PARTICELLA 53 SUB 4, E SUL LASTRICO SOLARE SUB 109.

Nota: Formalità rettificata con Trascrizione n. 1/1 del 04/01/2016

- **DOMANDA GIUDIZIALE** del 27/06/2014 numero di repertorio 8602 - **trascritta al registro generale n. 32040 registro particolare n. 23302 del 16/12/2014**, per revoca atti soggetti a trascrizione avente ad oggetto la revoca dell'atto di compravendita con cui venivano trasferiti tra gli altri i beni pignorati; **a favore** del BANCO DI \*\*\* S.P.A. Sede \*\*\* (NA) Codice fiscale \*\*\*, **contro** \*\*\* nata il \*\*\* a \*\*\* (NA) Codice fiscale \*\*\* e \*\*\* nato il \*\*\* a \*\*\* (NA) Codice fiscale \*\*\*.

Nel **quadro D** sono riportate le seguenti ulteriori informazioni: CON ATTO DI CITAZIONE NOTIFICATO IL 27 GIUGNO/2 LUGLIO 2014 LA ITALFONDIARIO S.P.A, NELLA SUA QUALITÀ DI PROCURATRICE DEL BANCO DI \*\*\* S.P.A., HA RICHIESTO LA REVOCA DELL'ATTO DI COMPRA VENDITA PER NOTAR \*\*\* DI ARZANO DEL \*\*\*.07.2010 REP. 6981RACC.3385 CON IL QUALE LA SIG.RA \*\*\* \*\*\*, NATA A \*\*\* IL 27.02.1965, VENDEVA AL SIG. \*\*\*, NATO A \*\*\* IL 23.08.1981, GLI IMMOBILI DESCRITTI NELLA PRESENTE NOTA.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** del 30/07/2015 numero di repertorio 35995 - **trascritta al registro generale n. 1 registro particolare n. 1 del 04/01/2016**, in rettifica della **DOMANDA GIUDIZIALE** del 07/01/2014 numero di repertorio 23569 - **trascritta al registro generale n. 4842 registro particolare n. 2477 del 05/02/2014**, per la dichiarazione di nullità dell'atto di compravendita avente ad oggetto la vendita tra gli altri dei beni pignorati; **a favore** della banca UNICREDIT S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00348170101, **contro** \*\*\* nata il \*\*\* a \*\*\* (NA) Codice fiscale \*\*\* e \*\*\* nato il \*\*\* a \*\*\* (NA) Codice fiscale \*\*\*.

Nel **quadro D** sono riportate le seguenti ulteriori informazioni: SI PRECISA CHE, LA PRESENTE DOMANDA GIUDIZIALE E' AD INTEGRAZIONE DI QUELLA TRASCRITTA PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 05/02/2014 AI NN.4842/2477, IN QUANTO VIENE AGGIUNTA L'INDICAZIONE DELL'ART. 38 C.P. C, IN PRECEDENZA OMESSO

- **Pignoramento** Trascritto al registro generale n. 3011 registro particolare n. 2276 del 04/02/2019, nascente da verbale di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di \*\*\* in data 15/01/2019 repertorio n. 1136, a favore UNICREDIT S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00348170101, contro \*\*\* nata il \*\*\* a \*\*\* (NA) Codice fiscale \*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene

identificato alla Sezione urbana SCA, Foglio 25, Particella 53, Subalterno 105; per la quota di 1/3 del bene identificato alla Sezione urbana SCA, Foglio 25, Particella 53, Subalterno 109.

#### Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** Iscritta al registro generale n. 3360 registro particolare n. 629 del 13/02/2004 per la somma di euro 1.000.000,00 (somma capitale € 500.000,00) **a favore** UNICREDIT BANCA MEDIOCREDITO S.P.A. Sede TORINO (TO) Codice fiscale 03126570013 Domicilio ipotecario eletto TORINO - VIA ALASSIO, **contro** \*\*\* nata il \*\*\* a \*\*\* (NA) Codice fiscale MNA LSU 63T67 F839 W, \*\*\* nata il \*\*\* a \*\*\* (NA) Codice fiscale \*\*\*, \*\*\*nata il 26/11/1955 a \*\*\* (NA) Codice fiscale \*\*\*, Debitori non datori di ipoteca FIFTH AVENUE SHOES S.R.L. Sede AVERSA (CE) Codice fiscale 02524900616, in virtù di atto per notar \*\*\* di Santa Maria Capua Vetere (CE) del 11/02/2004 rep. 70836, ipoteca iscritta tra gli altri sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene identificato alla Sezione urbana SCA, Foglio 25, Particella 53, Subalterno 105; per la quota di 1/3 del bene identificato alla Sezione urbana SCA, Foglio 25, Particella 53, Subalterno 109.

Sono stati inoltre quantificati e dunque detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta i seguenti costi:

€ 400,00 necessari per la presentazione della nuova planimetria catastale;

€ 3.000,00 relativi alla pratica edilizia per l'ottenimento del parere di astratta assentibilità necessario alla definizione del condono pendente pratica n. 23055/1995;

€ 1.000,00 per l'adeguamento degli impianti alla normativa vigente.

€ 400,00 per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica.

#### 9. Risultanza della verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale

#### 10. Risultanza della verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altri tipo

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

#### 11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, da informazioni assunte sui luoghi e dagli stessi debitori eseguiti, non è costituito in condominio; le spese mensili condominiali ammontano a circa € 30.

#### 12. Valutazione del bene

##### Misurazioni – mq commerciali e mq netti

La misurazione degli immobili in oggetto è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un **rilievo metrico diretto** eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando, dopo aver disegnato in scala, mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati:

- la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico;

[La **misura della consistenza in riferimento ai valori della Borsa Immobiliare** \*\*\* viene effettuata con riferimento alla **Norma UNI 10750** e ai **coefficienti di differenziazione** forniti nel listino Ufficiale dei valori del Mercato Immobiliare di \*\*\* e Provincia.

“Il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie non portanti;
- c) le superfici delle pareti portanti perimetrali sono ponderate al 50% se adiacenti ad altra proprietà e al 100% in caso contrario.

Il computo delle superfici scoperte di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui al punto a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte dovranno essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- b) [...]”

[...] nella determinazione del computo della superficie commerciale, [...], nei casi di volumi tecnici la percentuale massima è 30%”].

- le indicazioni metodologiche fornite dall’**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell’**Agenzia del territorio**;

[La misura della consistenza in riferimento ai valori della Banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare segue gli stessi criteri adottati per la valutazione patrimoniale riportati all’Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare** a pag. 5-12.

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;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

“a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) *Pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare*

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- [...]

*Balconi, terrazzi e similari* va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25”.

[Tratto da pag. 5-12 dell’ all’Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare**].

- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015.

Tutti i riferimenti convergono nell’impiegare il **metro quadro commerciale**.

In particolare sono stati utilizzati i criteri delle “**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015**”, nella quali si intende che:

[“**La superficie commerciale** è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell’immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. **I rapporti mercantili superficiali** si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari. I rapporti

mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per altre tipologie come ad esempio per le aree esterne”].

Per le superfici omogenizzate sono state calcolate secondo le indicazioni fornite dall’**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell’**Agenzia del territorio**, in relazione anche ai valori di riferimento adottati per la stima del più probabile valore di mercato.

## LOTTO UNICO

Superficie commerciale	
Proprietà 1/1 - Abitazione, ***, Via Ianfolla, n°425, piano 1°, sez. SCA, foglio 25, p.lla 53, sub 105, cat. A/2 – Proprietà 1/3 - Lastrico solare piano 4° sez. SCA, foglio 25, p.lla 53, sub 109	
Superficie vani principali e accessori diretti	mq 89,00
Superficie Lastrico di copertura calcolata al 10% della quota ideale di 1/3	3,40
<b>Totale</b>	<b>92,40 mq comm.</b>

- **“Superficie interna netta (SIN)** è l’area di un’unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l’unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un’altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

### La superficie interna netta include:

- - gli spessori delle zoccolature;
- - le superfici dei sottofinestra;
- - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegno, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.)
- - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio;
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo interni;

### e non include:

- - lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;
- - il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio o contiguo;
- - i balconi, terrazzi e simili;
- - lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri”.

### Superficie interna netta

Proprietà 1/1 - Abitazione, \*\*\*, Via Ianfolla, n°425, piano 1°, sez. SCA, foglio 25, p.lla 53, sub 105, cat. A/2 – Proprietà 1/3 - Lastrico solare piano 4° sez. SCA, foglio 25, p.lla 53, sub 109

Superficie residenziale	74,90 mq
Superficie balconi	16,60 mq
Superficie Lastrico solare	102,00 mq

### Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto

#### Scopo della stima

Posto che **il valore di un bene economico dipende dallo scopo** ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina **l'aspetto economico** del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è **determinare il più probabile valore di mercato all'attualità** (gennaio 2019) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

**Il valore di mercato (Vm)**, rappresenta la *più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico*. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

#### Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adotterà pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando è il **valore di mercato**. Questo insieme ai valori di costo, rappresentano il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (Vm) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato. Tale valore non è equivalente al valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene

O= offerta del bene

Vm= valore di mercato

$$Vm = f(D,O)$$

#### Il processo logico estimativo adottato: metodo di stima per punti di merito

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a mia disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un **metodo diretto**, o altrimenti detto **sintetico ai quali poi comparare l'immobile oggetto di stima**.



Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della *non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento*, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il **metodo di stima per punti di merito**.

Il **metodo di stima per punti di merito** rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al **più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo**, e si fonda sull'**analisi delle caratteristiche** che determinano il prezzo di un bene.

*Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.*

Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o metodo "additivo"
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante "matrice normalizzata".

#### Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- **Fase A** - *reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);*
- **Fase B** - *riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.*

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

In questo ambito problematico ci aiutano le più recenti (dal 2006 in poi) leggi che hanno previsto l'indicazione, in alcuni casi, del prezzo-valore, la possibilità di detrarre dalle imposte relative alla vendita le spese di registrazione del compromesso, la prescrizione della regolarità catastale, l'esistenza o meno della certificazione degli impianti e l'indicazione della classe energetica in cui si colloca il bene oggetto di compravendita.

Questi dati, oltre all'indicazione dei riferimenti urbanistici già prevista da alcuni anni (dal 1985), fanno sì che quanto riportato in atto possa essere considerato (almeno in molti casi, ma non tutti, purtroppo) veritiero e fornitore di sufficienti indizi per poter procedere ad una buona comparazione.

Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile che sono:

- **Localizzazione** (ubicazione geografica e/o economica)
- **Tipologia immobiliare** (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.)
- **Tipologia edilizia** (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.)
- **Dimensione** (se u.i. piccole, medie o grandi)
- **Forma di mercato** (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta)
- **Caratteri della domanda e dell'offerta** (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.)

- **Livello del prezzo - ciclo immobiliare** (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione)

**Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)**

Le quotazioni tratte dalle **fonti indirette** riportate di seguito sono **quotazioni** ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono stati prese in considerazione:

1. I valori del secondo semestre 2019 della banca dati dell'**Osservatorio del mercato immobiliare**;
2. I valori ufficiali tratti dal "**Listino Ufficiale – Valori correnti del mercato immobiliare di \*\*\* e Provincia**", periodo di rilevazione I semestre 2018, a cura della **Borsa immobiliare di \*\*\* società della Camera di Commercio** Industria e Artigianato della Provincia di \*\*\*.

**Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]**

Provincia: \*\*\*

Comune: \*\*\*

Fascia/zona: Suburbana/Scampia, Don Guanella, Monte Rosa, Rione San Gaetano

Codice di zona: E42

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni Civili	NORMALE	1000	1550	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	1100	L	2,1	3	L
Box	NORMALE	640	960	L	2,4	3,6	L

Note: il valore di mercato è espresso in *euro/mq riferito alla superficie lorda*

**"Listino Ufficiale – Valori correnti del mercato immobiliare di \*\*\* e Provincia"**

*Borsino immobiliare \*\*\* società C.C.I.A.A di \*\*\* e provincia*

**Quotazioni: I semestre 2018 – area città di \*\*\* area in rosso**

**Per appartamenti in buone condizioni valutazione media - €/mq 1400**

**Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto**

I valori reperiti dalle indagini dirette e indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

Considerato che:

- il borsino è elaborato principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula;
- con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita sono cambiate le regole e le relative convenienze per l'acquisto tra privati degli immobili a destinazione abitativa e oggi di norma nel contratto di compravendita si dichiara il reale valore d'acquisto;

**Il sottoscritto, per la stima dell'immobile in oggetto, ritiene che i valori delle fonti indirette possono essere presi a riferimento.**

#### Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto

Al fine di determinare *il più probabile valore di mercato dell'immobile* oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo per punti di merito secondo il *procedimento additivo*;
- per l'appartamento il **valore massimo** per l'appartamento è di **1.550,00 €/mq comm.,;**

I valori considerati sono ovviamente più bassi del **prezzo di compravendita massimo** della zona fornito dalle fonti indirette perché fa riferimento al **prezzo di compravendita massimo** relativo a dei beni simili ai beni oggetto di stima.

#### Metodo additivo

Per tale procedimento è fondamentale la determinazione delle caratteristiche del bene.

Nella letteratura scientifica di riferimento (Forte, De Rossi le, 1974; Orefice, 1995; Realfonzo, 1994) le caratteristiche di un immobile possono essere articolate in:

1. Caratteristiche **posizionali estrinseche** - Qualificazione infrastrutturale: accessibilità; Qualificazione ambientale  
Le **caratteristiche posizionali estrinseche** sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene da essa infatti consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p. 139). Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione – qualificazione infrastrutturale – dell'immobile nel mercato urbano;
2. Caratteristiche **posizionali intrinseche** – Panoramicità, orientamento, l'esposizione;  
Le **caratteristiche posizionali intrinseche** tengono conto della panoramicità, della luminosità e dell'esposizione del manufatto;
3. Caratteristiche **intrinseche o tecnologiche** – Qualità edilizia e tipologia, stato conservativo ed età;  
Le **caratteristiche intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione;
4. Caratteristiche **produttive** – Stato di occupazione.

Le **caratteristiche produttive** considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

In particolare, vista l'importanza di tali caratteristiche sul valore finale dell'immobile il riferimento principale, per l'attribuzione dei pesi di ciascuna caratteristica è quello elaborato nel testo fondamentale dell'estimo di Francesco Forte.

Nel testo l'autore propone un'incidenza massima e minima per ciascuna caratteristica:

Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)			
Caratteristiche		max	min
posizionali estrinseche	Kpi	35%	5%
posizionali intrinseche	Kpe	25%	5%
intrinseche	Ki	30%	10%

produttive	<i>Ke</i>	10%	5%
<b>Totale</b>		<b>100%</b>	<b>25%</b>

**In dettaglio: Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)**

Caratteristiche immobiliare	<i>Kpi</i>	Incidenza massima	Incidenza minima	Scarto
<b>Posizionali estrinseche</b>				
Accessibilità		8	...	...
Servizi sociali		8	...	...
Inquinamento		7	...	...
Verde		7	...	...
Tipologia		5	...	...
<b>Totale</b>		<b>35%</b>	<b>5%</b>	<b>30%</b>
<b>Posizionali intrinseche</b>				
Panoramicità	<i>Kpe</i>	9	...	...
Orientamento		6	...	...
Luminosità		6	...	...
Soleggiamento		5	...	...
<b>Totale</b>		<b>25%</b>	<b>5%</b>	<b>20%</b>
<b>Tecnologiche - intrinseche</b>				
Finiture	<i>Kti</i>	8	...	...
Impianti		8	...	...
Materiali		7	...	...
Estetica		7	...	...
<b>Totale</b>		<b>30%</b>	<b>10%</b>	<b>20%</b>
<b>Produttive</b>				
Disponibilità	<i>Kp</i>	4	...	...
Oneri di manutenzione		3	...	...
Imposizione fiscale		3	...	...
<b>Totale</b>		<b>10%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>

La stima nel **procedimento di stima additivo** si fonda su tre passaggi:

1. **Reperimento di un prezzo di compravendita massimo** relativo ad un bene simile al bene oggetto di stima, si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore al massimo grado. Ne consegue che al bene simile venga attribuito un punteggio pari a 100.
2. **Analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima** in relazione al bene di riferimento e attribuzione di un punteggio
3. Formulazione del giudizio di stima:  **$V_m$  di stima =  $V_{max} * \sum K_i$**   
dove  **$K_i$**  è la **somma dei punti percentuali** attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento

**LOTTO UNICO**

Determinazione valore dell'immobile

**Quindi**, preso come valore di riferimento il valore massimo, **il più probabile valore di mercato:**

Determinazione valore **dell'abitazione, \*\*\* (NA), Via Ianfolla, n°425, piano 1°, sez. SCA, foglio 25, p.IIIa 53, sub 105, cat. A/2 – Proprietà 1/3 - Lastrico solare piano 4° sez. SCA, foglio 25, p.IIIa 53, sub 109**

**$V_{max}$  bene immobile di riferimento (euro/mq comm.)** **1.550,00,00**

<b>Caratteristiche bene oggetto di stima</b>		
posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>	20 %

posizionali intrinseche	$K_{pe}$	16%
intrinseche	$K_i$	25%
produttive	$K_e$	8%
<b>Coefficiente sintetico</b>	<b>Somma K</b>	<b>69%</b>
<b>Valore unitario (euro/mq comm.) [Vu]</b>	<b><math>V_m = V_{max} * \text{somma K}</math></b>	<b>1069,50 €/mq comm.</b>
<b>Valore immobile</b>	<b><math>V_i = V_u * \text{mq comm.}</math></b>	<b>98.8***,80 euro</b>

Il sottoscritto ha quindi, stimato che il **valore di mercato dell'immobile in oggetto**, con stima effettuata nel mese di **dicembre 2020** e valori di riferimento del secondo semestre 2019, secondo i criteri e le metodologie esplicitate nei paragrafi precedenti, **in € 98.800,00 per l'abitazione e arrotondato per difetto**. In particolare tale valore è il risultato del metodo di stima per punti di merito e procedimento moltiplicativo.

### 12.1. Le correzioni di stima

La scrivente, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., dopo aver determinato il valore di mercato dell'immobile staggito in euro **in € 98.800,00 per l'abitazione** ed il valore precipuo al metro quadro commerciale pari a circa euro 1069,50 per l'appartamento (vedasi valore unitario indicato in tabella ottenuta con decurtazioni dal valore massimo della zona), dal più probabile valore di mercato come sopra calcolato ritiene congruo applicare le seguenti correzioni di stima:

- **€ 3.000,00** relativi alla pratica edilizia per l'ottenimento del parere di astratta assentibilità necessario alla definizione del condono pendente pratica n. 23055/1995.
- **€ 400,00** oltre oneri per legge comprensivi dei diritti da versare all'agenzia del Territorio per la presentazione della planimetria corrispondente allo stato dei luoghi tramite il servizio DOCCA con causale diversa distribuzione degli spazi interni;
- **€ 1.000,00** per conformità degli impianti alla normativa vigente;
- **€ 400,00** per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica;
- una riduzione in percentuale del 10% del prezzo di stima per assenza della garanzia del bene venduto pari a **€ 9.882,00**;
- una riduzione in percentuale del 10% del prezzo di stima per vizi di conformità urbanistico-edilizia (alea definizione condono pratica n. 23055/1995), pari a **€ 9.882,00**;

Si precisa che il valore di mercato indicato in € 98.800,00 per l'abitazione è riferibile precipuamente all'immobile in oggetto in quanto effettuato con stima con procedimento additivo che considera le caratteristiche intrinseche estrinseche e produttive del bene. Pertanto, il valore indicato è frutto dell'elaborazione riportata nei paragrafi precedenti ove già è stato valutato lo stato d'uso e manutenzione.

La riduzione del prezzo di stima per le correzioni applicate è pari a € 24.564,00.

**Pertanto il valore a base d'asta proposto** risulta essere pari a **€ 74.000,00 arrotondato per difetto** per l'abitazione sita nel Comune di **\*\*\*, Via Ianfolla, n°425, piano 1°, identificato alla sez. SCA, foglio 25, p.IIa 53, sub 105, cat. A/2 e annessa quota di proprietà di 1/3 del Lastrico solare al piano 4° identificato alla sez. SCA, foglio 25, p.IIa 53, sub 109.**

### 13. Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è stato pignorato per la quota dell'intera proprietà, a esso è annessa la proprietà della quota ideale di 1/3 del lastrico solare. Il lastrico solare configura un caso di proprietà comune di un bene accessorio, pertanto non si è ritenuto opportuno stimare la sola quota.

### 14. Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio con relativo regime patrimoniale.



Il creditore precedente ha depositato in data 27/02/2019 l'estratto di matrimonio con annotazioni da cui si evince che la signora \*\*\* in data 17/10/1991, ha contratto matrimonio con il signor \*\*\* nato a \*\*\* il 24/09/1956. Il certificato risulta annotato come segue: con atto in data 14/12/1994 N. Rep. 1265 del Dr. MARCO KROGH Notaio in \*\*\* gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi degli artt. 162 e \*\*\*5 del codice civile annotato il \*\*\*/02/1995. Pertanto la debitrice ha acquistato il bene pignorato in costanza di matrimonio, in regime di separazione dei beni.

Inoltre, il sottoscritto ha richiesto e ottenuto, il certificato di residenza per il debitore esecutato, da cui risulta che la signora \*\*\* è iscritta nello schedario della popolazione residente, in Via \*\*\* n. \*\*\*, isolato 19, scala B – quartiere Miano [ALL. 7/10].

### Indicazioni alle parti

#### Allegati

La presente relazione di consulenza è articolata in paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ossia da 1 ad 14 ed è corredata dei seguenti allegati:

- |       |   |
|-------|---|
| a.1/9 | Verbale di sopralluogo                        |
| a.2/9 | Documentazione fotografica                    |
| a.3/9 | Documentazione grafica                        |
| a.4/9 | Documentazione notarile e atti di provenienza |
| a.5/9 | Documentazione catastale                      |
| a.6/9 | Documentazione urbanistica ed edilizia        |
| a.7/9 | Certificato anagrafico e di stato civile      |
| a.8/9 | Valori immobiliari tratti da fonti indirette  |
| a.9/9 | Attestazione di invio alle parti              |

#### Invio e osservazioni

In data 14 dicembre 2020, la presente relazione a mezzo pec è stata inviata alla parti. Si allegano, come previsto dal mandato, le attestazioni di invio alle parti. [ALL 9/9]

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in Pozzuoli Via Sacchini n. 4, anche a mezzo di posta elettronica certificata eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica.

#### Privacy

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Pozzuoli, 14 dicembre 2020

L'esperto

*arch.* Marco Filipponio