

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

G.E. Dott.ssa Margherita Lojodice

PROC. n. 64/2022 R.G.E.

*Arch. Diana Caldarone*

Napoli 6 aprile 2024



## INDICE

PREMESSA.....	PAG.4
OPERAZIONI PERITALI.....	PAG.6
CONTROLLO PRELIMINARE.....	PAG.7
QUESITO 1- Identificare I beni oggetto del pignoramento.....	PAG.9
QUESITO 2- Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto.....	PAG.11
QUESITO 3 – Procedere alla identificazione del bene pignorato.....	PAG.22
QUESITO 4 –Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	PAG.25
QUESITO 5- Ricostruire tutti i passaggi di proprietà.....	PAG.27
QUESITO 6 -Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.....	PAG.28
QUESITO 7- Verificare lo stato di possesso di.....	PAG.34
QUESITO 8- Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	PAG.34
QUESITO 9- Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	PAG.36
QUESITO 10- Verificare pesi ed oneri di altro tipo.....	PAG.36
QUESITO 11- Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti.....	PAG.37
QUESITO 12- Valutare complessivamente i beni.....	PAG.37
QUESITO 13- Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare la sola quota.....	PAG.40
QUESITO 14 - Acquisire certificato di stato civile dell’esecutato.....	PAG.40
<b>ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>PAG.43</b>



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD**  
**III SEZIONE CIVILE**

Ill. mo G. E. Dott.ssa Margherita Lojodice

Proc.RGE n. 64/2022

/

La sottoscritta arch. Diana Caldarone, regolarmente iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6329, in data 30.11.2023 veniva nominata esperto stimatore nella causa in epigrafe dalla S.V.Ill.ma. che la incaricava di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

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

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



## OPERAZIONI PERITALI

L'esperto, in accordo con il custode giudiziario avv. Orlando Piantadosi, fissava l'accesso sui luoghi per il giorno 14.12.2023 ore 10.00, data che veniva posticipata al 20.12.2024 ore 10.00, quando ci si recava in Caivano (NA) al Corso Umberto I°, n. 92 (catastalmente n. 96) per effettuare l'accesso presso gli immobili; ad attenderli incontravano la signora [redacted] identificata con [redacted] rilasciata dal [redacted] in data [redacted], la quale dichiarava di occupare gli immobili pignorati assieme al marito e alle figlie [redacted] l'altra [redacted] risiede [redacted]

L'esecutata si rendeva disponibile affinché l'esperto eseguisse il rilievo metrico e fotografico. L'accesso si chiudeva alle ore 13.05.

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

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



## CONTROLLO PRELIMINARE

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

L'esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all' art. 567, secondo comma, fino alla provenienza ultraventennale, altresì precisa che per gli immobili pignorati siti in Caivano (NA) al Corso Umberto I°, n. 92 (catastalmente n.96), i certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile che risale ad un atto di donazione a firma Notar Stefano Santangelo del 04.12.2007 (Cfr. all.5); nella relazione notarile da ulteriori provenienze l'appartamento risale ad un atto di donazione a firma Notar Bianca Fusco del 17.07.1963, il box auto ad un atto di divisione del Notaio Raffaele Orsi del 25.06.1996 rep. 38386. (Cfr. all.4);

In merito all'atto di divisione, appare doveroso rilevare che la Corte di Cassazione, con la sentenza a Sezioni Unite del 7 ottobre 2019 n. 25021 ha preso posizione sulla nota disputa relativa alla natura della divisione ereditaria, affermandone l'efficacia traslativocostitutiva e negando, di contro, che la retroattività degli effetti divisorii coincida con la natura dichiarativa del negozio divisorio.

In definitiva, il fatto che l'art. 757 c.c. preveda che gli effetti del negozio divisorio retroagiscano al tempo dell'apertura della successione, non toglie alla divisione la propria causa che è attributiva e distributiva e non meramente ricognitiva di un effetto che si è già prodotto (come vorrebbe la tesi della natura dichiarativa).

L'atto di divisione ereditaria ha natura di atto inter vivos e non mortis causa, non ponendosi lo scioglimento della comunione ereditaria quale atto conclusivo del fenomeno successorio, bensì assumendo autonoma rilevanza rispetto allo stesso.

L'atto di divisione produce un effetto costitutivo, sostanzialmente traslativo, poiché con la divisione ogni dividente "perde la (comproprietà sul tutto (che prima aveva) e -



correlativamente - acquista la proprietà individuale ed esclusiva sui beni a lui assegnati (che prima non aveva)".

La pronuncia non viene resa per comporre un contrasto tra le Sezioni semplici della Cassazione ma, secondo quanto stabilito dall'art. 374 c.p.c., per risolvere una "questione di massima di particolare importanza". In materia di divisione ereditaria, invero, sussisteva un orientamento consolidato a partire dagli anni cinquanta, oggi avversato dalle Sezioni Unite.

Il creditore precedente **non ha depositato gli estratti di matrimonio o stato civile**, l'esperto ha provveduto ad acquisirli.(Cfr. all.20)

Dall'estratto di matrimonio di \_\_\_\_\_ si evince che la signora ha contratto matrimonio con il signor \_\_\_\_\_ in data 12.10.1995 e che non sono riportate annotazioni a margine.

Il creditore precedente **non ha depositato l'estratto catastale storico** (relativo ai passaggi del bene da possessore ad un altro, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento); l'esperto ha provveduto a recuperarlo. (Cfr. all.9-10)

Nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali.

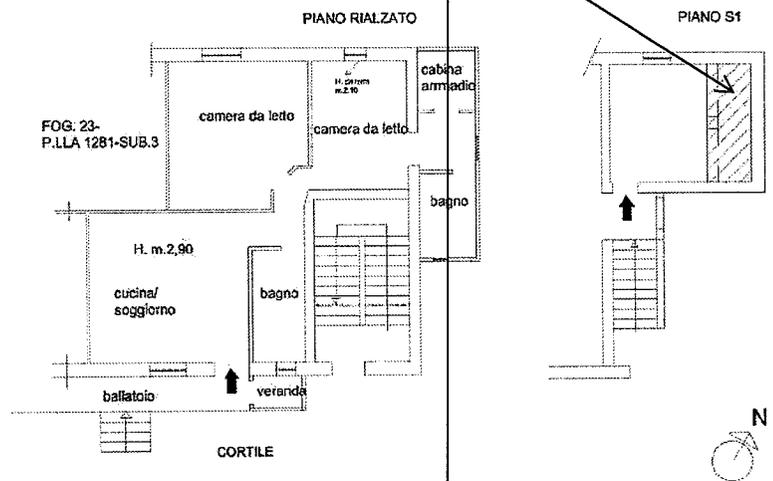
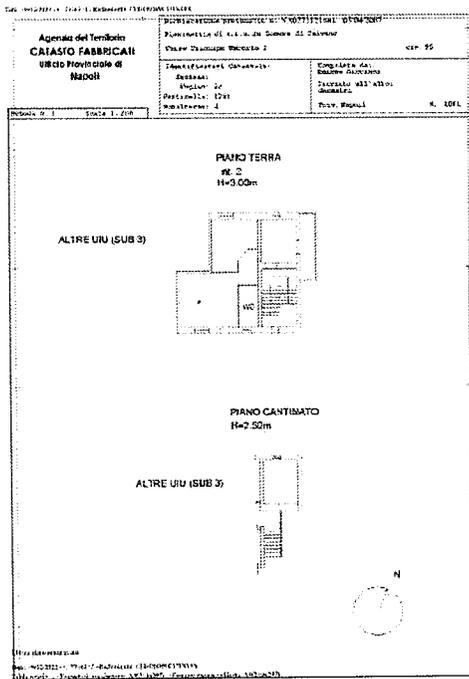
L'esperto dichiara che è fatto salvo il principio della continuità delle trascrizioni sancito dall' art. 2650 c.c..



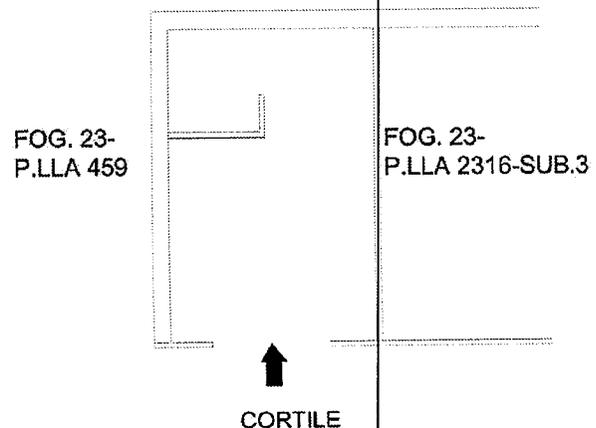
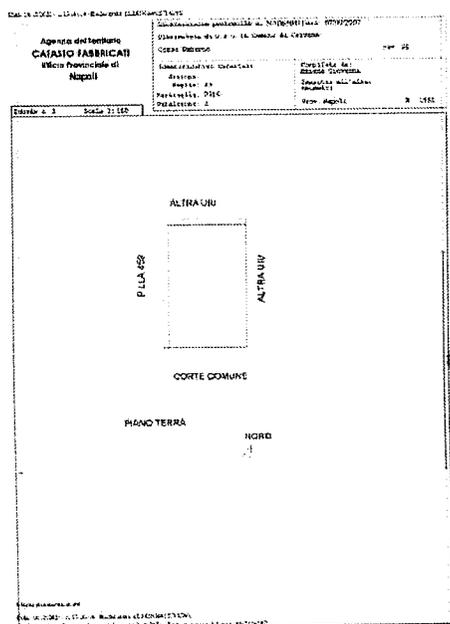


Relativamente all' immobile al punto 1. (sub.4) la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi nella distribuzione degli spazi interni, le uniche differenze consistono:

1. il balcone è stato trasformato, realizzando un bagno ed una cabina armadio;
2. non è stato rappresentato il ballatoio da cui si accede all'immobile;
3. il deposito a piano S1 ha una superficie maggiore di mq 5.00 (retino rosso).



Relativamente all' immobile al punto 2. (sub.2) la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto è stato realizzato all'interno un piccolo vano.



I confini del sub 4 in senso orario sono: cortile, prop. Fog. 23, P.lla 1281, sub. 3, cassa scale.

I confini del sub 2 in senso orario sono: prop. Fog. 23, P.lla 2316, sub. 3, cortile e p.lla 459 del fog. 23.

Nell'atto di pignoramento non vengono indicati i confini.

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

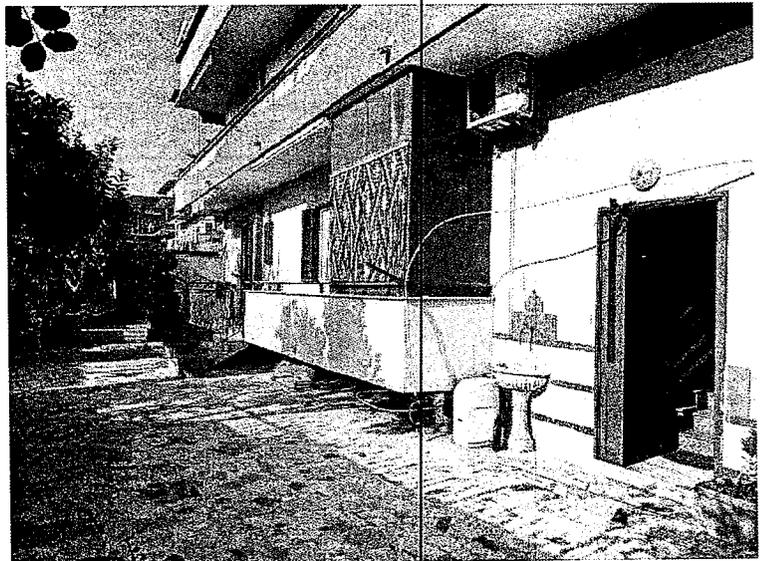
Gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione, sono un appartamento ed un locale box auto siti in Caivano (NA) al Corso Umberto I°, n. 92 (catastalmente n. 96).



Corso Umberto è l'arteria principale di Caivano.

Da Corso Umberto 92 si accede ad un androne, poi ad un cortile che immette in una strada dalla quale, attraverso un cancello che presenta sia l'entrata carrabile che pedonale, si giunge in un ulteriore cortile in cui è posta una palazzina di due piani fuori terra oltre al piano S1; l'appartamento oggetto della procedura è posto a piano rialzato (catastalmente terra); nello stesso cortile sono posti 4 locali box auto, di cui solo uno è oggetto della procedura.

La struttura portante della palazzina è in c.a., i piani sono collegati da scala in c.a.; il fabbricato si presenta nel complesso in un discreto stato di manutenzione.

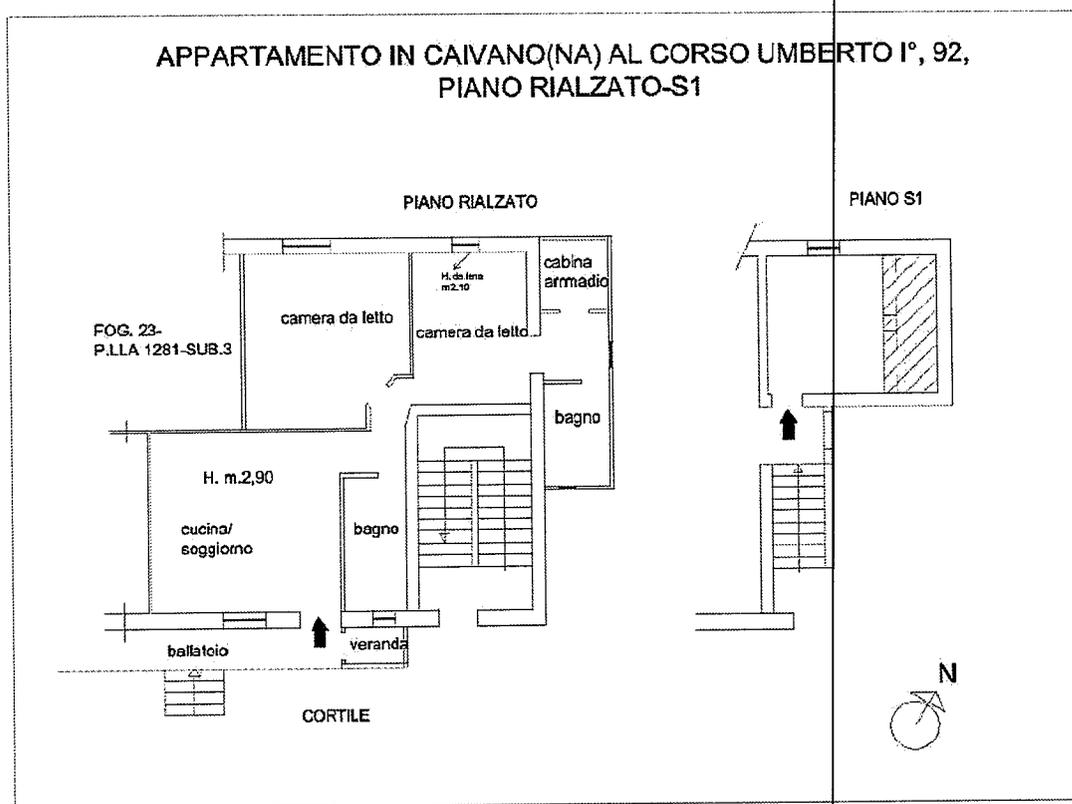


### Unità immobiliare (sub.4):

- presenta destinazione d'uso "residenziale".
- è composta da: cucina/soggiorno, n.2 bagni, n. 2 camere da letto, camera armadio e deposito a piano S1;
- i confini in senso orario sono: cortile, prop. Fog. 23, P.Ila 1281, sub. 3, cassa scale.
- è occupato dalla signora \_\_\_\_\_, il marito, le figlie \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.



- l'appartamento è posto a piano rialzato (catastalmente terra) avente accesso dalla porta posta di fronte per chi giunge sul ballatoio salendo le scale, l'immobile è così distribuito: dalla porta di ingresso si accede alla cucina/soggiorno di mq 22, da un piccolo disimpegno si dipartono il bagno di mq 5,60, una camera da letto di mq 18 ed un'altra camera da letto di mq 11,40 il cui balcone è stato trasformato in un bagno di mq 4.30 ed in una camera armadio di mq 3.00; fuori al ballatoio di accesso all'appartamento è stato ricavato un piccolo locale lavanderia di mq 1.50 composto da pannelli in alluminio e vetro; esternamente, dal portone di accesso al piano superiore, si accede al piano S1 in cui è posto un deposito di mq 15.16 che presenta al soffitto distacchi di intonaco con messa a nudo dei ferri di orditura del solaio di copertura.



L' appartamento è in un discreto stato di conservazione. presenta finiture di discreta qualità; i pavimenti sono in gres; le pareti in cucina/soggiorno sono verniciate con pittura effetto spatolato e due pareti sono rivestite in gres effetto mattoncini, nella restante parte dell'immobile le pareti sono verniciate con pittura lavabile tranne nel bagno in cui sono



rispettivamente in ceramica; i serramenti esterni sono in alluminio con doppio vetro camera e blindate esterne; il deposito a piano S1 è in un mediocre stato di conservazione, presenta distacchi di intonaco a soffitto che mettono a nudo i ferri di orditura del solaio di copertura.

**Ricapitolando schematicamente le finiture:**

**Pavimenti:** gres;

**Pareti:** pittura lavabile; ceramica in cucina e bagno;

**Porta d'ingresso:** porta blindata;

**Porte interne:** a battente in legno con riquadri in vetro colorato;

**Infissi :** in alluminio con doppio vetro camera con blindate esterne in ferro;

**Impianti;** condizionatori funzionanti solo in cucina/soggiorno;

elettrico;

idrico;

telefonico;

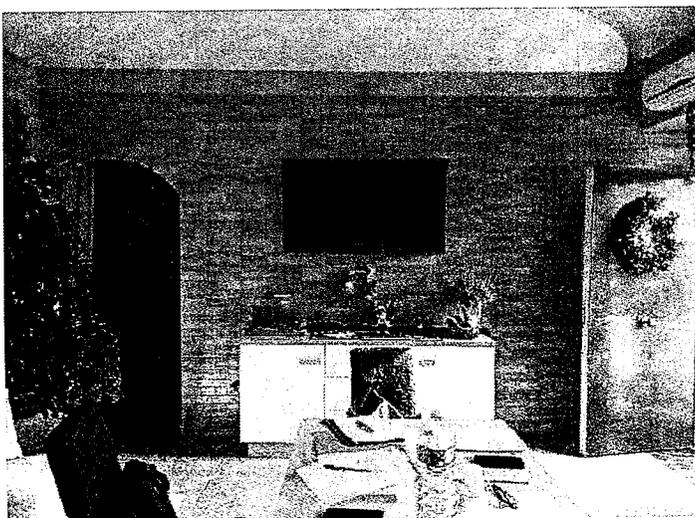
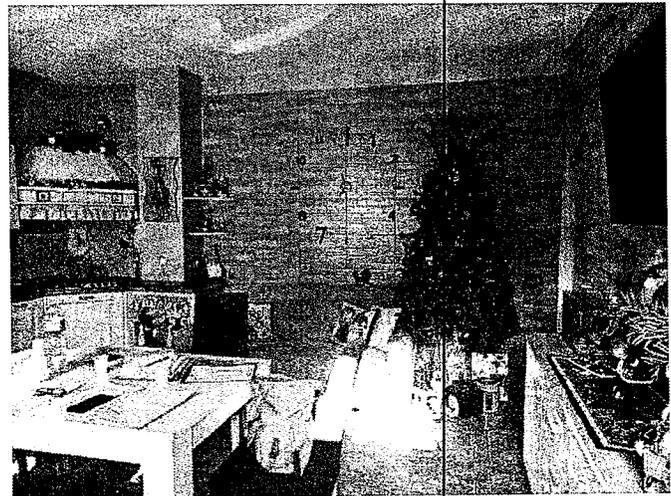
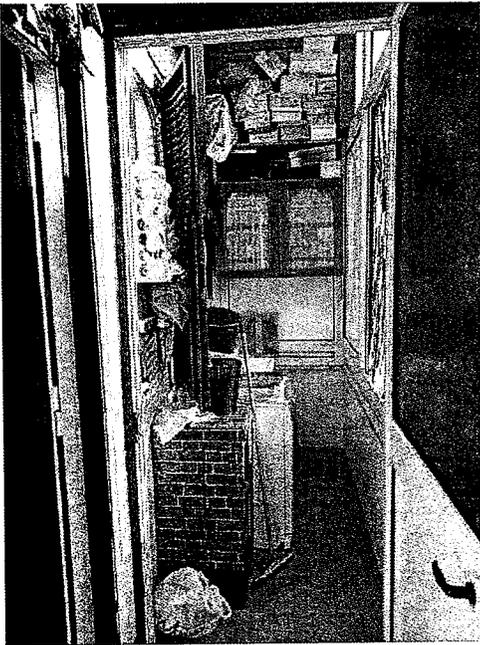
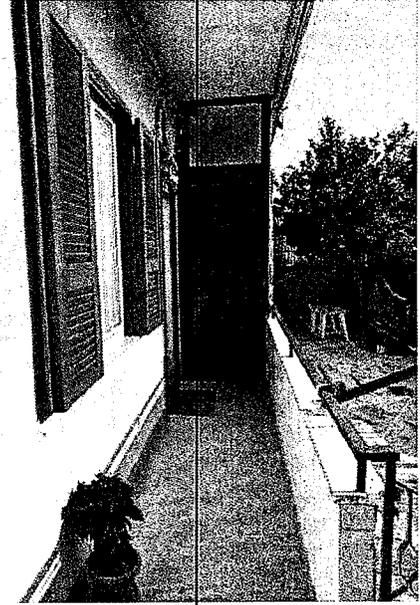
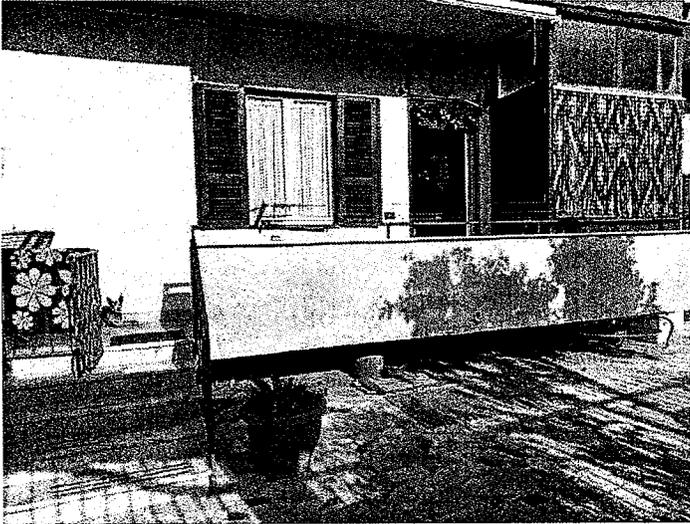
antenna tv;

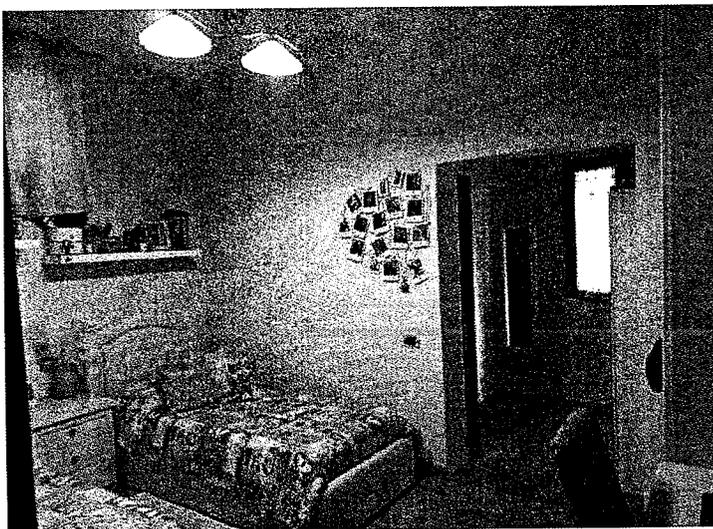
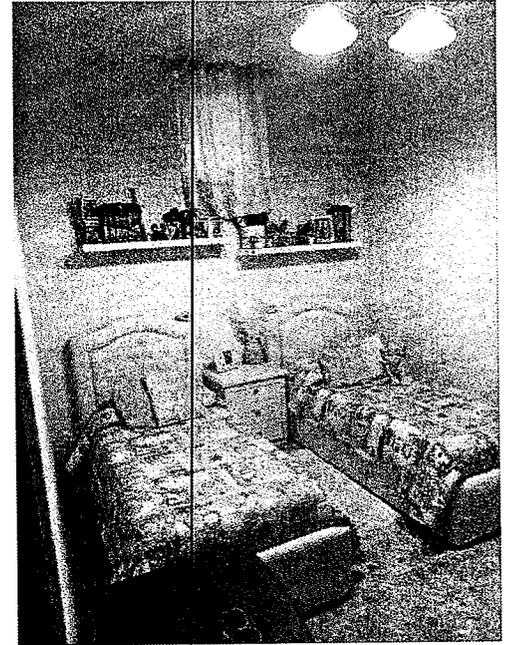
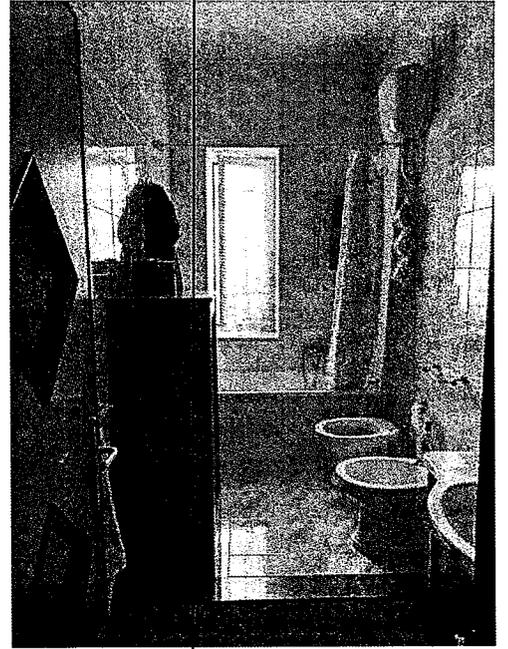
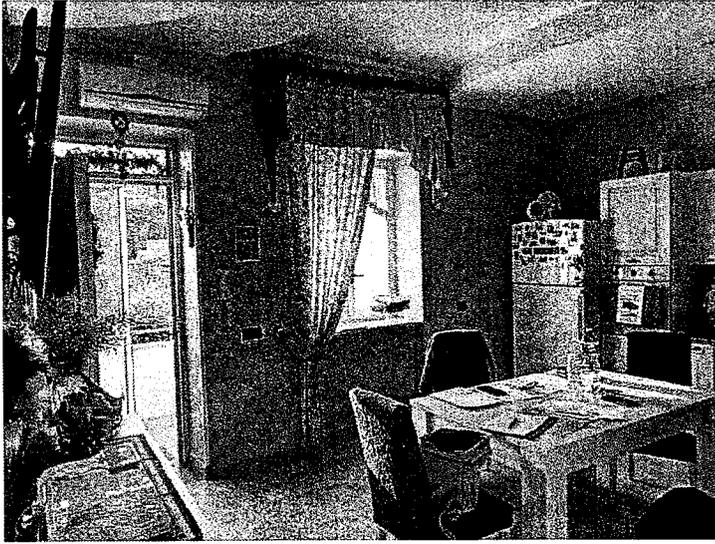
**Stato manutenzione:** discreto

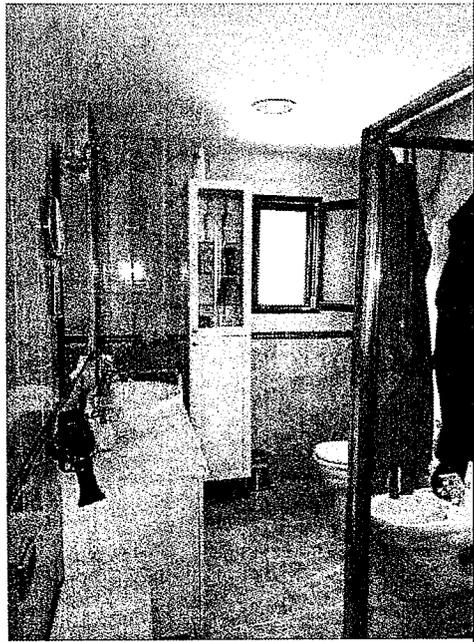
L'appartamento è abitabile nello stato in cui si trova.

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

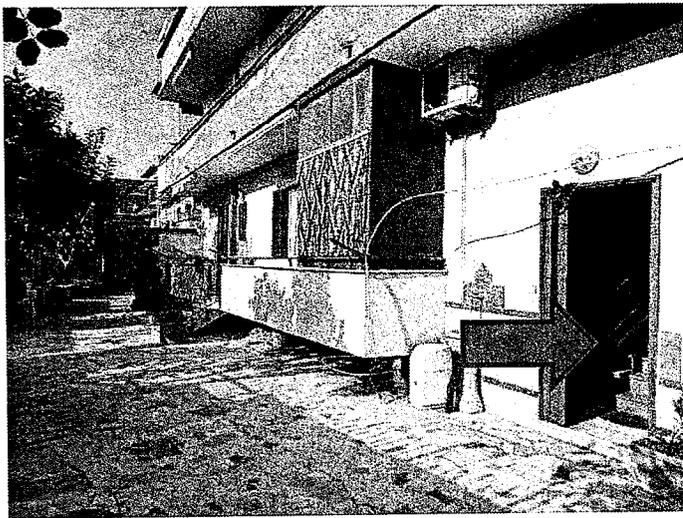


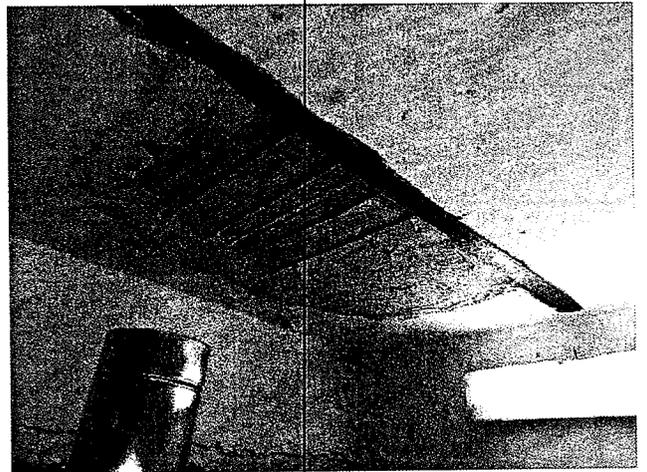
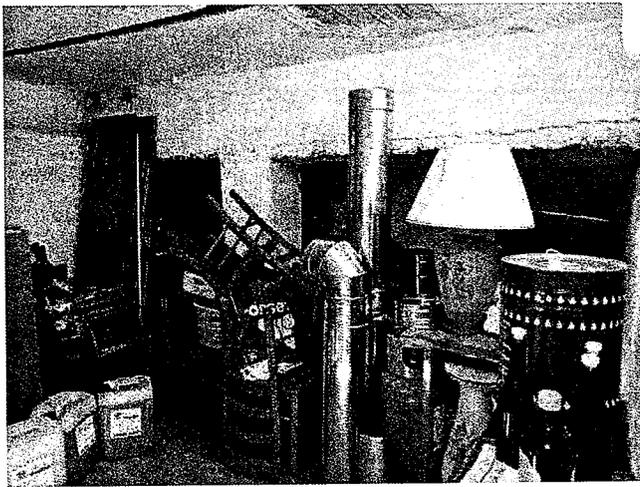






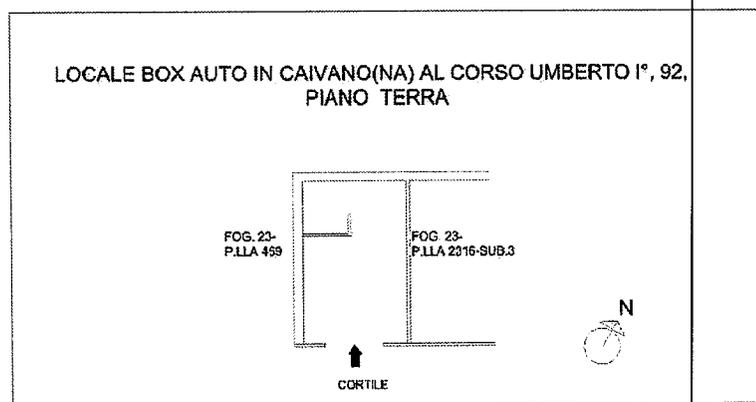
DEPOSITO





## Unità immobiliare (sub.2):

- Presenta destinazione d'uso "posti auto coperti";
- i confini in senso orario sono: prop. Fog. 23, P.lla 2316, sub. 3, cortile e p.lla 459 del fog. 23;
- il locale box auto è posto assieme ad altri tre adiacenti nel cortile adiacente la palazzina, precisamente è il primo a sinistra; è composto da un unico vano di mq 19 in cui è stato ricavato un altro piccolo vano;

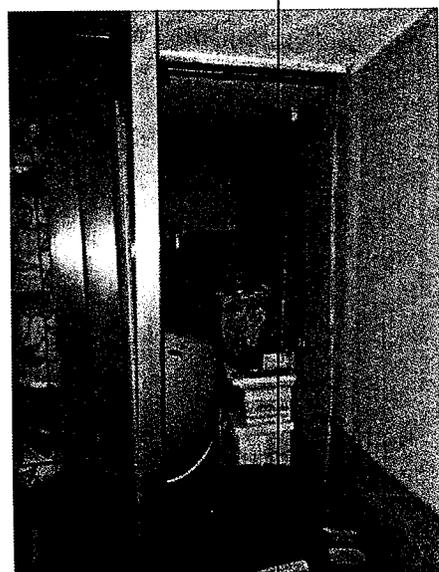
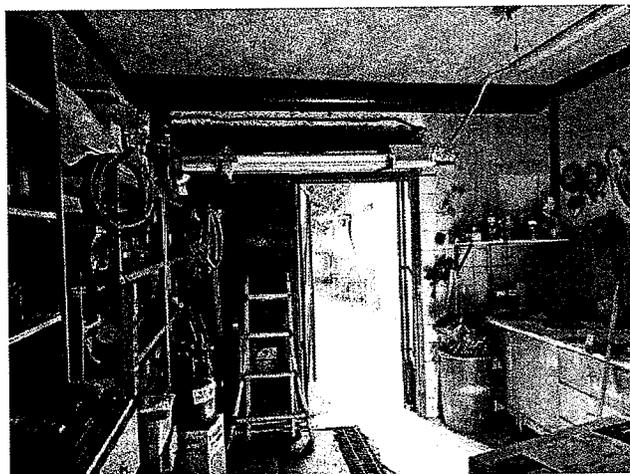
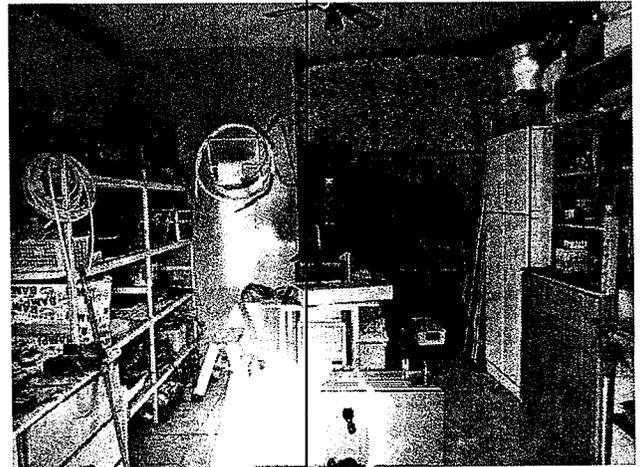
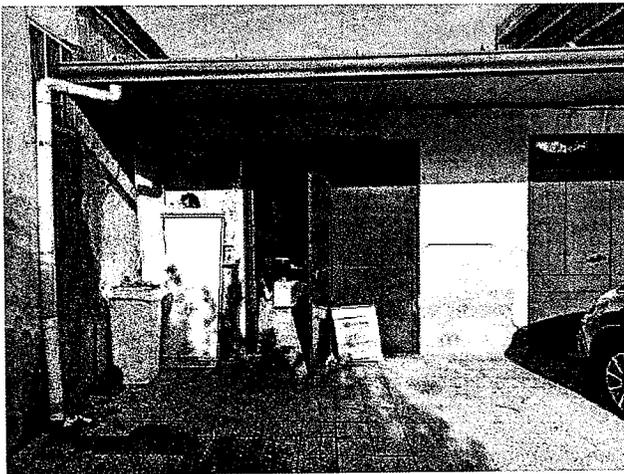
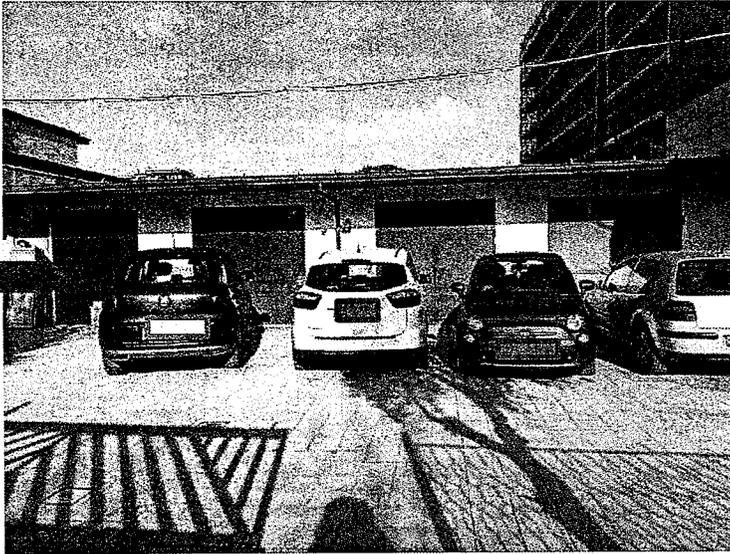


Il locale box auto è in un buono stato di conservazione, presenta finiture di discreta qualità; i pavimenti sono in ceramica, le pareti sono verniciate con pittura lavabile; l'accesso avviene attraverso porta in ferro.

### Ricapitolando schematicamente le finiture:

**Pavimenti:** ceramica;  
**Pareti:** pittura lavabile;  
**Porta d'ingresso:** in ferro;  
**Impianti:** elettrico;  
**Stato manutenzione:** buono.





Il lotto di vendita è unico, pertanto il box auto sarà considerato una pertinenza dell'appartamento.

Premesso ciò la superficie commerciale è:

H media interna:	2.90 m;
Sup. lorda residenziale	82 mq
Sup. netta residenziale	63 mq
Sup. ballatoio	7 mq
Sup. deposito	16 mq
Sup. Box auto	19 mq

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

**Sup. commerciale complessiva =**

$$\begin{aligned} & (\text{Sup. resid. lorda} \times \text{coeff. ragguglio}) + (\text{Sup. ballatoio} \times \text{coeff. ragguglio}) + (\text{Sup. deposito} \times \\ & \text{coeff. ragguglio}) + (\text{Sup. box auto} \times \text{coeff. ragguglio}) = \\ & (82 \text{ mq} \times 1) + (7 \text{ mq} \times 0,30) + (16 \text{ mq} \times 0,25) + (19 \text{ mq} \times 0,25) = \text{mq } 82 + \text{mq } 2,1 + \text{mq } 4 + \text{mq } 4,75 = \\ & \text{mq } 92,85 \sim \text{mq } 93 \end{aligned}$$



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

Gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione, sono:

1. Appartamento sito in Caivano (NA) al Corso Umberto I°, n. 92 (catastalmente n. 96) - piano T, accatastato al NCEU del Comune di Caivano al Fog. 23, P.IIa 1281, sub. 4, Categoria A/3, Classe 2, Cons. 3,5 vani, Sup. Catastale totale 79 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 77 m<sup>2</sup>, Rendita 216,91;

2. Locale box auto sito in Caivano (NA) al Corso Umberto I°, n. 92 (catastalmente n.96) - piano T, accatastato al NCEU del Comune di Caivano al Fog. 23, P.IIa 2316, sub. 2, C/6, Classe 1, Cons. 19 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale totale 19 m<sup>2</sup>, Rendita 29,44

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento sorge sul terreno accatastato al **NCT foglio 23 p.IIa 1281**. (Cfr. all.11)

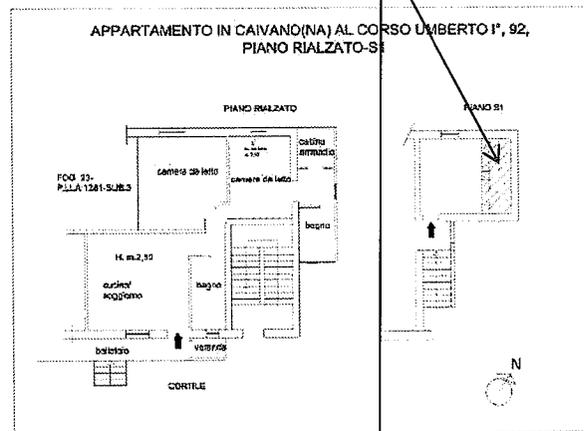
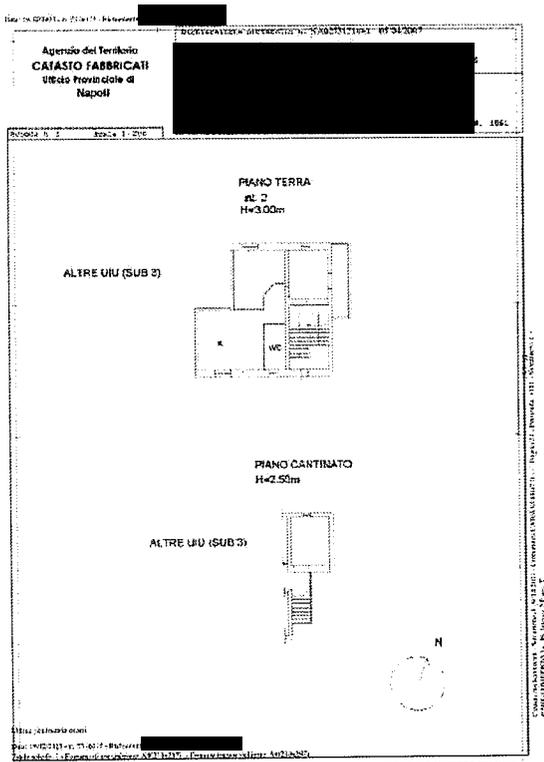
Il locale box auto sorge sul terreno accatastato al **NCT fog. 23 p.IIa 2316**. (Cfr. all.11)

Per l'appartamento accatastato al NCEU del Comune di Caivano al Fog. 23, P.IIa 1281, sub. 4 in data 05.04.2007 prot. NA0273121 è stata presentata una **VARIAZIONE DIV., DIVERSA DISTRIB, ULTIM LAVORI** (n.16632.1/2007).(Cfr. all.12)



Per l'immobile al punto 1. (sub 4) la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi nella distribuzione degli spazi interni, le uniche differenze consistono::

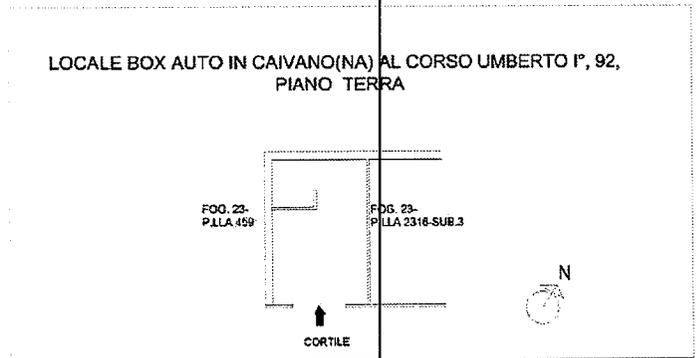
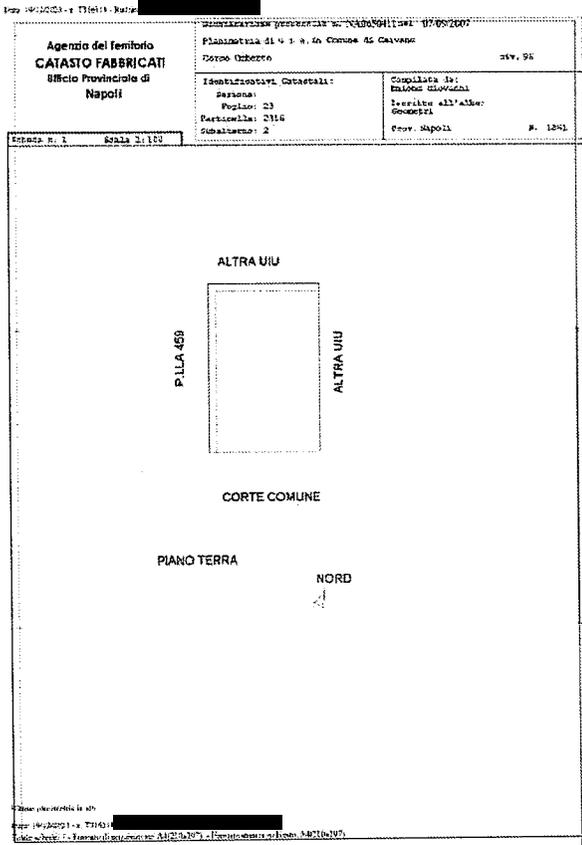
1. il balcone è stato trasformato, realizzando un bagno ed una cabina armadio;
2. non è stato rappresentato il ballatoio da cui si accede all'immobile;
3. il deposito a piano S1 ha una superficie maggiore di mq 5.00 (retino rosso).



Per quanto riguarda le difformità riscontrate si rimanda al quesito 6.



Relativamente all' immobile al punto 2. (sub.2) la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto è stato realizzato all'interno un altro piccolo vano.



Per la difformità riscontrata si rimanda al quesito 6.



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

**LOTTO UNICO**

**Tipologia:** appartamento + locale box auto

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

**Ubicazione:** Appartamento sito in Caivano (NA) al Corso Umberto, 92 (Catastalmente 96), piano rialzato con deposito a piano S1 e locale box auto a piano terra.

**Stato di possesso:** occupato dalla sig.ra \_\_\_\_\_ (esecutata) che vi risiede con il marito e le figlie \_\_\_\_\_ (esecutate), mentre \_\_\_\_\_ (esecutata) risiede a

**Composizione:** Cucina/Soggiorno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, camera armadio; a piano S1 è presente un deposito; a piano terra è presente un locale box auto.

**Confini:** dell'appartamento in senso orario sono: cortile, prop. Fog. 23, P.Illa 1281, sub. 3, cassa scale.

**Del locale box auto** in senso orario sono: prop. Fog. 23, P.Illa 2316, sub. 3, cortile e p.Illa 459 del fog. 23.

**Dati Catastali:** Appartamento sito in Caivano (NA) al Corso Umberto I°, n. 92 (catastalmente n. 96) - piano T, accatastato al NCEU del Comune di Caivano al **Fog. 23, P.Illa 1281, sub. 4**, Categoria A/3, Classe 2, Cons. 3,5 vani, Sup. Catastale totale 79 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 77 m<sup>2</sup>, Rendita 216,91;

Locale box auto sito in Caivano (NA) al Corso Umberto I°, n. 92 (catastalmente n.96) - piano T, accatastato al NCEU del Comune di Caivano al **Fog. 23, P.Illa 2316, sub. 2, C/6, Classe 1, Cons. 19 m<sup>2</sup>**, Sup. Catastale totale 19 m<sup>2</sup>, Rendita 29,44

**Corrispondenza catastale:** la planimetria catastale dell'appartamento è conforme allo stato dei luoghi nella distribuzione degli spazi interni, le uniche differenze consistono:

1. il balcone è stato trasformato, realizzando un bagno ed una cabina armadio;
2. non è stato rappresentato il ballatoio da cui si accede all'immobile.
3. il deposito a piano S1 ha una superficie maggiore di mq 5.00.

Per una migliore descrizione si rimanda all' allegato grafico e fotografico.



Per le difformità riscontrate si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi con un costo totale che si stima in via prudenziale in euro 24.800,00, successivamente sarà necessario un aggiornamento catastale presentando un DOCFA i cui costi si stimano euro 300,00 + IVA e CP per onorario tecnico abilitato ed euro 50,00 per Tributi all'Agenzia delle Entrate.

**Concessioni:** per l'appartamentamento sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi: L.E. n. 66/70; L.E.n. 17/79, L.E. n. 855/60; dalla studio della documentazione è emerso:

1. una diversa distribuzione degli spazi interni;
2. non è presente il ballatoio di accesso e il balcone;
3. non è presente il piano S1-

Per il locale box auto non sono state rinvenute autorizzazioni.

Pertanto sono stati calcolati i costi di ripristino dello stato dei luoghi che sono stati stimati euro 24.800,00.

L'immobile ricade in zona "BO" Edilizia Abusiva normata dall'art. 59 delle N.T.A. del vigente PRG.

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 94.000,00**



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

## Appartamento (sub 4)

Anno 1963

- in data 17 luglio 1963 con atto di donazione a rogito del Notaio Bianca Fusco rep. 41912/9693 trascritto il 30.07.1963 ai nn. 34136/24868, il sig.

-NA- ) dona al figlio ( NA- ( ) donava zona di terreno (fog. 23 p.lla 43/c definita 1281) su cui è stato edificato il fabbricato.

## Locale box auto (sub 2)

Anno 1996

- in data 25 giugno 1996 con atto di divisione del Notaio Raffaele Orsi rep. 38686 trascritto alla Conservatoria il 16.07.1996 ai nn.21064/15600; al signor

NA- ) pervenne la zona di terreno (fog. 23 p.lla 43 soppressa dando origine alla p.lla 2316) su cui è stato realizzato il locale box auto. (Cfr. all.4)

## Appartamento + locale box auto

Anno 2007

- in data 4 dicembre 2007 con atto di donazione a rogito del Notaio Stefano Santangelo rep. 5454/3379 trascritto il 12.12.2007 ai nn. 79907/42220 il sig.

NA- ) dona alla figlia ( NA- ) gli immobili oggetto di causa. (Cfr. all.5)

Anno 2012

- in data 10 maggio 2012 con atto di donazione a rogito del Notaio Stefano Santangelo rep. 10967/6739 trascritto il 15.05.2012 ai nn. 20198/15502, la sig.ra

( ) dona alle figlie ( NA- ),  
-NA- ) e -NA- ) gli immobili oggetto di causa. (Cfr. all.6)

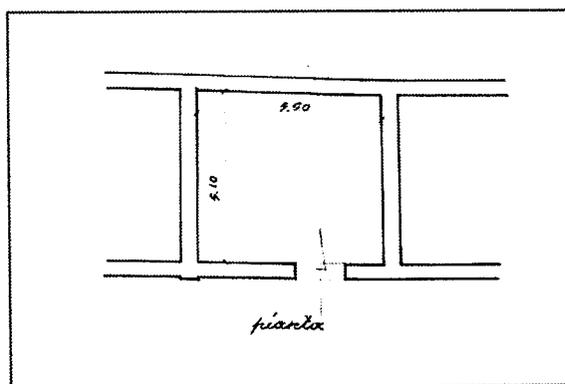


**QUESITO N. 6 Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caivano è risultato quanto segue.

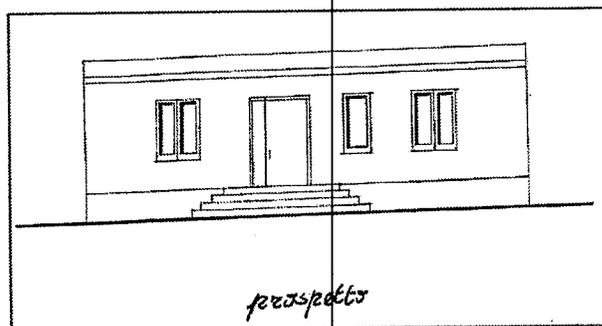
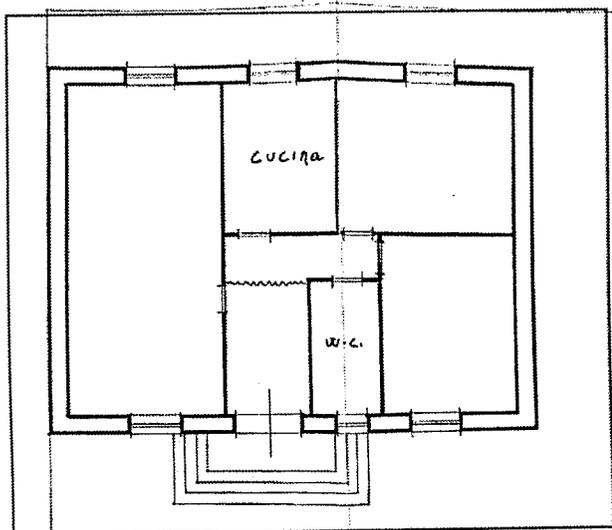
A nome di \_\_\_\_\_ Jc \_\_\_\_\_ è risultata una L.E. n. 855/60 con la quale è stato realizzato un unico vano a piano terreno di mq 28.00 al Corso Umberto, 19.

**GRAFICO L.E. 855/1960**



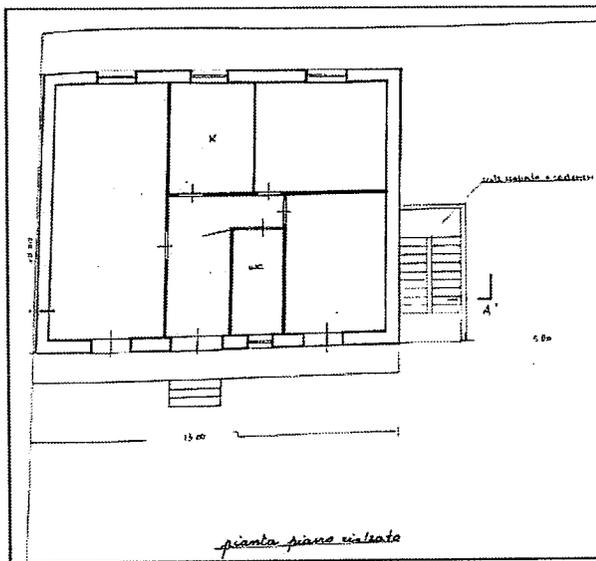
Successivamente in data 07/07/1970 è stata rilasciata L.E. n. 66 per la costruzione di un quartino al Corso Umberto, 19, licenza richiamata nei grafici di progetto per la realizzazione del piano I°, grafici che sono allegati al Permesso edilizio in Sanatoria n.209/2007 ai sensi della Domanda di Condonò L.n.47/85 presentata a nome di \_\_\_\_\_

**GRAFICI L.E. N. 66/70**

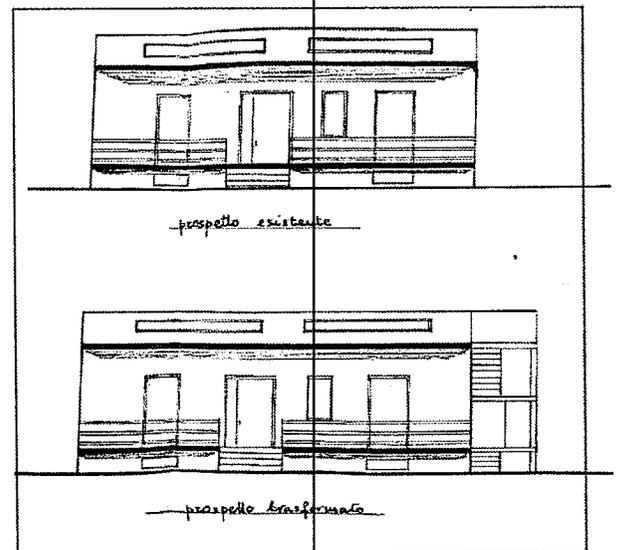


Successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia. n.17/79 per la costruzione di una scala di accesso adiacente al piano rialzato onde poter giungere al solaio di copertura dell'appartamento a piano rialzato.

PIANTA C.E. N. 17/79



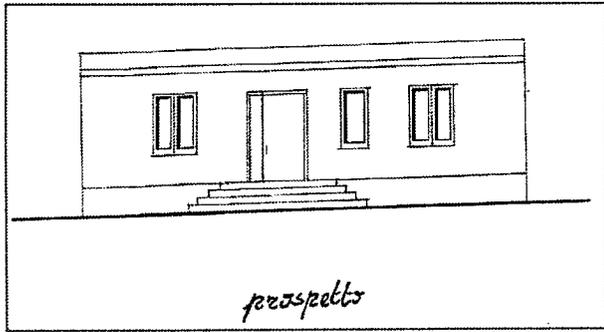
PROSPETTI C.E. N.17/79



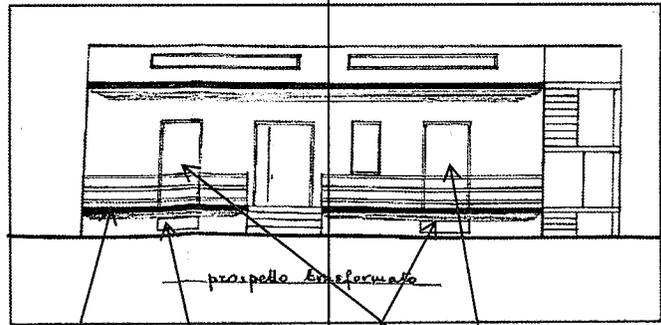
Dal confronto con la L.E. n. 66/70 si evidenzia che nei grafici associati alla C.E.n. 17/79, rilasciata per la sola costruzione di una scala esterna, vengono rappresentati graficamente il ballatoio, delle finestre di areazione al di sotto del ballatoio e n. 2 vani di accesso, non presenti nei grafici del rilascio della L.E. n. 66/70.



PROSPETTO L.E. N. 66/70



PROSPETTO C.E. N.17/79



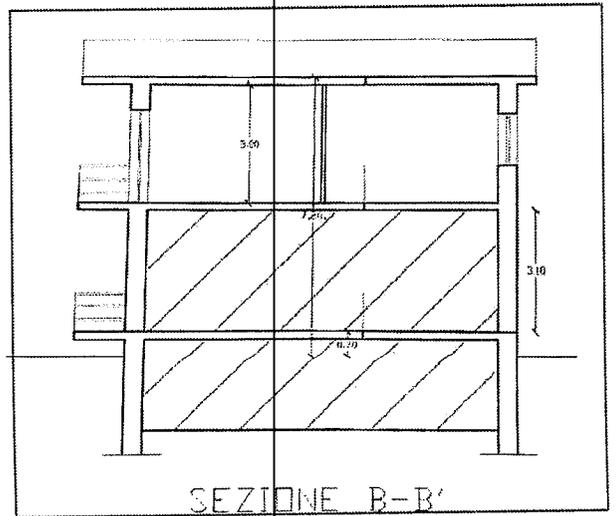
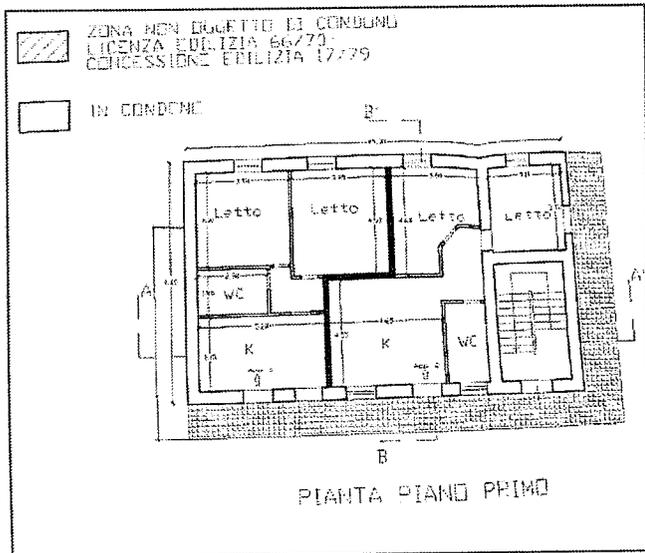
Ballatoio

Vani di accesso

Finestre di areazione

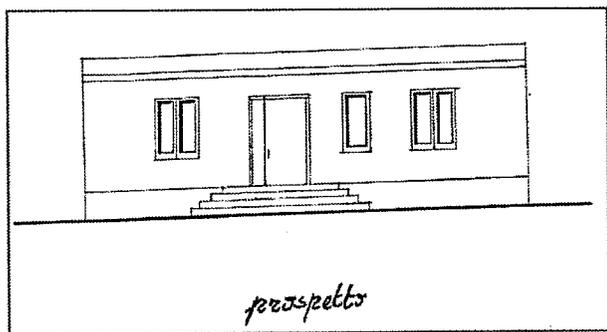
In data 21.11.2007 è stata rilasciata la Permesso edilizio in Sanatoria n.209 per la realizzazione del piano primo - non oggetto della procedura; nel grafico della pianta piano primo si legge che tutta l'area tratteggiata (piano rialzato) risulta non oggetto di Condono; successivamente si leggono le Licenze Edilizie n. 66/70 e la Concessione Edilizia n. 17/79.

GRAFICI SANTORIA N.209/2007

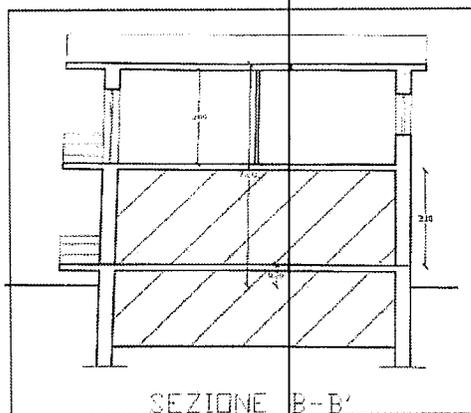


Dal confronto dei grafici approvati della L. E. n. 66/70 con il grafico del Permesso edilizio in Sanatoria n. 209/2007 si nota che nella licenza edilizia oltre a non essere presenti i balconi non è presente nemmeno il piano S1.

PROSPETTO L.E. N. 66/70



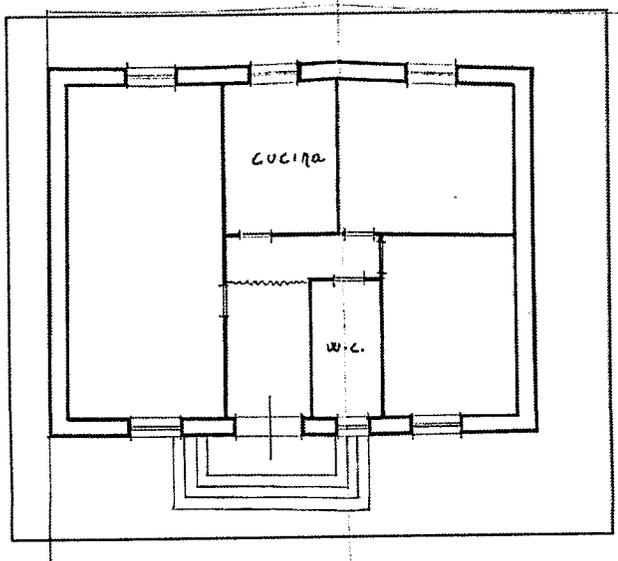
SEZIONE SANTORIA N.209/2007



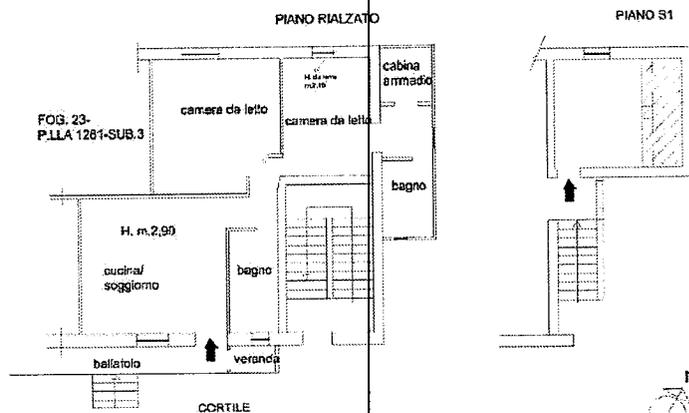
Dal confronto della planimetria dello stato dei luoghi con la planimetrie della L.E. n.66/70 si evidenziano le seguenti difformità:

1. non è presente il ballatoio e il balcone;
2. è presente una diversa distribuzione degli spazi interni;
3. non è presente il piano S1.

PLANIMETRIA L.E. N.66/70



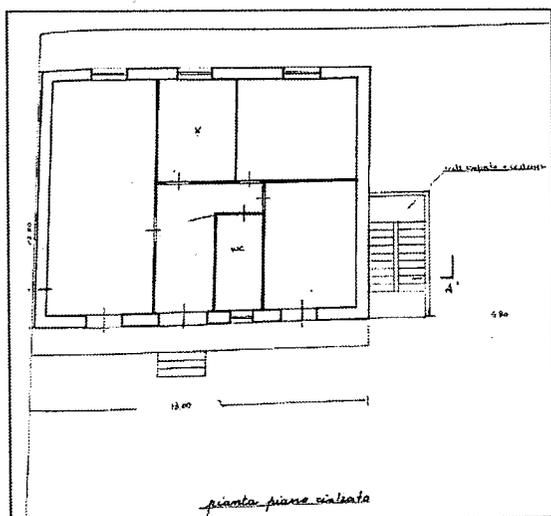
PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI



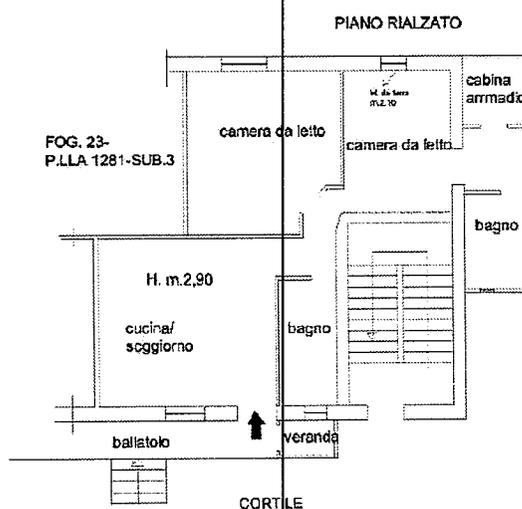
Dal confronto della planimetria dello stato dei luoghi con la planimetria della C.E. n.17/79 (concessione rilasciata per la sola scala esterna) si evidenziano le seguenti difformità:

1. non è presente la camera da letto retrostante il vano scala con il balcone;

### PLANIMETRIA C.E. n.17/79



### PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI



Da ulteriori accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caivano è stata recuperata a nome del sig. **-NA-**, un'ordinanza di demolizione n. 00081 del 02.02.1984 relativa alla sopraelevazione a piano primo conseguita con verbale del Comando di Polizia Locale con n. 371 del 27.12.1983. (Cfr. all.17)

Per quanto concerne i locali box auto da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caivano non è emersa alcuna autorizzazione per la loro costruzione.

Dallo studio della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caivano è rilevato che lo stato legittimo di un immobile non è determinato dal titolo abilitativo relativo all'ultimo intervento edilizio, essendo necessario ricostruire l'intera serie dei titoli rilasciati, è da ritenersi esclusa l'efficacia sanante degli elaborati grafici della pratica edilizia che rappresentano lo stato dei luoghi con l'abuso non precedentemente assentito - sentenza del TAR



Campania-Salerno del 31/05/2021, n. 1358 che ha fornito chiarimenti sulle disposizioni di cui al comma 1-bis dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001.

Pertanto, per quanto concerne la realizzazione del ballatoio, della camera da letto con balcone laterale, oltre che la creazione del piano S1 e del locale box auto, non essendo stato rinvenuto alcun titolo edilizio ai fini della legittimità dell'opera edilizia e domande di Condono Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03, si è esaminata la possibilità se tali interventi potessero usufruire delle previsioni di cui al comma 5 dell'art.46 del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art.40, comma 6 della L.47/85.

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

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

La sottoscritta è dell'avviso, in ogni caso, che l'attuale acquirente al fine di rendere conforme l'immobile ai titoli edilizi dovrà ripristinare lo stato dei luoghi.

Per il ripristino dello stato dei luoghi sopradescritto, si dovranno eseguire dei lavori edili sinteticamente specificati come segue:

1. Demolizione del ballatoio;
2. Demolizione della camera da letto con balcone laterale
4. Chiusura dell'accesso al piano S1;
5. Demolizione del garage;
6. Trasporto a discarica autorizzata;
7. Adeguamento degli impianti e intonacatura e tinteggiatura nelle zone interessate dai ripristini.

Considerando che i lavori edili necessari all'eliminazione degli abusi sopradescritti sarebbero eseguibili da due operai specializzati per una durata di almeno di 30 giorni lavorativi, la spesa necessaria comprensiva dei materiali occorrenti, dello smaltimento e oneri di discarica per i materiali risultanti dalle demolizioni, delle opere provvisorie e di ogni altro onere, si stima in € 24.800,00 come di seguito specificato:



- manodopera (240 ore X 2 operai x 35,00 €/ora) = € 16.800,00;
- materiali e ogni altro onere = € 8.000,00;

Relativamente al frazionamento del piano rialzato in due unità si dovrà presentare una CILA in sanatoria il cui costo si stima in via prudenziale € 2.500,00.

Successivamente l'esperto ritiene si debba fare un aggiornamento catastale.

Ai fini della rettifica si stima:

- euro 250,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato;
- euro 50,00 per tributi all' Agenzia dell' Entrate per presentazione DOGFA.

L'esperto fa presente che la Certificazione allegata alla presente relazione (Cfr. all.17) ha dei refusi e non vengono precisati i dati catastali degli immobili, pertanto in data 03.04.2024 la sottoscritta inviava PEC per acquisire le informazioni esatte/complete (Cfr. all.18), richiesta che ad oggi non ha avuto risposta.

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

In sede di accesso l'esperto ha verificato che gli immobili sono occupati dalla signora  
 che vi abita assieme al marito e le figlie e  
 risiede a

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

##### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

L'esperto ha verificato che per gli immobili:

- non esistono altre procedure esecutive;
- non esistono altri procedimenti giudiziari civili;
- non esiste amministrazione condominiale;
- non esistono vincoli storici, artistici, archeologici.



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

- Spese per la redazione del certificato di prestazione energetica, stimate in euro 250,00.
- DOCFA per aggiornamento il cui costo si stima euro 300,00.
- Costi di ripristino dello stato dei luoghi il cui costo è stato stimato in euro 24.800,00.
- Costi della CILA in sanatoria il cui costo in via prudenziale è stato stimato in euro 2.500,00

Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

**Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:**

I pesi che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quelli che potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione sono i seguenti:

- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.<sup>1</sup>
- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile.<sup>2</sup>
- Imposta di bollo di €. 59,00.<sup>3</sup>

**Cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

**Iscrizioni (Cfr. all.7-8)**

- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 03.07.2018 ai nn.ri 30374/4320 derivante da Decreto Ingiuntivo del 04.02.2013, Rep. nr.731, per un totale di Euro 60.000,00 (Euro sessantamila/00) a garanzia di un capitale di Euro 54.828,38 (Euro cinquantaquattromilaottocentoventotto/38) a favore di \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ a nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, gravante sugli immobili in oggetto.

<sup>1</sup> art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1.1

<sup>2</sup> decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata TARIFFA n. 12 o n. 13

<sup>3</sup> decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegato A - TARIFFA (Parte II) art. 3



**Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Domanda giudiziale notificato da Tribunale Afragola in data 08.11.2012 n. 6963 di repertorio, trascritto in data 06.12.2012 ai nn. 48659/37449 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_.
- Domanda di Annotazione notificato da Tribunale Napoli in data 31.05.2018 n. 5403 di repertorio, trascritto in data 15.06.2018 ai nn. 27419/2478 a favore di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_.
- Pignoramento notificato da Tribunale Napoli Nord in data 24.09.2018 n. 10579 di repertorio, trascritto in data 17.10.2018 ai nn. 46246/35663 a favore di \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, gravante sugli immobili in oggetto.
- Pignoramento notificato da Tribunale Napoli Nord in data 01.03.2022 n. 1877 di repertorio, trascritto in data 07.03.2022 ai nn. 10279/7868 a favore di \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, gravante sugli immobili in oggetto.

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

I beni oggetto di causa non ricadono su suolo demaniale.

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

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



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

In sede di accesso la sig.ra \_\_\_\_\_ ha dichiarato che non esiste condominio; le spese comuni di energia elettrica sono ripartite tra le famiglie che vi abitano.

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

Lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il giusto prezzo minimo di vendita, pertanto la valutazione può essere fatta con il metodo di stima sintetica.

La stima sintetica si effettua in base ai parametri tecnici cioè, a metro cubo vuoto per pieno a vano, e metro quadro di superficie coperta o utile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti ed aventi, più o meno, le stesse caratteristiche di quello da stimare.

La Stima sintetica è riferita al parametro €/mq assumendo i valori da un' accurata indagine di mercato svolta ad attingere informazioni da operatori del settore immobiliare, quotazioni elaborate da agenti immobiliari per fini propri nelle strutture interne di catene di franchising come Remax e Tecnocasa, valori di mercato rilevabili da siti internet (fra cui l' OMI dell' Agenzia del Territorio) (Cfr .all. 21) e pubblicazioni specializzate (Il Borsino Immobiliare) (Cfr. all.22)

Le quotazioni prese di riferimento sono quelle relative ad abitazioni civili.

**QUOTAZIONI OMI (Cod. zona C4)**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1100	L	2,4	3,7	L
Box	Normale	590	890	L	2,5	3,7	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,7	5,5	L



## QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE



### Abitazioni in stabili di 1° fascia



Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.216</b>	Euro <b>1.630</b>	Euro <b>2.043</b>



### Abitazioni in stabili di fascia media



Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.030</b>	Euro <b>1.378</b>	Euro <b>1.725</b>



### Abitazioni in stabili di 2° fascia



Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>751</b>	Euro <b>935</b>	Euro <b>1.119</b>



### Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.011</b>	Euro <b>1.337</b>	Euro <b>1.663</b>

-Nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, si ritiene opportuno scegliere un criterio di stima sintetica con coefficienti di merito in base ai parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie coperta abitabile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare.

Date le caratteristiche dell' immobile e del fabbricato:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla rifinitura e stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;



- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.

I cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in e qui riportati:

	max%	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35%	Kpe 5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25%	Kpi 5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30%	Kt 20%
- caratteristiche produttive	Kp 10%	Kp 5%

L'immobile è stato accatastato con categoria A3 - abitazioni di tipo economico - di fatto l'abitazione rientrerebbe tra le abitazioni civili, pertanto saranno prese in considerazione le quotazioni dell'OMI riverite alle abitazioni di tipo civile e per il Borsino Immobiliare le abitazioni ricadenti nella fascia media.

Ne consegue che il valore di mercato è di euro 1.662,50.

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

E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m. = 1.662.50 \text{ €/mq} \times 83\% = \text{€ } 1.379,87\text{€/mq}$$

Tenuto conto che la superficie commerciale è di circa mq. 93 il valore dell'immobile risulta essere:

$$1.379,87 \text{ €/mq.} \times 93 \text{ mq} = \text{€ } 128.328,37.$$



Adeguamenti e correzioni della stima:

Stima immobile .....	euro	128.328,37	
Ripristino dello stato dei luoghi	euro	24.800,00	-
CILA in sanatoria	euro	2.500,00	-
DOCFA	euro	300,00	-
APE	euro	250,00	-
Riduzione (5%) per assenza di garanzia per vizi occulti	euro	6.416,41	-
<b>Prezzo base d' asta</b>	<b>euro</b>	<b>94.061,96 ~ euro 94.000,00</b>	
		<b>(euro novantaquattromila/00)</b>	

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

La casistica del quesito non ricorre nella presente procedura esecutiva.

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

La sig.ra \_\_\_\_\_ ha contratto matrimonio in \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ in data 12.10.1985; nell'estratto di matrimonio non sono presenti annotazioni a margine. (Cfr. all.20)

La sig.ra \_\_\_\_\_ è residente in \_\_\_\_\_ ) al \_\_\_\_\_, .. (Cfr. all.19)

Le sig.ne \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sono residenti in \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_  
(Cfr. all.19)

La sig.na \_\_\_\_\_ è residente nel comune di \_\_\_\_\_ dal 14.01.2022 ad oggi.  
(Cfr. all.19)

Le sig.ne \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ allo stato civile risultano libere.  
(Cfr. all.20)



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

Napoli 06.04.2024

L' Esperto Stimatore  
Arch. Diana Caldarone



ALLEGATI



### Elenco allegati:

- 1) Verbale d'accesso
- 2) Rilievi fotografici
- 3) Rilievi grafici
- 4) Atto di divisione a firma Notar Raffele Orsi
- 5) Atto di donazione a Firma Notar Santangelo del 2007
- 6) Atto di donazione a Firma Notar Santangelo del 2012
- 7) Visura ipotecaria delle esegutate
- 8) Visura ipotecaria sugli immobili
- 9) Visura catastale storica con planimetria (sub 2)
- 10) Visura catastale storica con planimetria (sub 4)
- 11) Estratti di mappa
- 12) DOCFA
- 13) L.E. n. 855/60
- 14) L.E. n. 66/70
- 15) C.E. n. 17/79
- 16) Concessione Edilizia in Sanatoria con grafici
- 17) Certificazione Ufficio Tecnico Comune di Caivano
- 18) Pec di rettifica Certificazione Ufficio Tecnico
- 19) Certificati di residenza storica.
- 20) Certificati di Stato civile
- 21) Quotazioni OMI
- 22) Quotazioni Borsino Immobiliare
- 23) Invio della relazione al creditore precedente ed al debitore.

