TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 67/2024
Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Lorella Triglione
Esperto stimatore: arch. Claudia Capelli

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IMMOBILI INTERESSATI DAL PIGNORAMENTO:

Ubicazione: Casavatore (Na) viale Guglielmo Marconi n.87-89
Piano T – Piano 2 – Piano 3
Tipo Catasto: NCEU
Dati Catastali:
Sez.U – Foglio 1_ P.lla 123 – Sub.ni 4 - 14 – 7 - 9 – 10 – 11 - 12

CREDITORE PROCEDENTE:
****

INTERVENUTI:
****
****
****
****

DEBITORE:
****

Redattrice: arch. Claudia Capelli
cell. 347 1382672 - p.e.c.: claudia.capelli@archiworldpec.it

Napoli, 03/06/2025

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f0561053251484d7be6a7055866d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

PREMESSA	Pag. 1
LOTTO N.1	
QUESITO N.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	Pag. 5
QUESITO N.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	Pag. 9
QUESITO N.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	Pag.14
QUESITO N.4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	Pag.17
QUESITO N.5: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	Pag.18
QUESITO N.6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	Pag.20
QUESITO N.7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag.20
QUESITO N.8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	Pag.23
QUESITO N.9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	Pag.23
QUESITO N.10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	Pag.23
QUESITO N.11: Procedere alla valutazione dei beni	Pag.23
QUESITO N.12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	Pag.25
QUESITO N.13: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso	Pag.25
QUESITO N.14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	Pag.26
LOTTO N.2	
QUESITO N.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	Pag.27
QUESITO N.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	Pag.31
QUESITO N.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	Pag.36
QUESITO N.4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	Pag.39
QUESITO N.5: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	Pag.40
QUESITO N.6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	Pag.42
QUESITO N.7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag.42
QUESITO N.8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	Pag.45
QUESITO N.9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	Pag.45

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

QUESITO N.10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	Pag.45
QUESITO N.11: Procedere alla valutazione dei beni	Pag.45
QUESITO N.12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	Pag.47
QUESITO N.13: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso	Pag.47
QUESITO N.14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	Pag.48
LOTTO N.3	
QUESITO N.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	Pag.49
QUESITO N.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	Pag.53
QUESITO N.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	Pag.58
QUESITO N.4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	Pag.61
QUESITO N.5: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	Pag.62
QUESITO N.6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	Pag.66
QUESITO N.7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag.66
QUESITO N.8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	Pag.69
QUESITO N.9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	Pag.69
QUESITO N.10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	Pag.69
QUESITO N.11: Procedere alla valutazione dei beni	Pag.69
QUESITO N.12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	Pag.73
QUESITO N.13: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso	Pag.73
QUESITO N.14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	Pag.73

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

L'Ill.ma G.E. dott.ssa Lorella Triglione della III Sez. Civile del Tribunale di Napoli Nord, in data 09.02.2025, con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c., nominava esperto stimatore nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. RGE 67/2024, la scrivente arch. Claudia Capelli, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Napoli al n.4863 ed iscritta all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n. 8431.

In data 12.02.2025 la scrivente prestava giuramento e accettava l'incarico conferitole. In data 01.04.2025 la scrivente, dopo aver effettuato verifica della completezza della documentazione (ex art.567 c.p.c.), depositava comunicazione al G.E. di controllo documentazione, con esito positivo, evidenziando però che: con Verbale di pignoramento del 05.02.2024 N. Rep. 1283 trascritto il 04.03.2024 Reg. Part. 8520 Reg. Gen. 10795 contro ********** è stata pignorata l'intera proprietà dei seguenti immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na):

- Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 14**, Cat. C/1, via Marconi n.89, piano Terra;
- Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 4**, Cat. A/4, via Marconi n.37, piano Terra;
- Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 7**, Cat. F/5 – LASTRICO SOLARE via Marconi n.37, piano Secondo;
- Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 9**, Cat. F/5 – LASTRICO SOLARE via Marconi n.37, piano Secondo;
- Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 10**, Cat. A/3 via Marconi n.37, piano Terzo;
- Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 11**, Cat. F/5 – LASTRICO SOLARE via Marconi n.37, piano Terzo;
- Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 12**, Cat. A/3 via Marconi n.87, piano Secondo;

Dall'analisi della documentazione acquisita e dall'osservazione dello stato reale dei luoghi l'esperto ha verificava che:

- al piano terra c'è corrispondenza tra gli immobili pignorati, l'identificazione catastale e lo stato reale: sub.14 (ex sub.2) e sub.4;
- al secondo piano i sub.ni 7 e 9 (il sub.9 è parte del sub.7), identificati al catasto come lastrici solari, non esistono più come tali perché su di essi sono stati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f0561053251484d7be6a7055866d

realizzati due appartamenti. Uno di questi è il sub.12 oggetto del pignoramento. L'altro è estraneo al presente pignoramento (sub.13) ed è stato peraltro venduto da ********** il 25.10.2016.

- al terzo piano il sub.10 è l'appartamento che è stato costruito sul lastrico solare corrispondente catastalmente ancora oggi al sub.11.

in definitiva si evidenziava che al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1, p.lla 123 risultano accatastai sia i lastrici solari (sub.ni 7 e 9 al secondo piano e sub.11 al terzo) che gli appartamenti su di essi costruiti (sub.ni 12 e 13 al secondo piano e sub.10 al terzo piano) e il pignoramento è stato effettuato su tutti i sub.ni (4-14-7-9-10-11-12) del Foglio 1, P.lla 123 al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) che risultano di proprietà della debitrice.

In data 18.04.2025, in seguito agli accessi effettuati con il custode nominato presso gli immobili staggiti e dopo aver acquisito ed esaminato documentazione relativa agli stessi, l'esperto ha depositato una relazione in cui, oltre a ribadire le suddette problematiche catastali ed a descrivere, ancora parzialmente, quelle relative alla legittimità urbanistica degli immobili, ha fatto presente al G.E. che: nell'atto di divisione del 31.10.1984, con cui si attribuiscono ad ********** gli immobili oggi staggiti, si legge: *"si precisa che la sig. ********** alla quale è stato attribuito in esclusiva il lastrico di copertura, potrà costruire sullo stesso un solo piano allacciandosi alle scale ed ai servizi sia primari che secondari, senza nulla dover corrispondere agli altri condomini e ciò in deroga all'art.1127 c.c.. Il lastrico di copertura dell'erigenda costruzione, a livello del terzo piano resterà comune a tutti i condomini in proporzione."*

Di conseguenza, a parere dell'esperto, gli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1, p.lla 123 sub.ni 10 e 11 non si possono considerare di proprietà della debitrice, **********, non risultando tale proprietà nel titolo di divisione già richiamato, né in alcun altro titolo.

In data 23.04.2025 il G.E. onera l'esperto di procedere alla stima degli immobili pignorati omettendo quelli identificati al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Foglio 1, p.lla 123 sub.ni 10 e 11, riservandosi all'udienza e nel contraddittorio delle parti di decidere in merito alla loro formale esclusione dal compendio pignorato.

Per adempiere all'incarico ricevuto la scrivente ha effettuato operazioni peritali (istanze, ispezioni, acquisizione documenti, rilievi metrici e fotografici durante gli accessi, acquisizione di informazioni ecc.) presso:

- Gli immobili pignorati;
- Il Catasto (Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Napoli);
- L'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Casavatore (Na);
- L'Ufficio tecnico del Comune di Casavatore (Na);
- La Conservatoria di Napoli 2
- L'Archivio notarile di Napoli

la sottoscritta ha effettuato i seguenti accessi insieme al custode nominato:

- primo accesso in data 12.03.2025 (per la precedente data del 05.03.2025, concordata con il Custode e regolarmente comunicata alla debitrice, quest'ultima, attraverso il suo avvocato, aveva chiesto un rinvio [redacted]) durante il quale la sottoscritta ha potuto effettuare rilievi metrici e fotografici degli immobili posti al secondo piano ed al terzo piano, riservandosi un ulteriore accesso per le due unità immobiliari poste al piano terra (sub.ni 4-14) in quanto il sub.14, destinato ad attività commerciale, risultava al momento inaccessibile perché locato a terzi ed in orario di chiusura
- secondo accesso in data 20.03.2025 durante il quale la sottoscritta ha potuto effettuare rilievi metrici e fotografici degli immobili posti al piano terra.

Si rimanda ai verbali di accesso allegati alla presente relazione.

Tutto ciò premesso, la scrivente riferisce i risultati dell'elaborazione delle indagini espletate nella relazione presente.

L'esperto ha ritenuto corretta la formazione di N.3 LOTTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

LOTTO N.1

Piena proprietà di n.1 unità immobiliare posta nel Comune di Casavatore (Na) in via G. Marconi n.89 – Piano T.

Identificata al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na):

Foglio 1 - P.lla 123 – Sub. 14 – Cat. C/1.

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

Dall'analisi dei seguenti atti:

- Verbale di pignoramento del 05.02.2024 N. Rep. 1283 trascritto il 04.03.2024 Reg. Part. 8520 Reg. Gen. 10795 contro**********, ********** in favore di **********, con cui è stata pignorata l'intera proprietà dei seguenti immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na):
  - Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 14**, Cat. C/1, via Marconi n.89, piano Terra;
  - Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 4**, Cat. A/4, via Marconi n.37, piano Terra;
  - Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 7**, Cat. F/5 – LASTRICO SOLARE via Marconi n.37, piano Secondo;
  - Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 9**, Cat. F/5 – LASTRICO SOLARE via Marconi n.37, piano Secondo;
  - Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 10**, Cat. A/3 via Marconi n.37, piano Terzo;
  - Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 11**, Cat. F/5 – LASTRICO SOLARE via Marconi n.37, piano Terzo;
  - Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 12**, Cat. A/3 via Marconi n.87, piano Secondo;
- atto di divisione del 31.10.1984 rep. N. 16976, registrato a Napoli il 16.11.1984 al n.1383/2°, con cui i germani ********** procedono alla divisione dei beni pervenuti per successione. In favore di ********** viene attribuita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

la piena proprietà dei seguenti beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1, p.lla 123:

- *piccolo quartino al piano terra subalterno 2*;
- *piccolo quartino al piano terra subalterno 4*;
- *lastrico di copertura dell'intero fabbricato* (all'epoca composto da piano terra e primo piano) *non ancora censito in catasto ma denunziato all'UTE di Napoli in data 31.10.1984 con scheda n.438 in ditta dei costituiti*.

- Certificato di denuncia di successione del 15.03.1983 R.G. n.7733 R.P. n.6523 contro ********** ed a favore di ********** (vedi allegati).

Si evince che il diritto reale – piena proprietà – indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata ad eccezione degli immobili posti al terzo piano, identificati al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1, p.lla 123 sub.ni 10 (appartamento) e 11 (lastrico solare sul quale è stato realizzato l'appartamento), per i quali non c'è titolo di proprietà riferibile ad **********.

In considerazione di ciò e di quanto esposto in premessa, oggetto della stima saranno i seguenti immobili:

- al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1 - P.lla 123 – Sub. 14 – Cat. C/1 - Piano T (quota di 1000/1000);
- al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1 - P.lla 123 – Sub. 4 – Cat. A/4 - Piano T (quota di 1000/1000);
- al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1 - P.lla 123 – Sub. 12 – Cat. A/3 - Piano 2 (quota di 1000/1000);

Ciò premesso, considerando che si tratta di unità immobiliari distinte e con accessi autonomi, con categorie catastali differenti, l'esperto procede alla formazione di N.3 Lotti.

LOTTO N.1

Piena proprietà di n.1 unità immobiliare posta nel Comune di Casavatore (Na) in via G. Marconi n.89 – Piano T. Identificata al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1 - P.lla 123 – Sub. 14 – Cat. C/1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Si riportano, di seguito:

- foto satellitari dell'area con l'individuazione del fabbricato in oggetto;
- stralcio dall'estratto di mappa catastale (allegato in formato ordinario alla presente relazione) con l'individuazione della particella catastale d'interesse.



Foto satellitare dell'area

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f0561053251484d7be6a7055866d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto satellitare ravvicinata con indicazione del fabbricato di viale G. Marconi n.87-89



Estratto di mappa catastale con indicaz. della p.lla di interesse

(Foglio 1 p.lla 123 – Comune di Casavatore - Na)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

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

L'esperto stimatore ha ritenuto di procedere alla formazione di tre lotti, così come specificato nel precedente paragrafo.

Il Lotto n.1 è composto da:

1. Diritto di proprietà pari a 1/1 del seguente immobile:

   Tipologia: negozio

   Comune: Casavatore (Na)

   Dati catastali: catasto fabbricati del Comune di Casavatore (Na) Foglio 1, p.lla 123, sub.14, Cat. C/1, viale Marconi G. n.89 - Piano T.

   Toponomastica attuale: viale Guglielmo Marconi n.89 - Piano T.

   Confini: androne e cassa scale del civ.87 di Viale G. Marconi, a.u.i. Foglio 1, p.lla 125, Viale G. Marconi.

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'u.i. staggita è ubicato in viale Guglielmo Marconi, in zona Centro del Comune di Casavatore, a circa 400 m dalla sede del Municipio. La zona è densamente abitata e connotata per lo più da fabbricati di edilizia di tipo economico con destinazione residenziale e commerciale.

L'edificio originario è stato costruito con Licenza edilizia nel 1959 e successivamente, alla fine degli anni '80, ha subito degli ampliamenti. Ad oggi esso è composto da piano terra più tre piani ed ha caratteristiche di edilizia economica. La struttura portante è intelaiata in cemento armato con copertura piana. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, in cattivo stato di manutenzione.

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Edificio viale G. Marconi n.87-89

Il **lotto n.1** si compone della seguente unità immobiliare:

1. Negozio al piano terra (diritto di proprietà pari a 1/1) identificato al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1, p.lla 123, sub.14, Cat. C/1, piano T;

Di seguito si procede alla descrizione materiale del lotto n.1, così come si configura nello stato reale dei luoghi.

L'immobile staggito è un negozio attualmente destinato a pescheria, denominato "[redacted]", composto da: un ampio ambiente fronte strada destinato alla vendita; un ambiente retrostante destinato in parte a deposito ed in parte a spogliatoio e w.c. per il personale; una cella frigorifera.

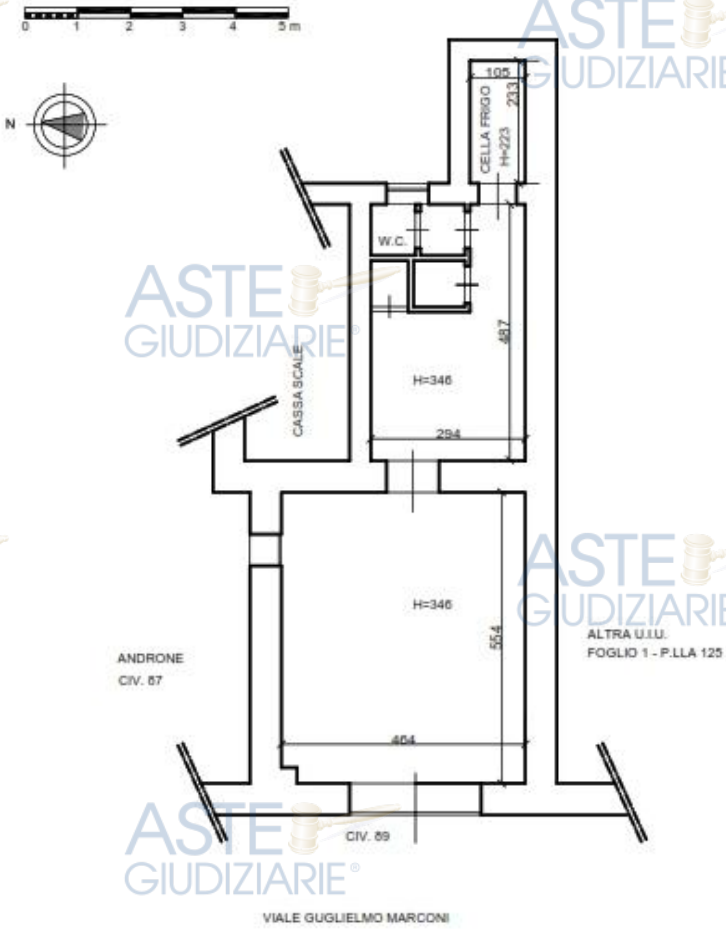
Tutti gli ambienti sono pavimentati e rivestiti a tutta altezza con piastrelle di gres porcellanato. L'immobile è provvisto di impianti idrico ed elettrico sottotraccia. Lo stato di manutenzione è buono.

Di seguito si riportano: la planimetria dello stato reale dei luoghi redatta dalla scrivente ed allegata in formato ordinario alla presente relazione ed alcune foto che meglio chiariscono lo stato dell'immobile (la documentazione fotografica viene riportata in allegato).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 67/2024 Immobile: Comune di Casavatore (Na) viale Guglielmo Marconi n.89 - piano T al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na): Foglio 1, p.lla 123 sub.14 viale Guglielmo Marconi n.89 piano T		
OGGETTO: Pianta dello stato reale dell'immobile pignorato Esperto stimatore: Arch. Claudia Capelli	DATA 20.03.2025	RAPP. 1:100



Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO N.1 – NEGOZIO AL PIANO TERRA



Accesso all'immobile su viale G. Marconi n.87



Ambiente destinato alla vendita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f0561053251484d7be6a7055866d



Deposito – spogliatoio – w.c.



Cella frigo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Al fine di calcolare la Superficie Commerciale dei beni pignorati secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), si adopereranno i seguenti coefficienti:

- Mq coperti utili fuori terra 110% (si considerano le murature interne/esterne/comuni uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%);
- Locali tecnici 15%

Tabella delle superfici e dei coefficienti di ragguaglio per il LOTTO N.1

	Superf. Calpestabile [mq]	Coeff. di ragguaglio	Superf. Calpestabile Ragguagliata [mq[]
PIANO TERRA			
Superficie interna h=m 3,46	42,06	1,10	46,27
Locale tecnico (cella frigo)	2,45	0,15	0,37
TOTALE	44,51		46,64

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DEL LOTTO N.1: MQ 46,64

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

Attuale identificazione catastale del bene pignorato (lotto n.1):

N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1, p.lla 123, sub.14, cat. C/1, piano T;

Dall'analisi della documentazione acquisita (si allegano: le visure storiche, sia Catasto Fabbricati che Catasto Terreni attualmente presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate), si può tracciare la storia catastale del bene staggito.

Al Catasto Terreni del Comune di Casavatore (Na) dall'impianto meccanografico 31.12.1977

Foglio 1, p.lla 123 con qualità ENTE URBANO Sup. mq 365

Al Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1, p.lla 123, sub.14, cat. C/1, piano T;

attuali intestati catastali:

- ********** ********** Diritto di proprietà per 1000/1000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

DATI IDENTIFICATIVI:

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 06.06.2019:

Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1, p.lla 123, sub.2, cat. A/4

Dal 06.06.2019:

Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1, p.lla 123, sub.14, cat. C/1

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04.06.2019 Pratica n. NA0161115 in atti dal 06.06.2019 ABITAZIONE-NEGOZIO

STORIA DEGLI INTESTATI:

Dall'impianto meccanografico al 25.12.1980:

****

****

****

****

****

Dal 25.12.1980 al 21.08.1982 per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE):

****

****

****

****

****

Dal 21.08.1982 al 31.10.1984 per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE):

****

****

****

****

Dal 31.10.1984 per DOCUMENTO del 31.10.1984 Rep. N.16976 rogante MONDA ALFONSO:

****

Si precisa che c'è esatta rispondenza formale tra i seguenti dati:

- Identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento del 05.02.2024 Rep. N.1283;
- Identificativi catastali riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento presentata all'Ufficio provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Immobiliare di Napoli 2 il 04.03.2024 Registro Generale n.10795 Registro particolare n.8520;

- Identificativi catastali riportati nella scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Alfonso Monda (divisione), del 31.10.1984 trascritto il 22.11.1984 nn.34836/29543 in cui l'immobile era identificato al N.C.E.U. al Foglio 1, p.lla 123, sub.2, cat. A/4.
- Identificativi catastali (Fg1/p.lla123/sub14) presenti attualmente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

Non ci sono state variazioni riguardanti i dati identificativi dell'immobile pignorato in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

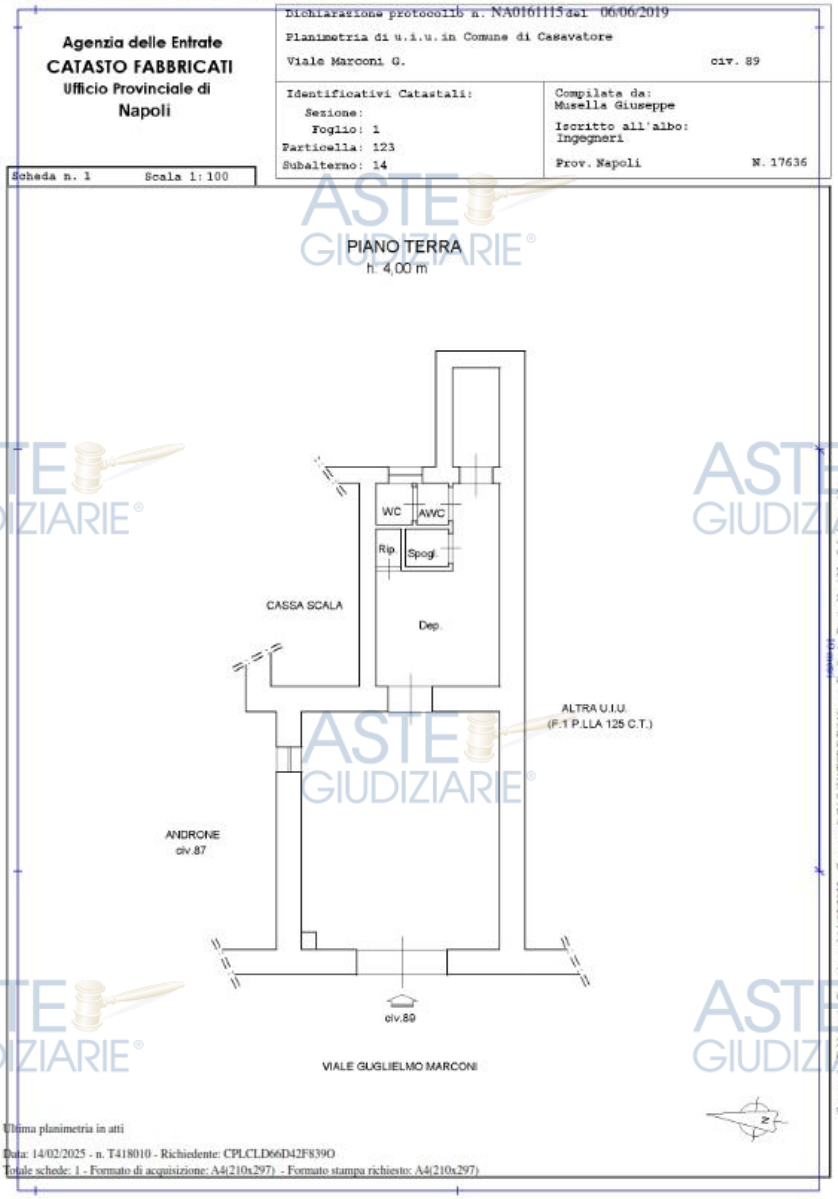
Tra lo stato reale dei luoghi dei beni pignorati e quello rappresentato nelle vigenti planimetrie catastali non ci sono difformità.

Si riporta di seguito la planimetria catastale (allegate in formato ordinario alla presente relazione).

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data: 14/02/2025 - n. T418010 - Richiedente: CPLCLD66D42F839O



QUESITO N.4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Atti relativi ai beni pignorati, antecedenti di venti anni la trascrizione del pignoramento:

- l'immobile pignorato è pervenuto alla debitrice per **scrittura privata** autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Alfonso Monda in data 31.10.1984, Rep.n. 16976, registrato a Napoli il 16.11.1984 al n. 1383/2° e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 22.11.1984 ai nn. 34836/29543, con la quale tra i germani **********

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

********** **si è proceduto alla divisione** dei beni immobili, loro pervenuti per successione.

- **successione di** ********** che era nata a Casavatore (Na) il [redacted] ed ivi deceduta il 25.12.1980, devolutasi in favore del coniuge ********* e dei figli ********** registrata all'Ufficio del Registro di Napoli in data 22.05.1981 e classificata al n. 2608 del vol. 2604, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 15.03.1983 ai nn. 7733/6523 (accettazione tacita dell'eredità del 31.07.2024 ai nn.39849/31344)
- **successione di** ********** che era nato a Casavatore (Na) il [redacted] ed ivi deceduto il 21.08.1982, devolutasi in favore dei figli ********** registrata all'Ufficio del Registro di Napoli in data 11.03.1983 e classificata al n. 715 del vol. 2730 (accettazione tacita dell'eredità del 31.07.2024 ai nn.39850/31345).

L'esperto non è riuscito a risalire al titolo di proprietà (atto *inter vivos* a carattere traslativo) del terreno sul quale veniva rilasciata a ********** (nata a Casavatore il [redacted]) Licenza edilizia n.02 del 02.02.1959, in quanto non reperibile né al Comune di Casavatore (Na) come allegato alla Licenza edilizia stessa, né effettuando ispezione presso i registri immobiliari.

L'esperto, nell'effettuare le ispezioni sull'immobile staggito, ha verificato che in data 25.10.2016 la debitrice ********** ha venduto, con atto di compravendita notaio Alessandra Del Balzo Rep.n.163376 Racc. n.29791, uno dei beni di sua proprietà all'interno dello stesso fabbricato (estraneo al pignoramento sul quale è incardinata la procedura in oggetto) derivanti dalla stessa divisione (del 31.10.1984, Rep.n. 16976) e dalle precedenti successioni.

Relativamente all'immobile staggito, il nominativo di ********** ********** corrisponde all'intestazione nei registri del Catasto e come soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

QUESITO N.5: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

L'esperto stimatore, dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti, ha effettuato due accessi presso l'U.T.C. del Comune di Casavatore (Na) in data 25.03.2025 e 03.04.2025 verificando che:

il Comune di Casavatore (Na) ha rilasciato, in data 04.02.1959, Licenza Edilizia n.2/1959 per il fabbricato posto in viale Guglielmo Marconi n.87, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 1, p.lla 123. Dalle ricerche effettuate dai tecnici preposti, in presenza dell'esperto, tale Licenza Edilizia non risultava inserita nel faldone delle licenze del 1959, regolarmente custodito nell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Casavatore, ma, al tempo stesso, veniva fornita alla sottoscritta una copia dall'originale (allegata alla presente relazione) in quanto precedentemente acquisita digitalmente dall'Ufficio Urbanistica, priva dei grafici allegati.

Nella *"Autorizzazione per esecuzione lavori edili"* n.2 del 1959 il sindaco del Comune di Casavatore (Na) rilasciava a **********, nata a Casavatore il [redacted], (madre della debitrice) parere favorevole per la costruzione di *"un fabbricato composto di n.4 vani a pianterreno e n.2 stanze ed accessori al primo piano";*

In data 09.05.2025, in risposta alle richieste della scrivente, il Responsabile dell'Area Urbanistica dott. Urb. **********, ha attestato (Prot. N. 25123), tra le altre cose, che:

- *Relativamente alla **Licenza Edilizia n.2/1959**, si **attesta** che la pratica, al momento, non risulta inserita nel proprio faldone custodito presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Casavatore;*
- *Relativamente ai titoli edilizi che hanno interessato gli immobili identificati al Foglio **1**, P.lla **123**, sub.**2,4,7,8,9,10,11,12,14**, dell'edificio sito in Casavatore alla via G. Marconi, n.87, si **attesta** quanto segue:*

  *F.**1** – P.lla **123** – sub.**2**: unità immobiliare sita al Piano Terra: **Licenza Edilizia n.2/1959** del **04/02/1959** (titolo edilizio originario); **CILA** Pratica N. **51/2019** Protocollo N. **12027** del **17/05/2019**, presentata da **********, (diversa distribuzione degli spazi interni – cambio di destinazione da residenziale a commerciale); con modifica da sub **2** (categoria catastale A/4) a sub **14** (categoria catastale C/1).*

In conclusione, l'unità immobiliare staggita è stata realizzata in virtù di Licenza Edilizia n.2/1959 ed era originariamente identificata al N.C.E.U. del Comune di Casavatore al Foglio 1, p.lla 123, sub.2, cat. A/4. Con CILA Pratica N. 51/2019 Protocollo N. 12027 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

17/05/2019 ha subito cambio di destinazione d'uso da sub.2 cat. A/4 a sub.14 cat. C/1 e risulta legittima sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare staggita ricade in ZONA B *"Destinata alla residenza"* del vigente P.R.G.

QUESITO N.6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato è occupato da soggetti terzi in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura.

Il contratto di locazione (allegato alla presente relazione) è stato stipulato il 19/02/2022 tra ********** e ********** ********** ed ha durata dal 22/02/2022 al 21/02/2028. Il canone di locazione è di 4.200,00 euro/anno ed è, a parere dell'esperto, congruo rispetto ai valori di mercato della zona, per quel tipo di attività commerciale (pescheria).

All'accesso all'immobile pignorato, avvenuto in data 20.03.2025 e verbalizzato dal custode giudiziario, l'immobile è risultato occupato dal sig. ********** che lo conduce.

QUESITO N.7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In riferimento ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, a seguito delle indagini effettuate sull'immobile pignorato (allegate alla presente relazione), si è accertato che non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi non sussistono altre procedure esecutive.

Dall'elenco delle formalità, estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Napoli 2 sul bene oggetto di esecuzione, dal 01.06.1994, risulta:

Per l'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na), foglio 1, p.lla 123, sub.14

1. TRASCRIZIONE del 04.03.2024 – Registro particolare 8520 Registro generale 10795 Pubblico ufficiale Tribunale Napoli Nord Repertorio 1283 del 05.02.2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

2. TRASCRIZIONE del 31.07.2024 – Registro particolare 31344 Registro generale 39849 Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio163376/1 del 25.10.2016
   ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
3. TRASCRIZIONE del 31.07.2024 – Registro particolare 31345 Registro generale 39850 Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio 163376/2 del 25.10.2016
   ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Dall'elenco delle formalità, estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Napoli 2 sui dati anagrafici del debitore esecutato, ********** dal 02.01.1973, relativamente agli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na), foglio 1, p.lla 123, risulta:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15.03.1983 – Registro particolare 6523 Registro generale 7733
   ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22.11.1984 – Registro particolare 29543 Registro generale 34836
   ATTO TRA VIVI – DIVISIONE A STRALCIO
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 04.11.2016 – Registro particolare 35697 Registro generale 46273 Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio 163376/29791 del 25.10.2016
   ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 25.01.2019 – Registro particolare 2909 Registro generale 3694 Pubblico ufficiale Tribunale Napoli Nord Repertorio 13638 del 20.12.2018
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 04.03.2024 – Registro particolare 8520 Registro generale 10795 Pubblico ufficiale Tribunale Napoli Nord Repertorio 1283 del 05.02.2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31.07.2024 – Registro particolare 31344 Registro generale 39849 Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio163376/1 del 25.10.2016
   ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31.07.2024 – Registro particolare 31345 Registro generale 39850 Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio 163376/2 del 25.10.2016
   ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

L'esperto ha acquisito gli atti elencati ai punti 1. – 2. – 3. e le Note di Trascrizione degli atti ai punti 4. – 5. – 6. – 7.

L'atto elencato al punto 3. (Compravendita del 04.11.2016 Repertorio 163376/29791) si riferisce all'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na), foglio 1, p.lla 123, sub.13 estraneo alla procedura.

Dalle informazioni che l'esperto ha ricevuto in cancelleria, il Pignoramento elencato al punto 4. (Repertorio 13638 del 20.12.2018) è estinto per inefficacia il 21.08.2019.

Oltre a quanto sopra elencato non risultano altri vincoli ed oneri del seguente tipo: domande giudiziali e sequestri, atti di asservimento urbanistico, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, altri pesi o limitazioni d'uso.

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato saranno ovviamente cancellati al momento della procedura stessa con la vendita dell'immobile.

In particolare, quindi:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non vi sono allo stato attuale altre domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quelle sopra elencate.
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: trattandosi di fabbricato urbano e non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso.
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: l'immobile non è vincolato.

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

1. TRASCRIZIONE del 04.03.2024 – Registro particolare 8520 Registro generale 10795 Pubblico ufficiale Tribunale Napoli Nord Repertorio 1283 del 05.02.2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE: non risultano difformità urbanistico - edilizie.
- DIFFORMITÀ CATASTALI: non vi sono difformità catastali.

QUESITO n.8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalle indagini effettuate sul sito dell'Agenzia del demanio (opendemanio) la scrivente ha verificato che l'immobile pignorato non appartiene al patrimonio del demanio.

QUESITO n.9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle verifiche catastali effettuate fino all'impianto catastale e dai riscontri con i titoli di proprietà pregressi risulta che il bene pignorato non è gravato da vincoli del tipo censo, livello o uso civico.

QUESITO n.10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile staggito è sprovvisto di condominio.

QUESITO n.11: procedere alla valutazione dei beni.

Criteri di stima:

Per il caso in esame si è scelto il metodo del Market Comparison Approach (MCA) che, di fatto, è il metodo di stima più attendibile e diffuso nel mondo.

IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per l'applicazione del metodo MCA si è fatto riferimento all'analisi delle quotazioni di mercato, a indagini effettuate in sito, confrontandoli con le banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare–quotazioni immobiliari nazionali, giungendo a valori parametrici di riferimento per immobili aventi caratteristiche generali simili a quello in esame.

Lo scopo è quello di ricercare "Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto". Per valore di mercato si intende:"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti"

Alla luce delle considerazioni esposte, si procede nel modo seguente:

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA:

Il Valore di mercato è dato da:

Sup. commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito.

La superficie commerciale del Lotto n.1 è pari a: mq 46,64.

Relativamente alle quotazioni al mq si riporta di seguito le tabelle dati per immobili analoghi per posizione geografica:

Casavatore (Na) – Zona centrale
Codice di zona: B4

Tipologia: negozi

Destinazione prevalente di zona: residenziale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Tabella dati per immobili analoghi per posizione geografica: Casavatore (Na) – Zona centrale (B4) – Tipologia: negozio

	VALORE MIN €/ MQ	VALORE MAX €/mq	VALORE MEDIO €/mq
FONTE OMI 2° semestre anno 2024	850,00	1.700,00	1.275,00
BORS. IMMOB.	828,00	1.776,00	1.302,00
AG. IMMOBILIARE	900,00	1.700,00	1.300,00
MEDIA ARITMETICA:			1.292,00 €/mq

Partendo da tale quotazione media al metro quadrato nella zona specifica, si deve poi tener conto dei coefficienti di merito specifici dell'immobile in oggetto. Nel caso particolare si valuta una maggiorazione del 10% essendo l'immobile, destinato ad attività commerciale, in buono stato e dotato di una buona visibilità dalla strada.

Da cui:

Vm (valore di mercato) = 1.292,00 €/mq * 1,1 * mq 46,64 (superficie commerciale del lotto n.1) = € 66.284,77

Valutando inoltre la differenza tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato sopra individuato.

Da cui: € 66.284,77 * 0,90 = € 59.656,29

In conclusione, avremo in cifra tonda: € 59.656,00

PREZZO BASE D'ASTA PER LOTTO N.1 € 59.656,00.

(cinquantanovemilaseicentocinquantasei/00 euro)

QUESITO N.12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Per il lotto n.1 non ci si trova nella circostanza di pignoramento di sola quota indivisa, essendo sottoposta a pignoramento l'intera proprietà del bene.

QUESITO N.13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

La scrivente ha provveduto ad acquisire, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Casavatore (Na) certificato storico di residenza e stato civile del debitore esecutato. La sig.ra [redacted], [redacted] risulta residente nel Comune di Casavatore (Na) in viale Guglielmo Marconi n.87 dal 14.05.1986 e risulta di stato libero.

QUESITO N.14: procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.

Il LOTTO N.1 è composto da:

Piena ed intera proprietà di negozio ubicato nel Comune di Casavatore (Na) in viale Guglielmo Marconi n.89 al Piano T.

Al N.C.E.U. del Comune di Casavatore Sez. U Foglio 1 - P.lla 123 – Sub. 14 (ex sub.2) - Cat. C/1 - Piano T (quota di 1000/1000).

Immobile composto da un ampio ambiente fronte strada destinato alla vendita; un ambiente retrostante destinato in parte a deposito ed in parte a spogliatoio e w.c. per il personale; una cella frigorifera.

Confini: androne e cassa scale del civ.87 di Viale G. Marconi, a.u.i. Foglio 1, p.lla 125, Viale G. Marconi.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Vi è Licenza Edilizia n.2/1959 del 04.02.1959 e CILA Pratica N. **51/2019** Protocollo N. **12027** del **17/05/2019**, presentata da [redacted] sas, (diversa distribuzione degli spazi interni – cambio di destinazione da residenziale a commerciale); con modifica da sub **2** (categoria catastale A/4) a sub **14** (categoria catastale C/1).

L'immobile ricade in ZONA B *"Destinata alla residenza"* del vigente P.R.G.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO N.1: € 59.656,00.

(cinquantanovemilaseicentocinquantasei/00 euro).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

LOTTO N.2

Piena proprietà di n.1 unità immobiliare posta nel Comune di Casavatore (Na) in via G. Marconi n.87 – Piano T.

Identificata al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na):

Foglio 1 - P.lla 123 – Sub. 4 – Cat. A/4.

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

Dall'analisi dei seguenti atti:

- Verbale di pignoramento del 05.02.2024 N. Rep. 1283 trascritto il 04.03.2024 Reg. Part. 8520 Reg. Gen. 10795 contro ********** in favore di **********, con cui è stata pignorata l'intera proprietà dei seguenti immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na):
  - Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 14**, Cat. C/1, via Marconi n.89, piano Terra;
  - Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 4**, Cat. A/4, via Marconi n.37, piano Terra;
  - Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 7**, Cat. F/5 – LASTRICO SOLARE via Marconi n.37, piano Secondo;
  - Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 9**, Cat. F/5 – LASTRICO SOLARE via Marconi n.37, piano Secondo;
  - Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 10**, Cat. A/3 via Marconi n.37, piano Terzo;
  - Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 11**, Cat. F/5 – LASTRICO SOLARE via Marconi n.37, piano Terzo;
  - Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 12**, Cat. A/3 via Marconi n.87, piano Secondo;
- atto di divisione del 31.10.1984 rep. N. 16976, registrato a Napoli il 16.11.1984 al n.1383/2°, con cui i germani ********** procedono alla divisione dei beni pervenuti per successione. In favore di ********** viene attribuita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

la piena proprietà dei seguenti beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1, p.lla 123:

- *piccolo quartino al piano terra subalterno 2*;
- *piccolo quartino al piano terra subalterno 4*;
- *lastrico di copertura dell'intero fabbricato* (all'epoca composto da piano terra e primo piano) *non ancora censito in catasto ma denunziato all'UTE di Napoli in data 31.10.1984 con scheda n.438 in ditta dei costituiti*.

- Certificato di denuncia di successione del 15.03.1983 R.G. n.7733 R.P. n.6523 contro ********** ed a favore di ********** (vedi allegati).

Si evince che il diritto reale – piena proprietà – indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata ad eccezione degli immobili posti al terzo piano, identificati al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1, p.lla 123 sub.ni 10 (appartamento) e 11 (lastrico solare sul quale è stato realizzato l'appartamento), per i quali non c'è titolo di proprietà riferibile ad **********.

In considerazione di ciò e di quanto esposto in premessa, oggetto della stima saranno i seguenti immobili:

- al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1 - P.lla 123 – Sub. 14 – Cat. C/1 - Piano T (quota di 1000/1000);
- al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1 - P.lla 123 – Sub. 4 – Cat. A/4 - Piano T (quota di 1000/1000);
- al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1 - P.lla 123 – Sub. 12 – Cat. A/3 - Piano 2 (quota di 1000/1000);

Ciò premesso, considerando che si tratta di unità immobiliari distinte e con accessi autonomi, con categorie catastali differenti, l'esperto procede alla formazione di N.3 LOTTI.

LOTTO N.2:

Piena proprietà di n.1 unità immobiliare posta nel Comune di Casavatore (Na) in via G. Marconi n.87 – Piano T. Identificata al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1 - P.lla 123 – Sub. 4 – Cat. A/4.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Si riportano, di seguito:

- foto satellitari dell'area con l'individuazione del fabbricato in oggetto;
- stralcio dall'estratto di mappa catastale (allegato in formato ordinario alla presente relazione) con l'individuazione della particella catastale d'interesse.



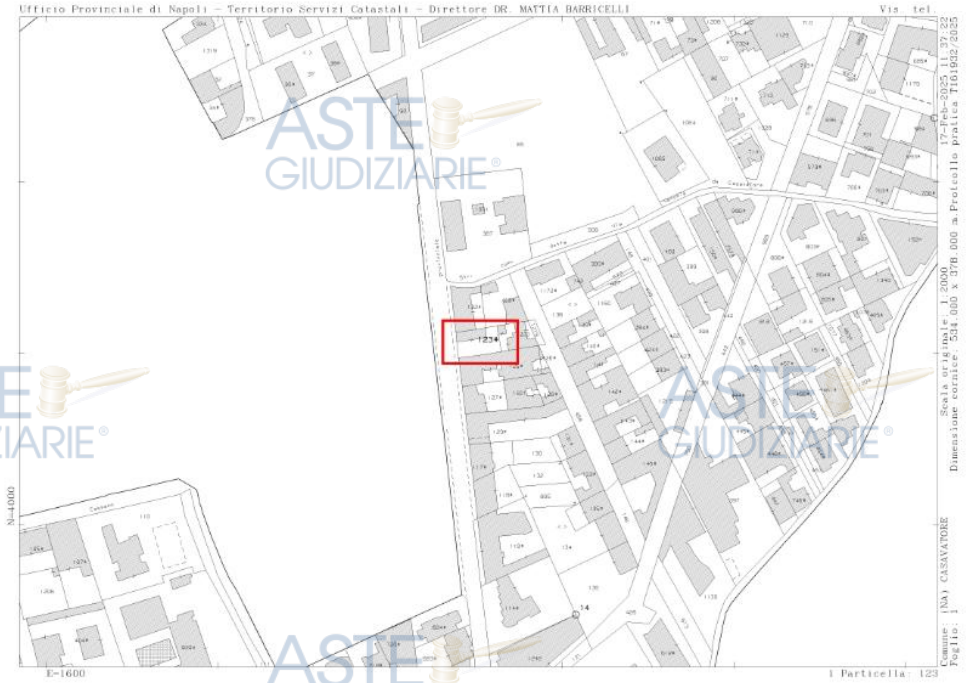
Foto satellitare dell'area



Foto satellitare ravvicinata con indicazione del fabbricato di viale G. Marconi n.87-89

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f0561053251484d7be6a7055866d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Estratto di mappa catastale con indicaz. della p.lla di interesse
(Foglio 1 p.lla 123 – Comune di Casavatore - Na)

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

L'esperto stimatore ha ritenuto di procedere alla formazione di tre lotti, così come specificato nel precedente paragrafo.

Il Lotto n.2 è composto da:

2. Diritto di proprietà pari a 1/1 del seguente immobile:
   Tipologia: Abitazione
   Comune: Casavatore (Na)
   Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na)
   Foglio 1, p.lla 123, sub.4, Cat. A/4, viale Marconi G. n.37 - Piano T.
   Toponomastica attuale: viale Guglielmo Marconi n.87 - Piano T.
   Confini: a.u.i. Foglio 1, p.lla 123, Sub.15 – per due lati cortile comune del civ.87 di Viale G. Marconi.

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'u.i. staggita è ubicato in viale Guglielmo Marconi, in zona Centro del Comune di Casavatore, a circa 400 m dalla sede del Municipio. La zona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

è densamente abitata e connotata per lo più da fabbricati di edilizia di tipo economico con destinazione residenziale e commerciale.

L'edificio è stato costruito in parte con Licenza edilizia del 1959 e successivamente con ampliamenti avvenuti alla fine degli anni '80. Esso è composto da piano terra più tre piani ed ha caratteristiche di edilizia economica. La struttura portante è intelaiata in cemento armato con copertura piana. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, in cattivo stato di manutenzione.



Edificio viale G. Marconi n.87

Il **lotto n.2** si compone della seguente unità immobiliare:

2. Abitazione al piano terra (diritto di proprietà pari a 1/1) identificato al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1, p.lla 123, sub.4, Cat. A/4, piano T;

Di seguito si procede alla descrizione materiale del lotto n.2, così come si configura nello stato reale dei luoghi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d



Vista dell'immobile staggito dal cortile del fabbricato viale G. Marconi 87

L'immobile staggito è composto da due ambienti, collegati tra loro, ma entrambi con accesso diretto dal cortile, ed un bagno. Il primo ambiente, con accesso dall'ultima porta sul lato sinistro entrando nel cortile del fabbricato viale G. Marconi 87, ha un'altezza di m 3,76 ed è per gran parte soppalcato con struttura in acciaio e legno. Esso è privo di aperture a meno della porta d'ingresso e di una piccola finestra ad h= m 2,70. Da questo si accede ad un secondo ambiente, con ingresso autonomo dal cortile tramite una porta frontale per chi entra nel fabbricato di viale G. Marconi 87. Questo secondo ambiente comprende anche un piccolo bagno ed ha un'altezza di m 2,50. Il tutto è ad oggi destinato a deposito ed è in cattivo stato di manutenzione. Non è abitabile in base alle norme igienico-sanitarie vigenti. L'immobile è provvisto di impianti idrico ed elettrico sottotraccia, ma sprovvisto di certificato di conformità degli impianti e attestato di prestazione energetica.

Si calcola una spesa di € 800,00 per una revisione dell'impianto elettrico da adeguare alla normativa vigente (D.M. n.37/2008) ed una spesa di € 200,00 per acquisire attestato di prestazione energetica.

Di seguito si riportano: la planimetria dello stato reale dei luoghi redatta dalla scrivente ed allegata in formato ordinario alla presente relazione ed alcune foto che meglio chiariscono lo stato dell'immobile (la documentazione fotografica viene riportata in allegato).

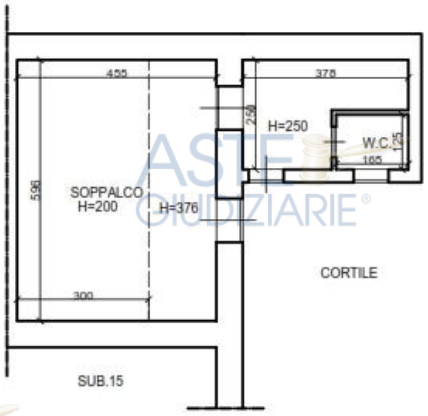
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f0561053251484d7be6a7055866d

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 67/2024 Immobile: Comune di Casavatore (Na) viale Guglielmo Marconi n.87 - piano T al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na): Foglio 1, p.lla 123 sub.4 viale Guglielmo Marconi n.37 piano T		
OGGETTO: Pianta dello stato reale dell'immobile pignorato Esperto stimatore: Arch. Claudia Capelli	DATA 20.03.2025	RAPP. 1:100







Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO N.2 – ABITAZIONE AL PIANO TERRA SUB.4



I due ingressi





Il primo ambiente soppalcato



Il secondo ambiente con w.c.

Al fine di calcolare la Superficie Commerciale dei beni pignorati secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), si adopereranno i seguenti coefficienti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f05610532514484d7be6a7055866d

- Mq coperti utili fuori terra 110% (si considerano le murature interne/esterne/comuni uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%);
- Soppalchi non abitabili 35%.

Tabella delle superfici e dei coefficienti di ragguaglio per il LOTTO N.2

	Superf. Calpestabile [mq]	Coeff. di ragguaglio	Superf. Calpestabile Ragguagliata [mq[]
PIANO TERRA			
Superficie interna h=m 3,76/2,50	37,80	1,10	41,58
Soppalco	17,88	0,35	6,26
TOTALE	55,68		47,84

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DEL LOTTO N.2: MQ 47,84

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

Attuale identificazione catastale del bene pignorato (lotto n.2):

N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1, p.lla 123, sub.4, cat. A/4, piano T;

Dall'analisi della documentazione acquisita (si allegano: le visure storiche, sia Catasto Fabbricati che Catasto Terreni attualmente presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate), si può tracciare la storia catastale del bene staggito.

Al Catasto Terreni del Comune di Casavatore (Na) dall'impianto meccanografico 31.12.1977

Foglio 1, p.lla 123 con qualità ENTE URBANO Sup. mq 365

Al Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1, p.lla 123, sub.4, cat. A/4, piano T;

attuali intestati catastali:

- ********** nata a Casavatore (Na) il [redacted] dal 12.04.2011 Diritto di proprietà per 1000/1000

DATI IDENTIFICATIVI:

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987:

Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1, p.lla 123, sub.4.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

STORIA DEGLI INTESTATI:

Dall'impianto meccanografico al 25.12.1980:

****

****

****

****

****

Dal 25.12.1980 al 21.08.1982 per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE):

****

****

****

****

****

Dal 21.08.1982 al 31.10.1984 per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE):

****

****

****

****

Dal 31.10.1984 per DOCUMENTO del 31.10.1984 Rep. N.16976 rogante MONDA ALFONSO:

****

Si precisa che c'è esatta rispondenza formale tra i seguenti dati:

- Identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento del 05.02.2024 Rep. N.1283;
- Identificativi catastali riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento presentata all'Ufficio provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 04.03.2024 Registro Generale n.10795 Registro particolare n.8520;
- Identificativi catastali riportati nella scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Alfonso Monda (divisione), del 31.10.1984 trascritto il 22.11.1984 nn.34836/29543.
- Identificativi catastali (Fg1/p.lla123/sub4) presenti attualmente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

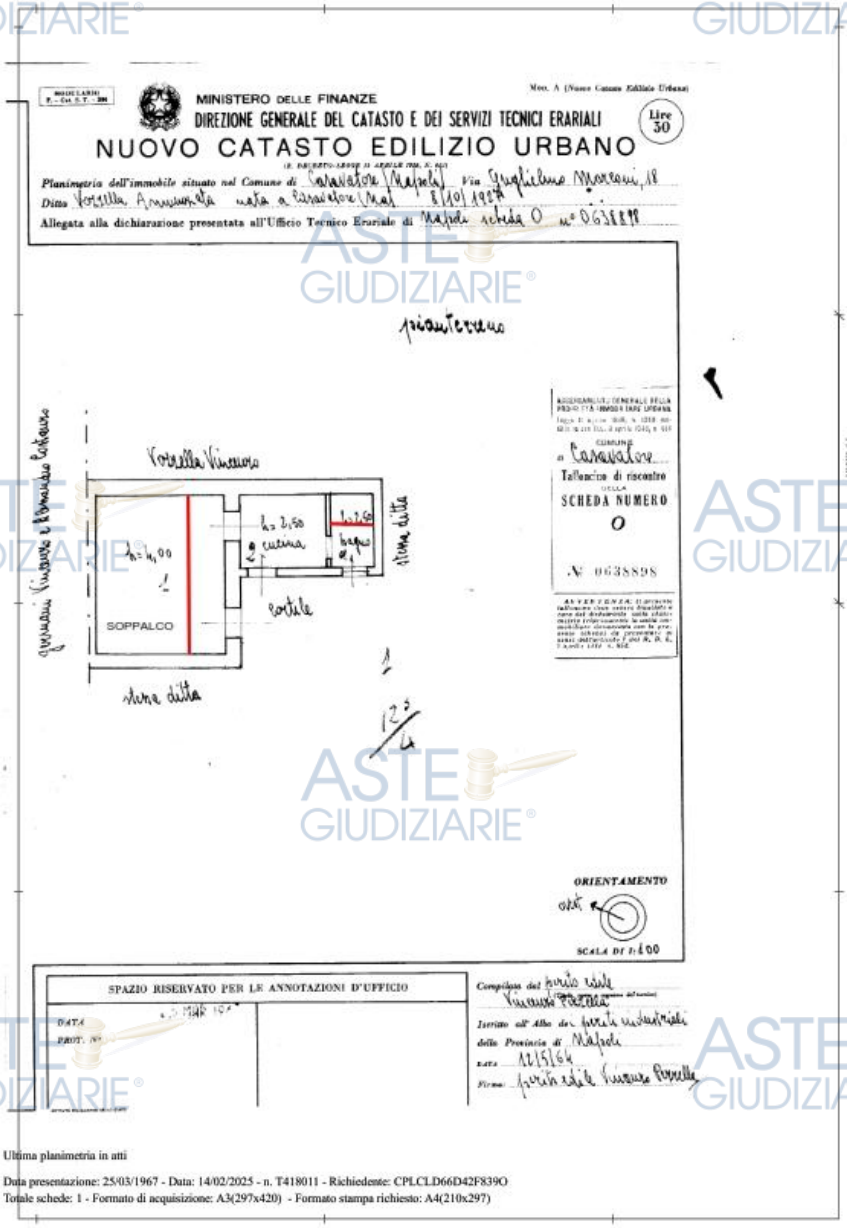
Non ci sono state variazioni riguardanti i dati identificativi dell'immobile pignorato in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

Tra lo stato reale dei luoghi dei beni pignorati e quello rappresentato nelle vigenti planimetrie catastali ci sono difformità.

Si riporta di seguito la planimetria catastale con l'indicazione, in rosso, delle riscontrate difformità (le planimetrie vengono allegate in formato ordinario alla presente relazione).

L'esperto ritiene che, essendo l'immobile abusivo e non sanabile (vedi risposta al Quesito n.5) non sarà possibile il deposito di una nuova planimetria catastale.

Data presentazione: 25/03/1967 - Data: 14/02/2025 - n. T418011 - Richiedente: CPLCLD66D42F839O



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/03/1967 - Data: 14/02/2025 - n. T418011 - Richiedente: CPLCLD66D42F839O
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/02/2025 - Comune di CASAVATORE(B946) - < Foglio 1 - Particella 123 - Subalterno 4 >
VIALE MARCONI G. n. 37 Piano T

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N.4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Atti relativi ai beni pignorati, antecedenti di venti anni la trascrizione del pignoramento:

- l'immobile pignorato è pervenuto alla debitrice per **scrittura privata** autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Alfonso Monda in data 31.10.1984, Rep.n. 16976, registrato a Napoli il 16.11.1984 al n. 1383/2° e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 22.11.1984 ai nn. 34836/29543, con la quale tra i germani ********** ********** ********** ed ********** **si è proceduto alla divisione** dei beni immobili, loro pervenuti per successione.
- **successione di ********** che era nata a Casavatore (Na) il [redacted] ed ivi deceduta il 25.12.1980, devolutasi in favore del coniuge ********** e dei figli **********registrata all'Ufficio del Registro di Napoli in data 22.05.1981 e classificata al n. 2608 del vol. 2604, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 15.03.1983 ai nn. 7733/6523 (accettazione tacita dell'eredità del 31.07.2024 ai nn.39849/31344)
- **successione di ********** che era nato a Casavatore (Na) il [redacted] ed ivi deceduto il 21.08.1982, devolutasi in favore dei figli ********** registrata all'Ufficio del Registro di Napoli in data 11.03.1983 e classificata al n. 715 del vol. 2730 (accettazione tacita dell'eredità del 31.07.2024 ai nn.39850/31345).

L'esperto non è riuscito a risalire al titolo di proprietà (atto *inter vivos* a carattere traslativo) del terreno sul quale veniva rilasciata a ********** (nata a Casavatore il [redacted]) Licenza edilizia n.02 del 02.02.1959, in quanto non reperibile né al Comune di Casavatore (Na) come allegato alla Licenza edilizia stessa, né effettuando ispezione presso i registri immobiliari.

L'esperto, nell'effettuare le ispezioni sull'immobile staggito, ha verificato che in data 25.10.2016 la debitrice ********** ha venduto, con atto di compravendita notaio Alessandra Del Balzo Rep.n.163376 Racc. n.29791, uno dei beni di sua proprietà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

all'interno dello stesso fabbricato (estraneo al pignoramento sul quale è incardinata la procedura in oggetto) derivanti dalla stessa divisione (del 31.10.1984, Rep.n. 16976) e dalle precedenti successioni.

Relativamente all'immobile staggito, il nominativo di **********corrisponde all'intestazione nei registri del Catasto e come soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

QUESITO N.5: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto stimatore, dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti, ha effettuato due accessi presso l'U.T.C. del Comune di Casavatore (Na) in data 25.03.2025 e 03.04.2025 verificando che:

il Comune di Casavatore (Na) ha rilasciato, in data 04.02.1959, Licenza Edilizia n.2/1959 per il fabbricato posto in viale Guglielmo Marconi n.87, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 1, p.lla 123. Dalle ricerche effettuate dai tecnici preposti, in presenza dell'esperto, tale Licenza Edilizia non risultava inserita nel faldone delle licenze del 1959, regolarmente custodito nell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Casavatore, ma, al tempo stesso, veniva fornita alla sottoscritta una copia dall'originale (allegata alla presente relazione) in quanto precedentemente acquisita, digitalmente, dall'Ufficio Urbanistica, priva dei grafici allegati.

Nella *"Autorizzazione per esecuzione lavori edili"* n.2 del 1959 il sindaco del Comune di Casavatore (Na) rilasciava a **********, nata a Casavatore il [redacted], parere favorevole per la costruzione di *"un fabbricato composto di n.4 vani a pianterreno e n.2 stanze ed accessori al primo piano".*

In data 09.05.2025, in risposta alle richieste della scrivente, il Responsabile dell'Area Urbanistica dott. Urb. **********, ha attestato (Prot. N. 25123), tra le altre cose, che:

- *Relativamente alla **Licenza Edilizia n.2/1959**, si **attesta** che la pratica, al momento, non risulta inserita nel proprio faldone custodito presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Casavatore;*
- *Relativamente ai titoli edilizi che hanno interessato gli immobili identificati al Foglio **1**, P.lla **123**, sub.**2,4,7,8,9,10,11,12,14**, dell'edificio sito in Casavatore alla via G. Marconi, n.87, si **attesta** quanto segue:*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f0561053251484d7be6a7055866d

*F.**1** – P.lla **123** – sub.**4 (categoria catastale A/4)**: unità immobiliare al Piano Terra priva di titolo edilizio abilitativo (per la predetta unità immobiliare sarà attivata la procedura di cui all'art.31 del DPR 380/2001)*

In conclusione, l'unità immobiliare staggita (Foglio 1, p.lla 123, sub,4) non è legittima sotto il profilo edilizio ed urbanistico, non è sanabile ed è prevista l'attivazione della procedura di demolizione o acquisizione al patrimonio del Comune.

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare staggita ricade in ZONA B *"Destinata alla residenza"* del vigente P.R.G.

QUESITO N.6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato è utilizzato dalla debitrice esecutata come deposito.

All'accesso all'immobile pignorato, avvenuto in data 20.03.2025 e verbalizzato dal custode giudiziario, l'immobile è risultato occupato da oggetti e merci di diversa natura.

QUESITO N.7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In riferimento ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, a seguito delle indagini effettuate sull'immobile pignorato (allegate alla presente relazione), si è accertato che non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi non sussistono altre procedure esecutive.

Dall'elenco delle formalità, estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Napoli 2 sul bene oggetto di esecuzione, dal 01.06.1994, risulta:

Per l'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na), foglio 1, p.lla 123, sub.4

1. TRASCRIZIONE del 25.01.2019 – Registro particolare 2909 Registro generale 3694 Pubblico ufficiale Tribunale Napoli Nord Repertorio 13638 del 20.12.2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. TRASCRIZIONE del 04.03.2024 – Registro particolare 8520 Registro generale 10795 Pubblico ufficiale Tribunale Napoli Nord Repertorio 1283 del 05.02.2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f0561053251484d7be6a7055866d

3. TRASCRIZIONE del 31.07.2024 – Registro particolare 31344 Registro generale 39849 Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio 163376/1 del 25.10.2016
   ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
4. TRASCRIZIONE del 31.07.2024 – Registro particolare 31345 Registro generale 39850 Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio 163376/2 del 25.10.2016
   ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Dall'elenco delle formalità, estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Napoli 2 sui dati anagrafici del debitore esecutato, **********dal 02.01.1973, relativamente agli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na), foglio 1, p.lla 123, risulta:

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15.03.1983 – Registro particolare 6523 Registro generale 7733
   ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
9. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22.11.1984 – Registro particolare 29543 Registro generale 34836
   ATTO TRA VIVI – DIVISIONE A STRALCIO
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 04.11.2016 – Registro particolare 35697 Registro generale 46273 Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio 163376/29791 del 25.10.2016
    ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 25.01.2019 – Registro particolare 2909 Registro generale 3694 Pubblico ufficiale Tribunale Napoli Nord Repertorio 13638 del 20.12.2018
    ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 04.03.2024 – Registro particolare 8520 Registro generale 10795 Pubblico ufficiale Tribunale Napoli Nord Repertorio 1283 del 05.02.2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31.07.2024 – Registro particolare 31344 Registro generale 39849 Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio163376/1 del 25.10.2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
14. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31.07.2024 – Registro particolare 31345 Registro generale 39850 Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio 163376/2 del 25.10.2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

L'esperto ha acquisito gli atti elencati ai punti 1. – 2. – 3. e le Note di Trascrizione degli atti ai punti 4. – 5. – 6. – 7.

L'atto elencato al punto 3. (Compravendita del 04.11.2016 Repertorio 163376/29791) si riferisce all'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na), foglio 1, p.lla 123, sub.13 estraneo alla procedura.

Dalle informazioni che l'esperto ha ricevuto in cancelleria, il Pignoramento elencato al punto 4. (Repertorio 13638 del 20.12.2018) è estinto per inefficacia il 21.08.2019.

Oltre a quanto sopra elencato non risultano altri vincoli ed oneri del seguente tipo: domande giudiziali e sequestri, atti di asservimento urbanistico, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, altri pesi o limitazioni d'uso.

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato saranno ovviamente cancellati al momento della procedura stessa con la vendita dell'immobile.

In particolare, quindi:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non vi sono allo stato attuale altre domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quelle sopra elencate.
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: trattandosi di fabbricato urbano e non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso.
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: l'immobile non è vincolato.
- Difformita' urbanistico-edilizie: l'immobile è abusivo, non sanabile.

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

2. TRASCRIZIONE del 04.03.2024 – Registro particolare 8520 Registro generale 10795 Pubblico ufficiale Tribunale Napoli Nord Repertorio 1283 del 05.02.2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO n.8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalle indagini effettuate sul sito dell'Agenzia del demanio (opendemanio) la scrivente ha verificato che l'immobile pignorato non appartiene al patrimonio del demanio.

QUESITO n.9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle verifiche catastali effettuate fino all'impianto catastale e dai riscontri con i titoli di proprietà pregressi risulta che il bene pignorato non è gravato da vincoli del tipo censo, livello o uso civico.

QUESITO n.10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile staggito è sprovvisto di condominio.

QUESITO n.11: procedere alla valutazione dei beni.

Criteri di stima:

Per il caso in esame si è scelto il metodo del Market Comparison Approach (MCA) che, di fatto, è il metodo di stima più attendibile e diffuso nel mondo.

IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f0561053251484d7be6a7055866d

immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per l'applicazione del metodo MCA si è fatto riferimento all'analisi delle quotazioni di mercato, a indagini effettuate in sito, confrontandoli con le banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare–quotazioni immobiliari nazionali, giungendo a valori parametrici di riferimento per immobili aventi caratteristiche generali simili a quello in esame.

Lo scopo è quello di ricercare "Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto". Per valore di mercato si intende:"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti"

Alla luce delle considerazioni esposte, si procede nel modo seguente:

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA:

Il Valore di mercato è dato da:

Sup. commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito.

La superficie commerciale del Lotto n.2 è pari a: mq 47,84.

Relativamente alle quotazioni al mq si riporta di seguito le tabelle dati per immobili analoghi per posizione geografica:

Casavatore (Na) – Zona centrale
Codice di zona: B4

Tipologia: abitazioni

Destinazione prevalente di zona: residenziale

Tabella dati per immobili analoghi per posizione geografica: Casavatore (Na) – Zona centrale (B4) – Tipologia: abitazione di tipo economico

	VALORE MIN €/ MQ	VALORE MAX €/mq	VALORE MEDIO €/mq
FONTE OMI 2° semestre anno 2024	570,00	880,00	725,00
BORS. IMMOB.	689,00	1.042,51	865,76
AG. IMMOBILIARE	600,00	900,00	750,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

MEDIA ARITMETICA:	780,25 €/mq

Partendo da tale quotazione media al metro quadrato nella zona specifica, si deve poi tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in oggetto:

- L'immobile staggito, pur essendo identificato come Categoria catastale A/4, non ha le caratteristiche di un'abitazione. Esso è costituito da un ambiente principale, soppalcato, privo di aperture a meno della porta d'ingresso e di una piccola finestra ad h= m 2,70 e di un secondo ambiente con altezza interna di m 2,50 (non abitabile in base alle norme igienico-sanitarie vigenti);
- L'immobile staggito, inoltre, è privo di titolo edilizio abilitativo. Non è stata ancora emessa ordinanza di demolizione o di acquisizione al patrimonio comunale, ma il Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Casavatore ha attestato che per l'immobile identificato come F.1 – P.lla 123 – sub 4 "*sarà attivata la procedura di cui all'art.31 del DPR 380/2001".*

Considerato ciò, l'esperto valuta il valore d'uso dell'immobile, per il tempo in cui potrà essere usato fino all'attivazione della procedura indicata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Casavatore. Si calcola una riduzione del 70% del valore di mercato che l'immobile avrebbe se fosse legittimo

Da cui:

Vm (valore di mercato) = 780,25 €/mq * 0,3 * mq 47,84 (superficie commerciale del lotto n.2) = € 11.198,15

Al valore così ottenuto vanno detratti i costi che il futuro acquirente dovrà sostenere:

- Adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente: € 800,00;
- Certificazione di prestazione energetica: € 200,00,

Per un ammontare complessivo di € 1.000,00.

Da cui: = € 11.198,15 - € 1.000,00= € 10.198,15

In conclusione, avremo in cifra tonda: € 10.198,00

PREZZO BASE D'ASTA PER LOTTO N.2 € 10.198,00

(diecimilacentonovantotto/00 euro)

QUESITO N.12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Per il lotto n.2 non ci si trova nella circostanza di pignoramento di sola quota indivisa, essendo sottoposta a pignoramento l'intera proprietà del bene.

QUESITO N.13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

La scrivente ha provveduto ad acquisire, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Casavatore (Na) certificato storico di residenza e stato civile del debitore esecutato. La sig.ra ********** risulta residente nel Comune di Casavatore (Na) in viale Guglielmo Marconi n.87 dal 14.05.1986 e risulta di stato libero.

QUESITO N.14: procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.

Il LOTTO N.2 è composto da:

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Casavatore (Na) in viale Guglielmo Marconi n.87 al Piano T.

Al N.C.E.U. del Comune di Casavatore Sez. U Foglio 1 - P.lla 123 – Sub. 4 - Cat. A/4 - Piano T (quota di 1000/1000).

Confini: a.u.i. Foglio 1, p.lla 123, Sub.15 – per due lati cortile comune del civ.87 di Viale G. Marconi.

Immobile composto da due ambienti, collegati tra loro, ma entrambi con accesso diretto dal cortile. Il primo ambiente ha un'altezza di m 3,76 ed è per gran parte soppalcato con struttura in acciaio e legno. Il secondo ambiente comprende anche un piccolo bagno ed ha un'altezza di m 2,50. Il tutto non è abitabile in base alle norme igienico-sanitarie vigenti. L'immobile è abusivo e non sanabile.

L'immobile ricade in ZONA B *"Destinata alla residenza"* del vigente P.R.G.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO N.2: €10.198,00
(diecimilacentonovantotto/00 euro)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

LOTTO N.3

Piena proprietà di n.1 unità immobiliare posta nel Comune di Casavatore (Na) in via G. Marconi n.87 – Piano 2.

Identificata al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na):

Foglio 1 - P.lla 123 – Sub. 12 – Cat. A/3.

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

Dall'analisi dei seguenti atti:

- Verbale di pignoramento del 05.02.2024 N. Rep. 1283 trascritto il 04.03.2024 Reg. Part. 8520 Reg. Gen. 10795 contro **********, nata a Casavatore (Na) il [redacted] in favore di ********** nato a Casavatore il [redacted], con cui è stata pignorata l'intera proprietà dei seguenti immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na):
  - Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 14**, Cat. C/1, via Marconi n.89, piano Terra;
  - Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 4**, Cat. A/4, via Marconi n.37, piano Terra;
  - Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 7**, Cat. F/5 – LASTRICO SOLARE via Marconi n.37, piano Secondo;
  - Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 9**, Cat. F/5 – LASTRICO SOLARE via Marconi n.37, piano Secondo;
  - Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 10**, Cat. A/3 via Marconi n.37, piano Terzo;
  - Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 11**, Cat. F/5 – LASTRICO SOLARE via Marconi n.37, piano Terzo;
  - Foglio 1, Particella 123, **Subalterno 12**, Cat. A/3 via Marconi n.87, piano Secondo;
- atto di divisione del 31.10.1984 rep. N. 16976, registrato a Napoli il 16.11.1984 al n.1383/2°, con cui i germani ********** procedono alla divisione dei beni pervenuti per successione. In favore di ********** viene attribuita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

la piena proprietà dei seguenti beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1, p.lla 123:

- *piccolo quartino al piano terra subalterno 2*;
- *piccolo quartino al piano terra subalterno 4*;
- *lastrico di copertura dell'intero fabbricato* (all'epoca composto da piano terra e primo piano) *non ancora censito in catasto ma denunziato all'UTE di Napoli in data 31.10.1984 con scheda n.438 in ditta dei costituiti*.

- Certificato di denuncia di successione del 15.03.1983 R.G. n.7733 R.P. n.6523 contro ********** ed a favore di ********** (vedi allegati).

Si evince che il diritto reale – piena proprietà – indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata ad eccezione degli immobili posti al terzo piano, identificati al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1, p.lla 123 sub.ni 10 (appartamento) e 11 (lastrico solare sul quale è stato realizzato l'appartamento), per i quali non c'è titolo di proprietà riferibile ad **********.

In considerazione di ciò e di quanto esposto in premessa, oggetto della stima saranno i seguenti immobili:

- al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1 - P.lla 123 – Sub. 14 – Cat. C/1 - Piano T (quota di 1000/1000);
- al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1 - P.lla 123 – Sub. 4 – Cat. A/4 - Piano T (quota di 1000/1000);
- al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1 - P.lla 123 – Sub. 12 – Cat. A/3 - Piano 2 (quota di 1000/1000);

Ciò premesso, considerando che si tratta di unità immobiliari distinte e con accessi autonomi, con categorie catastali differenti, l'esperto procede alla formazione di N.3 LOTTI.

LOTTO N.3:

Piena proprietà di n.1 unità immobiliare posta nel Comune di Casavatore (Na) in via G. Marconi n.87 – Piano 2. Identificata al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1 - P.lla 123 – Sub. 12 – Cat. A/3.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Si riportano, di seguito:

- foto satellitari dell'area con l'individuazione del fabbricato in oggetto;
- stralcio dall'estratto di mappa catastale (allegato in formato ordinario alla presente relazione) con l'individuazione della particella catastale d'interesse.



Foto satellitare dell'area



Foto satellitare ravvicinata con indicazione del fabbricato di viale G. Marconi n.87-89

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d



Estratto di mappa catastale con indicaz. della p.lla di interesse
(Foglio 1 p.lla 123 – Comune di Casavatore - Na)

<u>QUESITO N.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</u>

L'esperto stimatore ha ritenuto di procedere alla formazione di tre lotti, così come specificato nel precedente paragrafo.

Il Lotto n.3 è composto da:

3. Diritto di proprietà pari a 1/1 del seguente immobile:
   Tipologia: Abitazione
   Comune: Casavatore (Na)
   Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na)
   Foglio 1, p.lla 123, sub.12, Cat. A/3, viale Marconi G. n.87 - Piano 2.
   Toponomastica attuale: viale Guglielmo Marconi n.87 - Piano 2.
   Confini: a.u.i. Foglio 1, p.lla 125 – cortile comune del civ.87 di Viale G. Marconi – a.u.i. Foglio 1, p.lla 123, sub.13 – Viale G. Marconi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'u.i. staggita è ubicato in viale Guglielmo Marconi, in zona Centro del Comune di Casavatore, a circa 400 m dalla sede del Municipio. La zona è densamente abitata e connotata per lo più da fabbricati di edilizia di tipo economico con destinazione residenziale e commerciale.

L'edificio originario è stato costruito con Licenza edilizia nel 1959 e successivamente, alla fine degli anni '80, ha subito degli ampliamenti. Ad oggi esso è composto da piano terra più tre piani ed ha caratteristiche di edilizia economica. La struttura portante è intelaiata in cemento armato con copertura piana. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, in cattivo stato di manutenzione.



Edificio viale G. Marconi n.87 con indicazione del Lotto n.3

Il **lotto n.3** si compone della seguente unità immobiliare:

3. Abitazione al piano secondo (diritto di proprietà pari a 1/1) identificato al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1, p.lla 123, sub.12, Cat. A/3, piano 2;

Di seguito si procede alla descrizione materiale del lotto n.3, così come si configura nello stato reale dei luoghi.

L'immobile staggito è un appartamento al secondo piano, con accesso dalla porta a sinistra salendo le scale. Esso è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, corridoio/disimpegno, un bagno, un ripostiglio ed un balcone su viale G. Marconi. Tutti gli ambienti sono luminosi e ben aerati essendo provvisti di adeguate aperture. L'altezza interna dell'immobile è di m 2,92. Le porte interne sono in legno e vetro e gli infissi esterni sono in alluminio, provvisti di avvolgibili. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati. Gli ambienti interni ed i balconi sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato ed il bagno presenta un rivestimento ad h=2,20m. Lo stato di manutenzione interno dell'appartamento è discreto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Il balcone su viale G. Marconi risulta essere in pessime condizioni a causa di importanti distacchi di intonaco dalla soletta del balcone sovrastante. Per questo motivo, pur essendo predisposte delle reti di contenimento per i suddetti distacchi, al momento dell'accesso avvenuto il 12.03.2025, il custode ha inibito l'accesso al balcone al fine di evitare danni a cose e/o persone.

L'unità immobiliare è provvista di impianti sottotraccia: elettrico, citofonico e idrico-sanitario ed è provvisto di riscaldamento autonomo e di aria condizionata.

Non sono emersi certificato di conformità degli impianti e attestato di prestazione energetica.

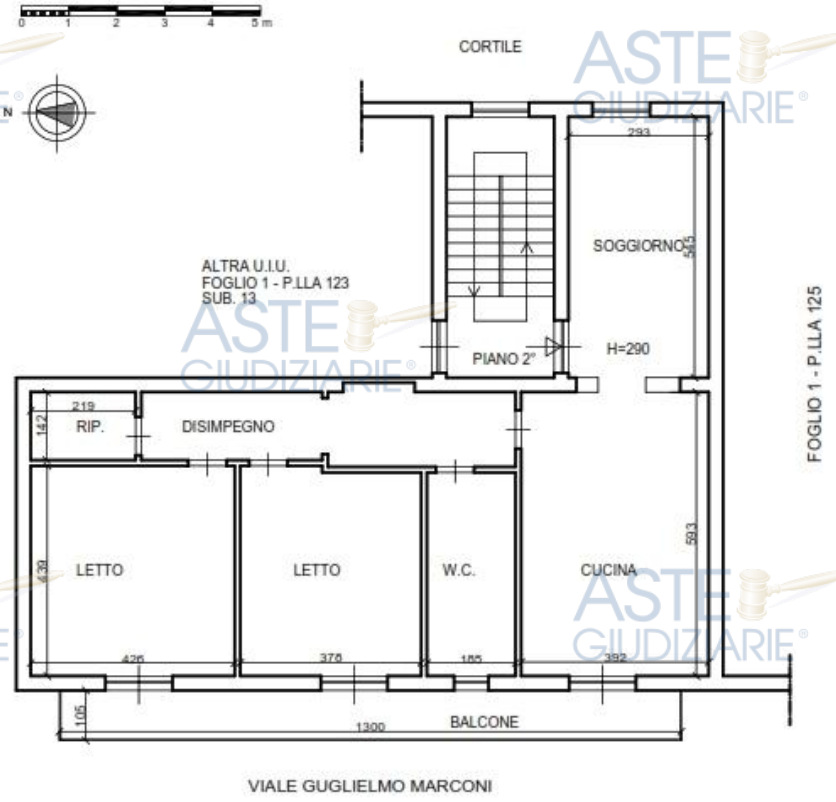
Si calcola una spesa di € 1.500,00 per una revisione dell'impianto elettrico da adeguare alla normativa vigente (D.M. n.37/2008) ed una spesa di € 200,00 per acquisire attestato di prestazione energetica.

Di seguito si riportano: la planimetria dello stato reale dei luoghi redatta dalla scrivente ed allegata in formato ordinario alla presente relazione ed alcune foto che meglio chiariscono la distribuzione e lo stato dell'immobile (la documentazione fotografica viene riportata in allegato).

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 67/2024		
Immobile: Comune di Casavatore (Na) viale Guglielmo Marconi n.87 - piano 2 al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na): Foglio 1, p.lla 123 sub.12 viale Guglielmo Marconi n.87 piano 2		
OGGETTO: Pianta dello stato reale dell'immobile pignorato Esperto stimatore: Arch. Claudia Capelli	DATA 12.03.2025	RAPP. 1:100



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f0561053251484d7be6a7055866d

LOTTO N.3 – ABITAZIONE AL SECONDO PIANO SUB.12





Porta d'ingresso e soggiorno



Cucina



Corridoio/disimpegno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d



Camera letto matrimoniale



Camera letto n.2



Il balcone su viale G. Marconi



I distacchi di intonaco

Al fine di calcolare la Superficie Commerciale dei beni pignorati secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), si adopereranno i seguenti coefficienti:

- Mq coperti utili fuori terra 110% (si considerano le murature interne/esterne/comuni uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%);
- Balconi e lastrici solari 25% fino alla superficie commerciale di 25 mq. Per l'eccedenza il 10%;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Tabella delle superfici e dei coefficienti di ragguaglio per il LOTTO N.3

Ambienti	Superf. Calpestabile [mq]	Coeff. di ragguaglio	Superf. Calpestabile Ragguagliata [mq[]
Soggiorno	16,78	1,10	18,46
Cucina	23,55	1,10	25,91
Camera letto n.1	19,00	1,10	20,90
Camera letto n.2	16,66	1,10	18,33
Bagno	7,96	1,10	8,76
Disimpegno/corridoio	11,88	1,10	13,07
Ripostiglio	3,20	1,10	3,52
TOTALE AMBIENTI INTERNI	99,03		108,93
Balcone	13,65	0,25	3,41
Totale	112,68		**112,34**

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DEL LOTTO N.3: MQ 112,34

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

Attuale identificazione catastale del bene pignorato (lotto n.3):

N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1, p.lla 123, sub.12, cat. A/3, piano 2;

Dall'analisi della documentazione acquisita (si allegano: le visure storiche, sia Catasto Fabbricati che Catasto Terreni attualmente presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate), si può tracciare la storia catastale del bene staggito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f0561053251484d7be6a7055866d

Al Catasto Terreni del Comune di Casavatore (Na) dall'impianto meccanografico 31.12.1977

Foglio 1, p.lla 123 con qualità ENTE URBANO Sup. mq 365

Al Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na) al Foglio 1, p.lla 123, sub.12, cat. A/3, piano 2;

attuali intestati catastali:

- ********** nata a Casavatore (Na) il [redacted] dal 12.04.2011 Diritto di proprietà per 1000/1000

DATI IDENTIFICATIVI:

Dall'impianto meccanografico al 05.08.2009:

Foglio 1, p.lla 123, sub.8. SOPRAELEVAZIONE in atti dal 18.10.1988

Dal 05.08.2009:

Foglio 1, p.lla 123, sub.12. DIVISIONE del 05.08.2009

STORIA DEGLI INTESTATI:

Immobile predecessore: Foglio 1, p.lla 123, sub.8

Dall'impianto meccanografico al 12.11.1993:

********** diritto di proprietà 166/1000

SOPRAELEVAZIONE in atti dal 18.10.1988

Dal 12.11.1993 al 05.08.2009:

********** diritto di proprietà 1000/1000

Immobile attuale: Foglio 1, p.lla 123, sub.12

Dal 05.08.2009:

********** diritto di proprietà 1000/1000

Si precisa che c'è esatta rispondenza formale tra i seguenti dati:

- Identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento del 05.02.2024 Rep. N.1283;
- Identificativi catastali riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento presentata all'Ufficio provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 04.03.2024 Registro Generale n.10795 Registro particolare n.8520;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

- Identificativi catastali riportati nella scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Alfonso Monda (divisione), del 31.10.1984 trascritto il 22.11.1984 nn.34836/29543.
- Identificativi catastali (Fg1/p.lla123/sub12) presenti attualmente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

Non ci sono state variazioni riguardanti i dati identificativi dell'immobile pignorato in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

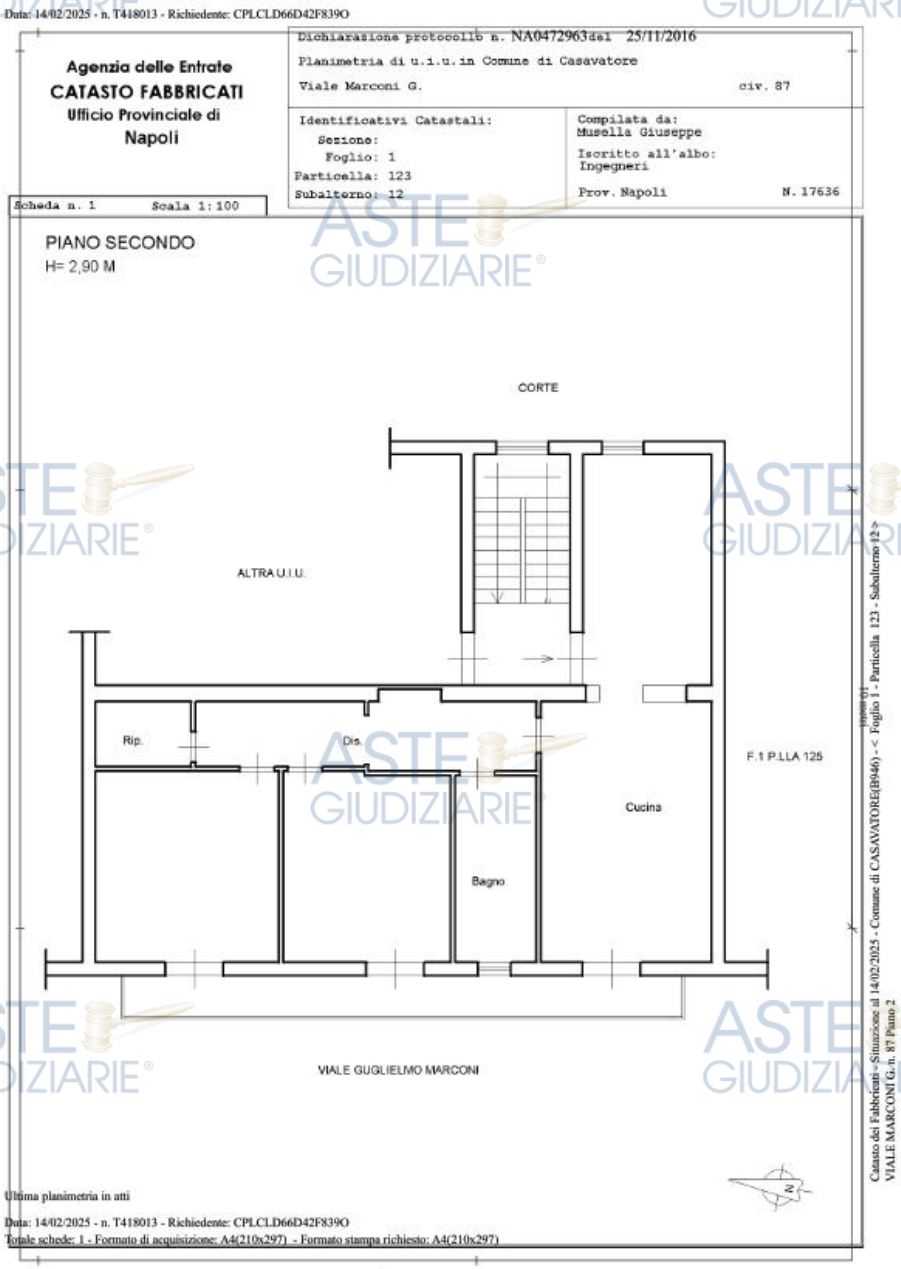
Tra lo stato reale dei luoghi dei beni pignorati e quanto rappresentato nella planimetria attualmente presente al Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na) non ci sono difformità.

L'attuale planimetria è stata depositata in data 25.11.2016 Dichiarazione Prot. N. NA0472963 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Si riporta di seguito la planimetria catastale attuale che viene allegata alla presente relazione in formato ordinario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d



QUESITO N.4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Atti relativi ai beni pignorati, antecedenti di venti anni la trascrizione del pignoramento:

- l'immobile pignorato è pervenuto alla debitrice per **scrittura privata** autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Alfonso Monda in data 31.10.1984, Rep.n. 16976, registrato a Napoli il 16.11.1984 al n. 1383/2° e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 22.11.1984 ai nn. 34836/29543, con la quale tra i germani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

**********++ **si è proceduto alla divisione** dei beni immobili, loro pervenuti per successione.

- **successione di** ********** che era nata a Casavatore (Na) il [redacted] ed ivi deceduta il 25.12.1980, devolutasi in favore del coniuge ********** e dei figli ********** registrata all'Ufficio del Registro di Napoli in data 22.05.1981 e classificata al n. 2608 del vol. 2604, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 15.03.1983 ai nn. 7733/6523 (accettazione tacita dell'eredità del 31.07.2024 ai nn.39849/31344)
- **successione di** ********** che era nato a Casavatore (Na) il [redacted] ed ivi deceduto il 21.08.1982, devolutasi in favore dei figli **********registrata all'Ufficio del Registro di Napoli in data 11.03.1983 e classificata al n. 715 del vol. 2730 (accettazione tacita dell'eredità del 31.07.2024 ai nn.39850/31345).

L'esperto non è riuscito a risalire al titolo di proprietà (atto *inter vivos* a carattere traslativo) del terreno sul quale veniva rilasciata, a ********** (nata a Casavatore il [redacted]) Licenza edilizia n.02 del 02.02.1959, in quanto non reperibile né al Comune di Casavatore (Na) come allegato alla Licenza edilizia stessa, né effettuando ispezione presso i registri immobiliari.

L'esperto, nell'effettuare le ispezioni sull'immobile staggito, ha verificato che in data 25.10.2016 la debitrice ********** ha venduto, con atto di compravendita notaio Alessandra Del Balzo Rep.n.163376 Racc. n.29791, uno dei beni di sua proprietà all'interno dello stesso fabbricato (estraneo al pignoramento sul quale è incardinata la procedura in oggetto) derivanti dalla stessa divisione (del 31.10.1984, Rep.n. 16976) e dalle precedenti successioni.

Relativamente all'immobile staggito, il nominativo di **********corrisponde all'intestazione nei registri del Catasto e come soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

QUESITO N.5: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

L'esperto stimatore, dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti, ha effettuato due accessi presso l'U.T.C. del Comune di Casavatore (Na) in data 25.03.2025 e 03.04.2025 verificando che:

1 il Comune di Casavatore (Na) ha rilasciato, in data 04.02.1959, Licenza Edilizia n.2/1959 per il fabbricato posto in viale Guglielmo Marconi n.87, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 1, p.lla 123. Dalle ricerche effettuate dai tecnici preposti, in presenza dell'esperto, tale Licenza Edilizia non risultava inserita nel faldone delle licenze del 1959, regolarmente custodito nell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Casavatore, ma, al tempo stesso, veniva fornita alla sottoscritta una copia dall'originale (allegata alla presente relazione) in quanto precedentemente acquisita digitalmente dall'Ufficio Urbanistica, priva dei grafici allegati. Nella *"Autorizzazione per esecuzione lavori edili"* n.2 del 1959 il sindaco del Comune di Casavatore (Na) rilasciava a **********, nata a Casavatore il [redacted], (madre della debitrice) parere favorevole per la costruzione di *"un fabbricato composto di n.4 vani a pianterreno e n.2 stanze ed accessori al primo piano";*

2 negli archivi dell'Ufficio Urbanistica sono presenti n.2 istanze di condono, in virtù della legge 724/1994, ma prive del titolo (Concessione Edilizia in Sanatoria): n. 480 del 01.03.1995 presentata da ********** per immobile posto al secondo piano (salendo le scale a sinistra – sub 12) del fabbricato posto in viale Guglielmo Marconi n.87 con grafici allegati e n.481 del 01.03.1995 presentata da ********** (figlia di ********** intestataria dell'immobile) con integrazione del 08.01.2010 pratica n.284/09 per immobile posto al terzo piano (sub 10) del fabbricato posto in viale Guglielmo Marconi n.87 con grafici allegati;

3 il Comune di Casavatore ha rilasciato, in data 08.09.2016, Concessione Edilizia in Sanatoria (prot.15166) ad **********, [redacted], per l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore al Foglio 1, P.lla 123 sub.13;

4 ********** ha presentato C.I.L.A. n.126/2016 per diversa distribuzione degli spazi interni (Prot. 17342) per l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f0561053251484d7be6a7055866d

Casavatore al Foglio 1, P.lla 123 sub.12, di cui l'esperto ha ricevuto copia priva dei grafici allegati.

In data 09.05.2025, in risposta alle richieste della scrivente, il Responsabile dell'Area Urbanistica dott. Urb. ********** ha attestato (Prot. N. 25123), tra le altre cose, che:

- *Relativamente alla **Licenza Edilizia n.2/1959**, si **attesta** che la pratica, al momento, non risulta inserita nel proprio faldone custodito presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Casavatore;*
- *Relativamente ai titoli edilizi che hanno interessato gli immobili identificati al Foglio **1**, P.lla **123**, sub.**2,4,7,8,9,10,11,12,14**, dell'edificio sito in Casavatore alla via G. Marconi, n.87, si **attesta** quanto segue:*

*F.**1** – P.lla **123** – sub.**8** **(categoria catastale A/3)**: unità immobiliare soppressa, attualmente identificata con il sub.13;*
unità immobiliare al Piano Secondo:
Concessione edilizia in sanatoria legge 724/94 – Pratiche n.482 Rilasciata a **********(figlio di **********) *in data 08.09.2016 Prot. N. 15166, relativa all'immobile distinto in Catasto al F.**1** – P.lla **123** – sub.**13 (Piano Secondo);***
*CILA Pratica N. 62/2022 Protocollo N. 44624 del 11.11.2022, presentata da ********** (diversa distribuzione degli spazi interni).*

***F.1 – P.lla 123 – sub.12** **(categoria catastale A/3)**: unità immobiliare al Piano Secondo:*
Richiesta di Condono edilizio** ai sensi della legge 724/94 – Pratica n.480, Prot. N. 3547 del 01.03.1995, Richiedente ******* (**in corso di definizione, non è stato emesso alcun provvedimento conclusivo**); CILA Pratica N. 126/2016 Protocollo N. 17342 del 06.10.2016, presentata da **********, (diversa distribuzione degli spazi interni).*
*F.**1** – P.lla **123** – sub.**10** **(categoria catastale A/3)**: unità immobiliare al Piano Terzo: Richiesta di Condono edilizio ai sensi della legge 724/94 – Pratiche n.481, Prot. N. 3548 del 01.03.1995, Richiedente ********** (in corso di definizione, non è stato emesso alcun provvedimento conclusivo).*

L'esperto ritiene che per l'immobile staggito (Foglio 1, p.lla 123, Sub. 12), oggetto di istanza di condono ai sensi della Legge 724/94 (*Pratica n.480, Prot. N. 3547 del 01.03.1995),* non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

possa essere concessa sanatoria. Infatti, l'art 39 della Legge suddetta – Definizione agevolata delle violazioni edilizie – prevede la possibilità di condono quando *"…le opere abusive non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria…"*

La Licenza edilizia n.2/1959, per il fabbricato di viale G. Marconi n.87, autorizzava la costruzione di *"un fabbricato composto di n.4 vani a pianterreno e n.2 stanze ed accessori al primo piano".* Pur non essendo reperibili i grafici allegati, l'esperto valuta una superficie totale (4 vani al piano terra, due al primo piano più accessori) di circa 150 mq per un'altezza media di m 3,30 e quindi una volumetria assentita pari al massimo a 500 mc. Il condono poteva sanare non più del 30% dei 500 mc assentiti e quindi 150 mc di ampliamento. La debitrice, **********, ha già ottenuto nel 2016 Concessione in sanatoria per 308,99 mc per l'appartamento (successivamente venduto) costruito sulla porzione di lastrico di copertura al secondo piano, posto a destra salendo le scale (sub.13). Inoltre, anche il primo piano (di altra proprietà) ha subito un notevole ampliamento: i due vani più accessori previsti dalla Licenza edilizia sono oggi 9,5 vani. L'esperto ritiene, quindi, che il Comune di Casavatore non possa rilasciare Concessione in sanatoria per l'immobile staggito (sub.12) per ulteriori 313,92 mc calcolati nell'istanza di condono. L'Ufficio Tecnico, inoltre, avrebbe dovuto rigettare come improcedibile la CILA (Pratica N. 126/2016 Protocollo N. 17342 del 06.10.2016), presentata da ********** per diversa distribuzione degli spazi interni per l'immobile staggito, in quanto la legge non consente lavori di manutenzione straordinaria su immobili oggetto di istanza di condono.

L'immobile staggito (lotto 3) è quindi abusivo, non sanabile. Non è prevista, ad oggi, l'attivazione della procedura di cui all'art.31 del DPR 380/2001 (demolizione o acquisizione al patrimonio del Comune).

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare staggita ricade in ZONA B *"Destinata alla residenza"* del vigente P.R.G.

QUESITO N.6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato è occupato dalla debitrice esecutata che vi risiede.

All'accesso all'immobile pignorato, avvenuto in data 12.03.2025 e verbalizzato dal custode giudiziario, l'immobile è risultato occupato dalla sig.ra **********, nata a Casavatore (Na) il [redacted].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

QUESITO N.7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In riferimento ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, a seguito delle indagini effettuate sull'immobile pignorato (allegate alla presente relazione), si è accertato che non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi non sussistono altre procedure esecutive.

Dall'elenco delle formalità, estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Napoli 2 sul bene oggetto di esecuzione, dal 01.06.1994, risulta:

Per l'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na), foglio 1, p.lla 123, sub.12

5. TRASCRIZIONE del 25.01.2019 – Registro particolare 2909 Registro generale 3694 Pubblico ufficiale Tribunale Napoli Nord Repertorio 13638 del 20.12.2018
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
6. TRASCRIZIONE del 04.03.2024 – Registro particolare 8520 Registro generale 10795 Pubblico ufficiale Tribunale Napoli Nord Repertorio 1283 del 05.02.2024
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
7. TRASCRIZIONE del 31.07.2024 – Registro particolare 31344 Registro generale 39849 Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio 163376/1 del 25.10.2016
   ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
8. TRASCRIZIONE del 31.07.2024 – Registro particolare 31345 Registro generale 39850 Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio 163376/2 del 25.10.2016
   ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Dall'elenco delle formalità, estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Napoli 2 sui dati anagrafici del debitore esecutato, **********nata a Casavatore (Na) il [redacted] dal 02.01.1973, relativamente agli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na), foglio 1, p.lla 123, risulta:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

15. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15.03.1983 – Registro particolare 6523 Registro generale 7733
    ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
16. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22.11.1984 – Registro particolare 29543 Registro generale 34836
    ATTO TRA VIVI – DIVISIONE A STRALCIO
17. TRASCRIZIONE CONTRO del 04.11.2016 – Registro particolare 35697 Registro generale 46273 Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio 163376/29791 del 25.10.2016
    ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
18. TRASCRIZIONE CONTRO del 25.01.2019 – Registro particolare 2909 Registro generale 3694 Pubblico ufficiale Tribunale Napoli Nord Repertorio 13638 del 20.12.2018
    ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
19. TRASCRIZIONE CONTRO del 04.03.2024 – Registro particolare 8520 Registro generale 10795 Pubblico ufficiale Tribunale Napoli Nord Repertorio 1283 del 05.02.2024
    ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
20. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31.07.2024 – Registro particolare 31344 Registro generale 39849 Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio 163376/1 del 25.10.2016
    ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
21. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31.07.2024 – Registro particolare 31345 Registro generale 39850 Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio 163376/2 del 25.10.2016
    ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

L'esperto ha acquisito gli atti elencati ai punti 1. – 2. – 3. e le Note di Trascrizione degli atti ai punti 4. – 5. – 6. – 7.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f0561053251484d7be6a7055866d

L'atto elencato al punto 3. (Compravendita del 04.11.2016 Repertorio 163376/29791) si riferisce all'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (Na), foglio 1, p.lla 123, sub.13 estraneo alla procedura.

Dalle informazioni che l'esperto ha ricevuto in cancelleria, il Pignoramento elencato al punto 4. (Repertorio 13638 del 20.12.2018) è estinto per inefficacia il 21.08.2019.

Oltre a quanto sopra elencato non risultano altri vincoli ed oneri del seguente tipo: domande giudiziali e sequestri, atti di asservimento urbanistico, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, altri pesi o limitazioni d'uso.

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato saranno ovviamente cancellati al momento della procedura stessa con la vendita dell'immobile.

In particolare, quindi:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non vi sono allo stato attuale altre domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quelle sopra elencate.
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: trattandosi di fabbricato urbano e non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso.
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: l'immobile non è vincolato.
- Difformita' urbanistico-edilizie: l'immobile è abusivo, non sanabile.

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

3. TRASCRIZIONE del 04.03.2024 – Registro particolare 8520 Registro generale 10795 Pubblico ufficiale Tribunale Napoli Nord Repertorio 1283 del 05.02.2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

QUESITO n.8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalle indagini effettuate sul sito dell'Agenzia del demanio (opendemanio) la scrivente ha verificato che l'immobile pignorato non appartiene al patrimonio del demanio.

QUESITO n.9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle verifiche catastali effettuate fino all'impianto catastale e dai riscontri con i titoli di proprietà pregressi risulta che il bene pignorato non è gravato da vincoli del tipo censo, livello o uso civico.

QUESITO n.10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile staggito è sprovvisto di condominio.

QUESITO n.11: procedere alla valutazione dei beni.

Criteri di stima:

Per il caso in esame si è scelto il metodo del Market Comparison Approach (MCA) che, di fatto, è il metodo di stima più attendibile e diffuso nel mondo.

IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per l'applicazione del metodo MCA si è fatto riferimento all'analisi delle quotazioni di mercato, a indagini effettuate in sito, confrontandoli con le banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare–quotazioni immobiliari nazionali, giungendo a valori parametrici di riferimento per immobili aventi caratteristiche generali simili a quello in esame.

Lo scopo è quello di ricercare "Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto". Per valore di mercato si intende:"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti"

Alla luce delle considerazioni esposte, si procede nel modo seguente:

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA:

Il Valore di mercato è dato da:

Sup. commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito.

La superficie commerciale del Lotto n.3 è pari a: mq 112,34.

Relativamente alle quotazioni al mq si riporta di seguito le tabelle dati per immobili analoghi per posizione geografica:

Casavatore (Na) – Zona centrale
Codice di zona: B4

Tipologia: abitazioni

Destinazione prevalente di zona: residenziale

Tabella dati per immobili analoghi per posizione geografica: Casavatore (Na) – Zona centrale (B4) – Tipologia: abitazione civili di tipo economico

	VALORE MIN €/ MQ	VALORE MAX €/mq	VALORE MEDIO €/mq
FONTE OMI 2° semestre anno 2024	850,00	1.300,00	1.075,00
BORS. IMMOB.	625,00	945,51	785,00
AG. IMMOBILIARE	1.100,00	1.400,00	1.250,00
MEDIA ARITMETICA:			1.036,66 €/mq

Partendo da tale quotazione media al metro quadrato nella zona specifica, si deve poi tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile (coefficienti di merito).

A tale scopo si analizzano i principali coefficienti di merito così schematizzati:

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10%(-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFF. DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

LUMINOSITA’	NOTE	COEFF. DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	+5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFF. DI MERITO
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Completamente interna	-10%

EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1-20 anni	+10%	0%	-5%
20-40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	0%	0%	-15%

RISCALDAMENTO	COEFF. DI MERITO
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

In seguito ad un'analisi specifica delle caratteristiche dell'immobile pignorato, la scrivente ritiene di dover applicare i seguenti coefficienti:

-15%; -10%; +5%; 0%; -10%; +5% = -25%

Da cui:

Vm (valore di mercato) = 1.036,66 €/mq * 0,75 * mq 112,34 (superficie commerciale del lotto n.3) = € 87.343,79

L'immobile staggito, inoltre, pur essendo oggetto di istanza di condono, risulta, a parere dell'esperto, abusivo e non sanabile per i motivi esposti in risposta al quesito n.5. Non è stata emessa, né prevista, ordinanza di demolizione o di acquisizione al patrimonio comunale.

Considerato ciò, l'esperto valuta il valore d'uso dell'immobile, per il tempo in cui potrà essere usato fino all'attivazione di eventuali procedure da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Casavatore. Si calcola una riduzione del 50% del valore di mercato che l'immobile avrebbe se fosse legittimo. Da cui:

Vm (valore di mercato) = € 87.343,79 * 0,50 = € 43.671,90

Al valore così ottenuto vanno detratti i costi che il futuro acquirente dovrà sostenere:

- Adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente: € 1.500,00;
- Certificazione di prestazione energetica: € 200,00,

Per un ammontare complessivo di € 1.700,00.

Da cui: = € 43.671,90 - € 1.700,00= € 41.971,90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f0561053251484d7be6a7055866d

In conclusione, avremo in cifra tonda: € 41.972,00

PREZZO BASE D'ASTA PER LOTTO N.3 € 41.972,00

(quarantunomilanovecentosettantadue/00 euro)

QUESITO N.12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Per il lotto n.3 non ci si trova nella circostanza di pignoramento di sola quota indivisa, essendo sottoposta a pignoramento l'intera proprietà del bene.

QUESITO N.13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

La scrivente ha provveduto ad acquisire, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Casavatore (Na) certificato storico di residenza e stato civile del debitore esecutato. La sig.ra ********** [redacted] risulta residente nel Comune di Casavatore (Na) in viale Guglielmo Marconi n.87 dal 14.05.1986 e risulta di stato libero.

QUESITO N.14: procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.

Il LOTTO N.3 è composto da:

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Casavatore (Na) in viale Guglielmo Marconi n.87 al Piano 2.

Al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) Sez. U Foglio 1 - P.lla 123 – Sub. 12 - Cat. A/3 - Piano 2 (quota di 1000/1000).

Confini: a.u.i. Foglio 1, p.lla 125 – cortile comune del civ.87 di Viale G. Marconi – a.u.i. Foglio 1, p.lla 123, sub.13 – Viale G. Marconi.

Immobile composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, corridoio/disimpegno, un bagno ed un ripostiglio in discreto stato di manutenzione oltre ad un balcone su viale G. Marconi in pessime condizioni per distacchi di intonaco.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo. Esso è oggetto di istanza di condono (Legge 724/94), ma non sanabile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

L'immobile ricade in ZONA B *"Destinata alla residenza"* del vigente P.R.G.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO N.3: € 41.972,00

(quarantunomilanovecentosettantadue/00 euro)

La sottoscritta, arch. Claudia Capelli, ringrazia il G.E. per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Napoli, addì 03.06.2025

Arch. Claudia Capelli

Firmato Da: CLAUDIA CAPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b19f056105325148 4d7be6a7055866d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009