TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa M.L. Russo

RGE n° 183_2024

promossa da

……

contro

……..

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

ed

Allegati

LOTTO UNICO

Si deposita in rettifica e sostituzione della relazione depositata in data 04.01.25 per mero errore materiale.

Via Casa D'Agostino 21 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

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

Indice

1. **Svolgimento delle operazioni peritali** ..... pag. 4

2. **Risposte ai quesiti** ..... pag. 6

a. **Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.** ..... pag. 7

2.1. **Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento** ..... pag. 10

2.2. **Identificazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei lotti** ..... pag. 14

2.3. **Identificazione catastale dei beni pignorati** ..... pag. 29

2.4. **Schema sintetico-descrittivo dei lotti** ..... pag. 39

2.5 **Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati** ..... pag. 41

2.6 **Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati** ..... pag. 48

2.7 **Stato di possesso attuale dell'immobile** ..... pag. 59

2.8 **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni** ..... pag. 61

2.9 **Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale** ..... pag. 66

2.10 **Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo** ..... pag. 66

2.11 **Altre informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso** ..... pag. 66

2.12 **Valutazione dei beni** ..... pag. 67

2.13 **Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota** ..... pag. 76

2.14 **Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio** ..... pag. 76

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

Allegati

"A" **Ispezioni ipotecarie**.....

"B" **Atti di provenienza**.....

Notaio [redacted] **anno 2010**.....

Notaio [redacted] **anno 2007 rep.** [redacted].....

Nota di trascrizione atto Notaio [redacted] **anno 2007 rep.** [redacted]**6**.....

Notaio [redacted] **anno 1974**.....

"C" **Autorizzazioni edilizio-urbanistiche** .....

"D" **Certificato di matrimonio**.....

"E" **Visure e planimetrie catastali**.....

"F" **Contratto di locazione**.....

"G" **Condominio**.....

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

1 - Svolgimento delle operazioni peritali

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

RGE n ° 183/2024

……

Contro

……

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G.E. Dott.ssa M. L. Russo.

PREMESSA

Con atto di pignoramento trascritto il [redacted] ai nn. [redacted], la ……. ……..con sede in Napoli, rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted] sottoponeva ad esecuzione l'immobile di proprietà del Sig. ……...

La parte creditrice chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott.ssa Maria Ludovica Russo, al fine di accertare il valore dei beni e la loro trasferibilità conferiva l'incarico alla sottoscritta Arch. Carmela Dipierri, ponendo i quesiti più avanti elencati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto il nominato custode Avv. Daniela Nappi provvedeva a notiziare le parti interessate dell'inizio delle operazioni ed in particolare:

- all' esecutato a mezzo raccomandata A/R, all' Avvocato per la parte istante via e-mail, veniva data comunicazione che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno **23/10/2024** alle ore 10:00 sui luoghi oggetto del pignoramento, come da verbale redatto dal nominato custode giudiziario.

In sede di primo accesso, accompagnata dall' Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino, collaboratore di fiducia, mi recavo in Napoli alla via Abate Alferio civ. 2 presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Nel corso dell'accesso veniva individuato il cespite da staggire ed effettuati i rilievi metrico e fotografico. Si rimanda a tal proposito al verbale redatto dal nominato custode giudiziario Avv. Daniela Nappi.

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

2 - Risposte ai quesiti

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

a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.

L'esperto deve precisare in primo luogo:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.
Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare mere ispezioni ipotecarie telematiche contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.
In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

Pignoramento trascritto il [redacted] nn. [redacted]

Il creditore procedente ha depositato in data 09/04/2024 certificazione notarile sostitutiva per Notaio [redacted] che si estende fino al primo titolo inter vivos ante ventennio.

Si porta in evidenza che nella depositata relazione notarile non viene citato l'atto per Notaio [redacted] del [redacted] rep. [redacted] trascritto il [redacted] nn. [redacted] con il quale …… acquistava da …… l'appartamento sub 10[1] al piano primo in quota 1/1 e il lastrico solare sub 13 con annesso locale deposito al piano secondo per la quota di 1/3.[2]

Le ricerche condotte dalla sottoscritta hanno consentito la ricostruzione della provenienza (*cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie* e par. **2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati** pag. 41).

1) È agli atti il titolo d'acquisto in favore dell'esecutato, ossia atto di compravendita per Notaio [redacted] del [redacted] rep. [redacted]; sono stati acquisiti gli atti che lo precedono fino all'atto inter vivos ante ventennio.

(cfr. Allegato B – Titoli di provenienza).

[1] Dalla soppressione del sub 10 unitamente ai sub 8 e 9 sono stati costituiti per fusione, frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni i subalterni 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, dai quali per successive variazioni è stato costituito tra gli altri il sub 23 e da questo il sub 43.

[2] Dalla soppressione del sub 13 al piano secondo sono stati costituiti per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni i subalterni 33, 34, 35, 36, al piano terzo dai quali per successive variazioni sono stati costituiti i sub 34,35,41,42.

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

2) Dall'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio si evidenzia che:

- il Sig. …… (……) e la Sig.ra …… (……) hanno contratto matrimonio in data 26/03/2008 scegliendo il regime della separazione legale dei beni.

(cfr. Allegato D – Certificati).

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

2.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). Al riguardo:

a) nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali

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

elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.
Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore ed i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto.

Non sono state riscontrate difformità formali: la provenienza e la titolarità dell'immobile è stata provata da quanto evidenziato negli atti di compravendita e da quanto emerge dalla relazione notarile agli atti e dalle ricerche ipocatastali aggiornate (*cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie ed Allegato B – Titoli di provenienza*).

Considerando le caratteristiche dell'immobile pignorato e quanto risulta dalle ricerche effettuate e dai documenti agli atti, la sottoscritta procede nel relazionare formando un lotto unico.

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

LOTTO UNICO:

immobile in Napoli (NA) alla via Abate Alferio civ. 2 - piano primo

appartamento nel C.F. **sez. SEC foglio 6 p.lla 125 sub 43** cat. A/2 cl.6 consistenza 3 vani, dati di superficie totale mq 76, rendita € 302,13 - piano primo.

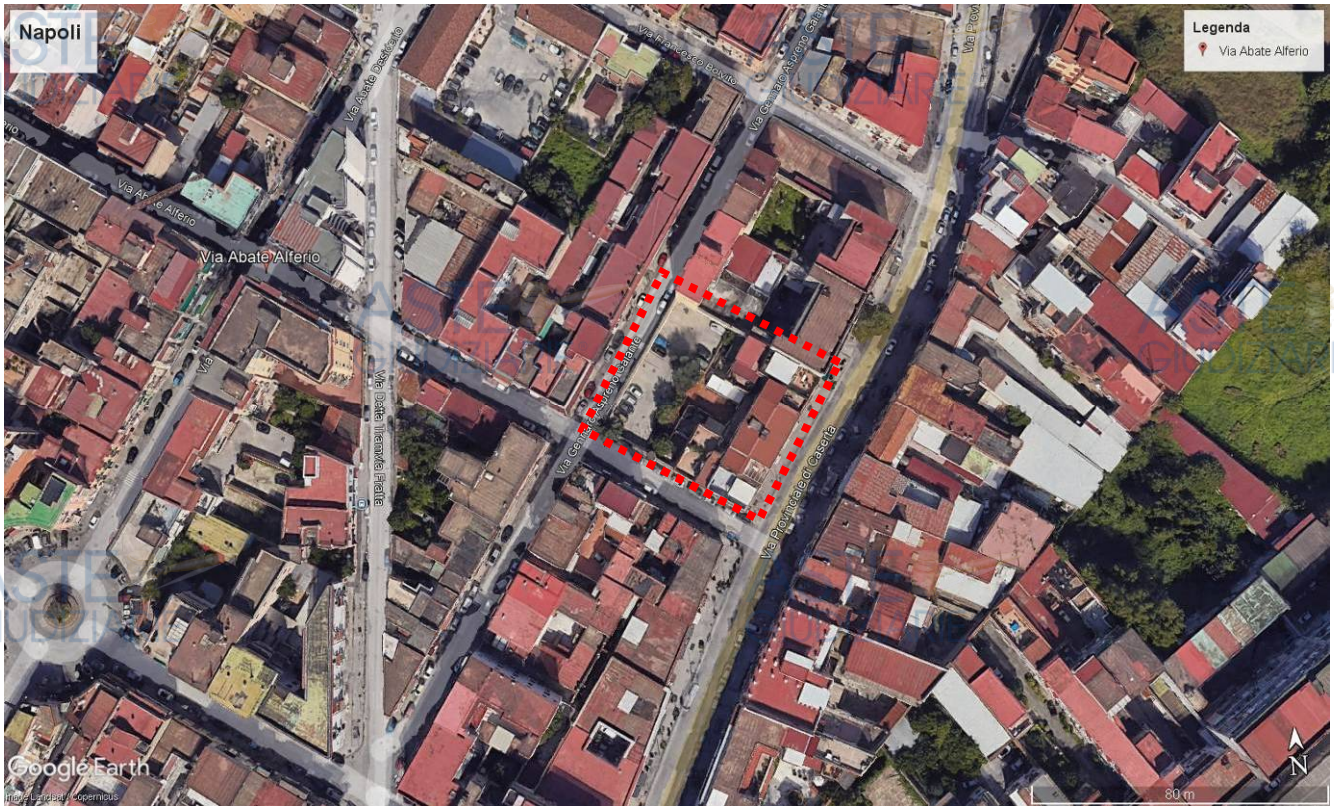
in ditta:

…….	**(…….)** **C.F.** …….	**Proprietà per 1/1**

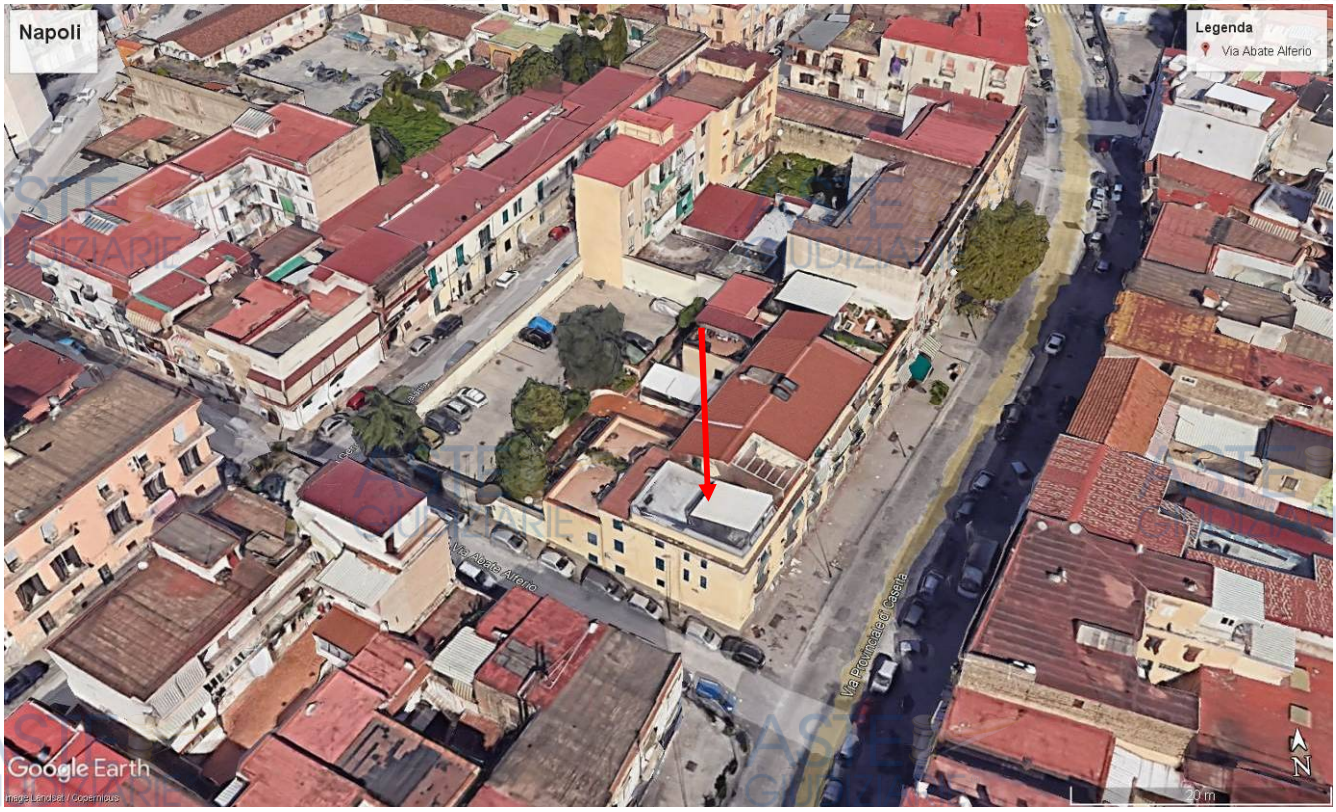


Napoli – via Abate Alferio – individuazione immobile

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



Napoli – via Abate Alferio – individuazione immobile



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

2.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

LOTTO UNICO:

immobile in Napoli (NA) alla via Abate Alferio civ. 2 - piano primo

appartamento nel C.F. **sez. SEC foglio 6 p.lla 125 sub 43** cat. A/2 cl.6 consistenza 3 vani, dati di superficie totale mq 76, rendita € 302,13 - piano primo.

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

Tipologia: appartamento - categoria catastale: abitazione di tipo civile

- L'immobile non è dotato in via esclusiva di altri spazi.
- Come si evince dall'atto di compravendita per Notaio [redacted] del 2010, il cespite sub 43 è stato posto in vendita comprensivo del diritto all'uso esclusivo di un posto auto ed un posto moto nell'area destinata a parcheggio avente accesso dalla via Abate Alferio civ. 4.

Dalle informazioni assunte dal proprietario durante il sopralluogo, il posto auto assegnato all'immobile staggito è il P6, nulla invece è stato riferito circa il posto moto. Dal verbale di assemblea del 25/07/2011, con il quale venivano assegnati i posti auto e moto ai vari appartamenti, si può dedurre che il posto P6 era afferente all'appartamento n° 9 e, di seguito, che allo stesso appartamento veniva assegnato il posto moto S6 (cfr. Allegato G – Condominio). Il tutto salvo diverse disposizioni assembleari.

- L'immobile è composto, nello stato di fatto, da ingresso, soggiorno-cucina-pranzo, una camera da letto, un ripostiglio, un bagno, un ambiente lavanderia.
- Ha affaccio verso SudEst, garantito da due porte-finestra sui balconi a servizio della zona soggiorno-cucina-pranzo e della camera da letto, verso SudOvest garantito da due finestre.
- **Altezza interna utile**: rilevata max 266 cm.
- **Accessi**: accesso pedonale al civico 2 di via Abate Alferio, accesso carrabile al civico 4 di via Abate Alferio.
- **Dotazioni condominiali**: scale condominiali, ascensore, area esterna e ingresso allo stabile carrabile e pedonale.
- **Dotazioni pertinenziali**: nessuna.
- **Contesto**: zona a prevalente carattere residenziale-commerciale.

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

- **Confini:** a SudEst con la via Provinciale di Caserta (o strada Provinciale Caserta al Bravo), a SudOvest con la via Abate Alferio, a NordOvest con altra proprietà sub 24, a NordEst con il corridoio condominiale e altra proprietà sub 22.

Caratteristiche esterne ed interne



1 – Il condominio dalla via Provinciale di Caserta o strada Provinciale Caserta al Bravo ed individuazione del sub 43

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



2 – Il condominio dalla via Abate Alferio

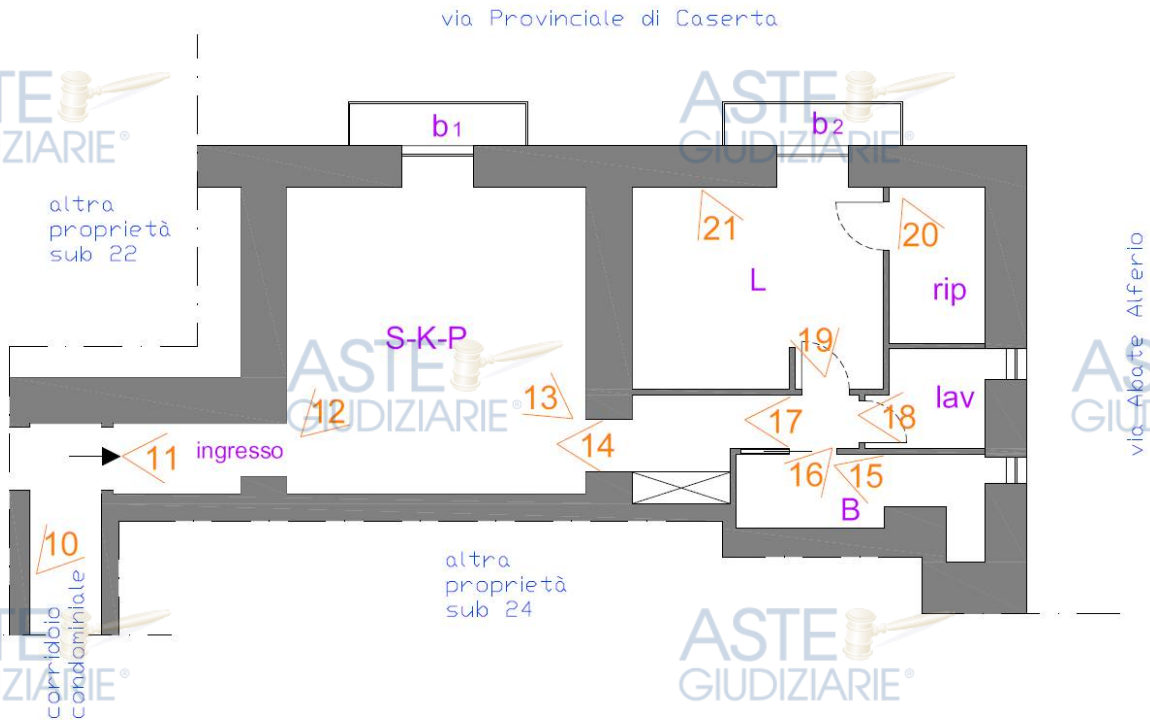


3 – Il civico 2 di via Abate Alferio – accesso pedonale al Condominio

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



4 – Il condominio dalla via Gennaro Aspreno Galante

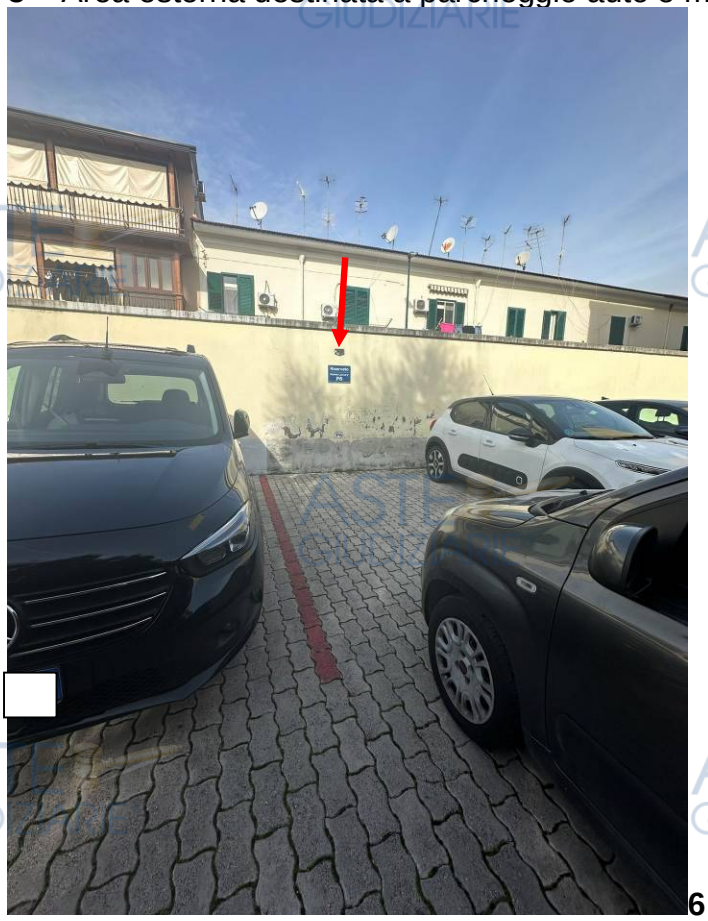


Coni ottici

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



5 – Area esterna destinata a parcheggio auto e moto

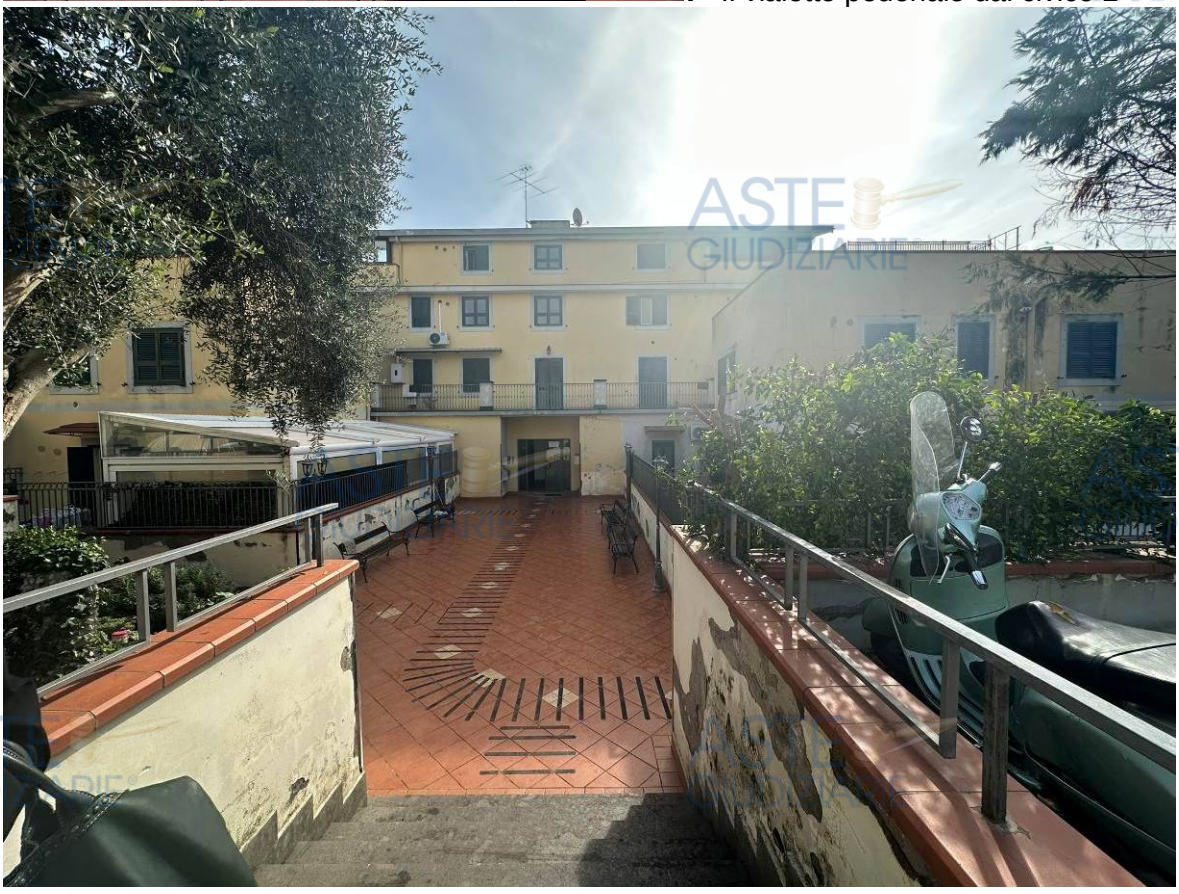


6 – Il posto auto P6

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



7- Il vialetto pedonale dal civico 2



8 – Il condominio – area interna comune

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

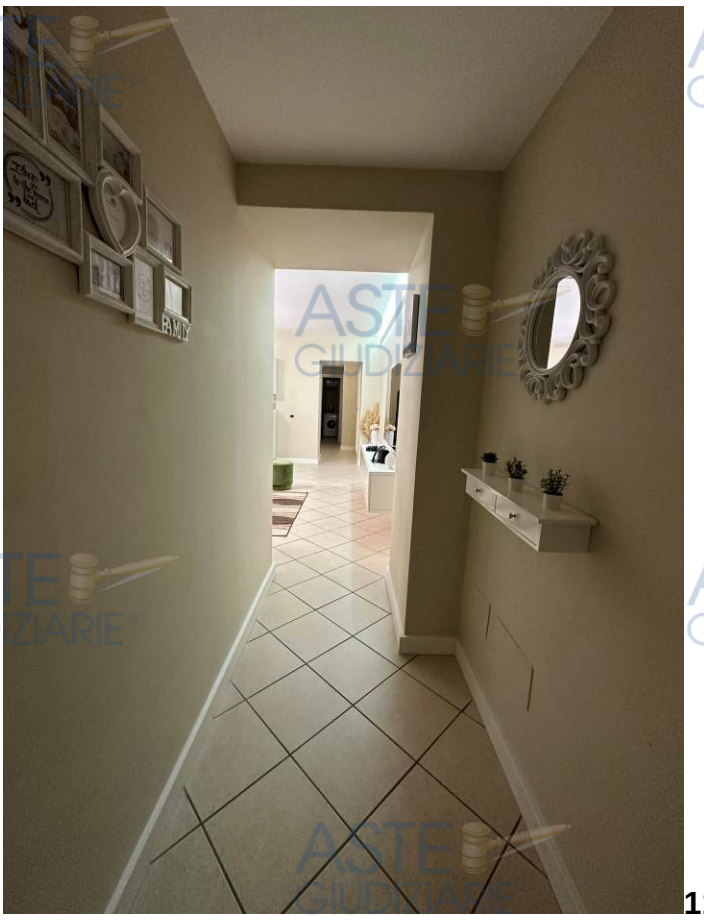


9 – L'androne



10 – L'ingresso al sub 43

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



11 – Ingresso



12- Soggiorno-Cucina-Pranzo **S-K-P**

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



13 – Soggiorno-Cucina-Pranzo **S-K-P**



14 – Disimpegno verso la zona notte ed il bagno

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



15 – Il Bagno **B**

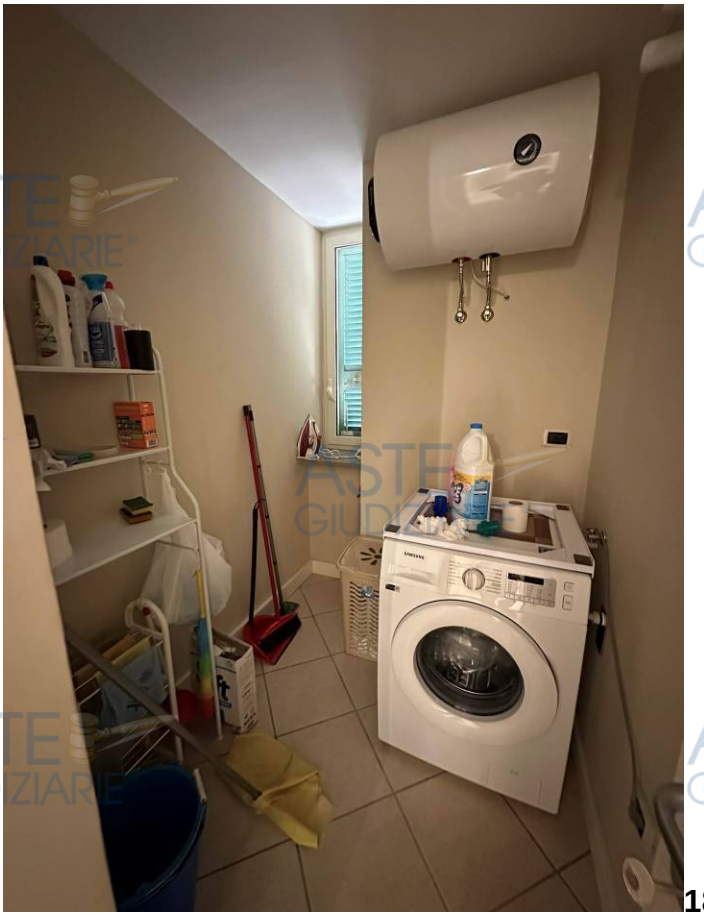


16 – Il Bagno **B**

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



17 – La **lavanderia**



18 – La **lavanderia**

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



19 – La Camera **L**



20 – Il ripostiglio

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

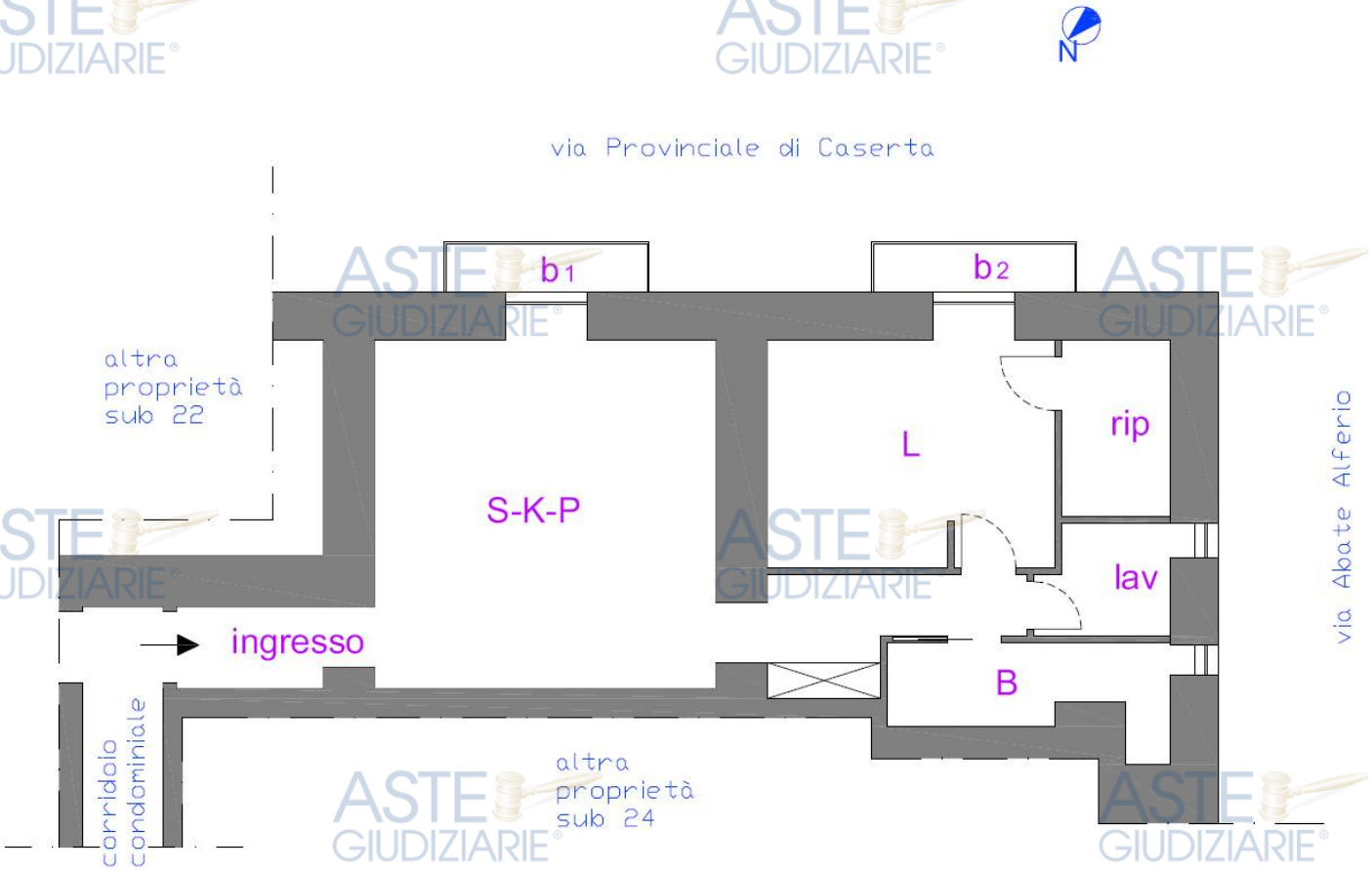


21 – La Camera **L**

- **Superficie commerciale**

Appartamento (coeff. 1)	mq 78,70				**mq 78,70**
Superficie balcone Solo superfici legittime coeff. 0,30 fino a 25 mq coeff. 0,10 oltre i 25 mq	mq 2,23 x 2 = 4,46				**mq 1,34**
Superficie commerciale					**mq 80,04**
Esposizione	SudEst - SudOvest				
Condizioni di manutenzione esterne	Ottimo	Discreto	Buono x	Suffic.	Scarso
Caratteristiche strutturali	Struttura portante in muratura e C.A.				
Caratteristiche interne	Ottimo	Discreto	Buono x	Suffic.	Scarso
Impianti	Non risultano certificazioni				

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



Appartamento - Planimetria dello stato dei luoghi

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

2.3 Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto :

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto); - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

• se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

• se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

• deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

• deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

LOTTO UNICO:

immobile in Napoli (NA) alla via Abate Alferio civ. 2 - piano primo

appartamento nel C.F. **sez. SEC foglio 6 p.lla 125 sub 43** cat. A/2 cl.6 consistenza 3 vani, dati di superficie totale mq 76, rendita € 302,13 - piano primo.

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

Sono stati acquisiti gli estratti storico-catastale e la corrispondente planimetria catastale.

- I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono con le risultanze catastali.
- Non sono emerse variazioni riguardanti i dati identificativi che siano state richieste dall' esecutato o da terzi o disposte di ufficio intervenute in momento successivo alla trascrizione del pignoramento.
- Si segnala: variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 03/05/2024 pratica n. NA0159193 presentata a seguito di Cila 2310/2024 chiusa il 06/05/2024. Detta variazione è successiva alla data del pignoramento (04/04/2024) ma non ha apportato né modifiche all'identificativo catastale, né al classamento.
- L'intestazione dell'immobile – Lotto Unico - corrisponde al reale ed attuale titolare del bene.
- L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato edificato su porzione di terreno identificato nel CT al foglio 23 p.lla 106.
- il cespite staggito sub 43 è stato costituito per variazione il 07/02/2008 – divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni; esso deriva dalla variazione/soppressione degli originari subalterni 20, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 36, 37, 40.
- Dalla lettura dell'atto di cessione e divisione per Notaio [redacted] del 4/06/1974 e dall'analisi delle planimetrie allegate si deduce che il cespite staggito deriva dalla originaria e maggiore consistenza di un appartamento posto al piano primo identificato al foglio 6 p.lla 125 sub 8 (segue descrizione grafica)

(*cfr. Allegato E – Visure e planimetrie catastali*).

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



Mappa terreni

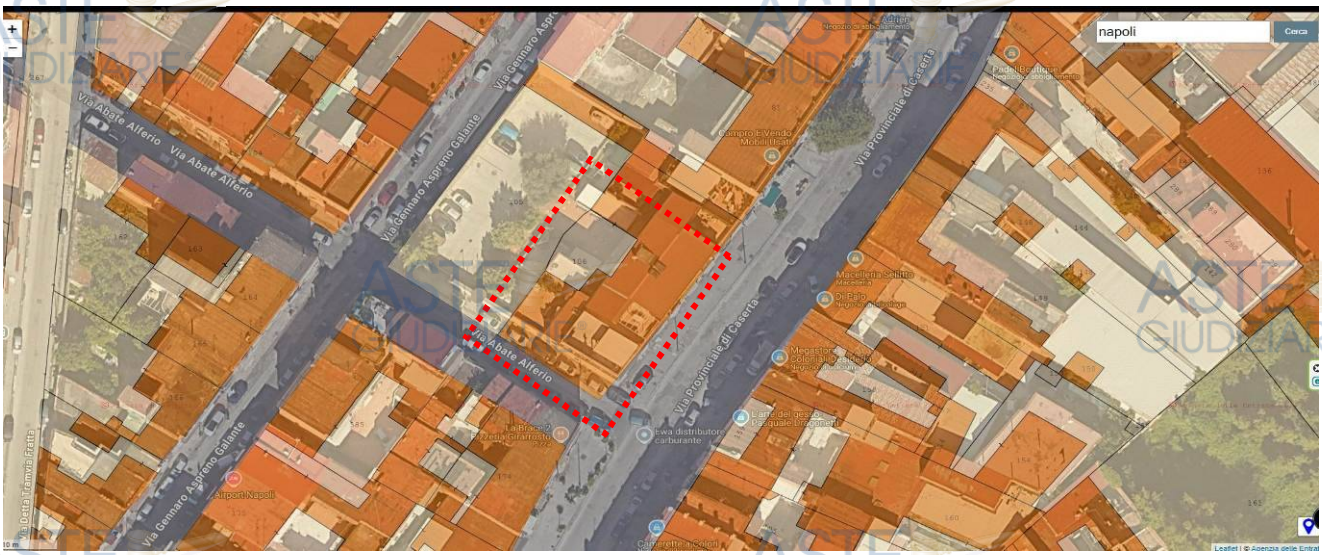


Foto tratta dal sito catastomappe.it – catasto mappe su ortofoto satellitari di Google Maps

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

Data: 17/09/2024 - n. T229954 - Richiedente: Telematico

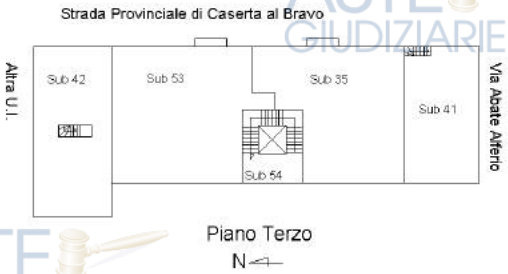
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Napoli N. 3934

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Napoli

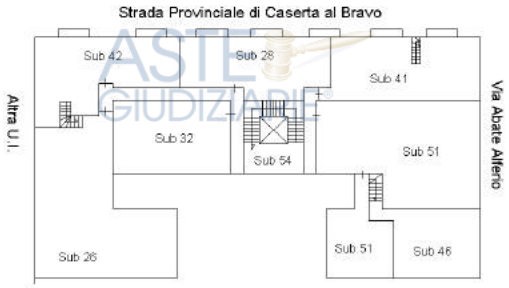
Comune di Napoli
Sezione: SEC Foglio: 6 Particella: 125

Protocollo n. NA0283607 del 11/07/2016
Tipo Mappale n. del

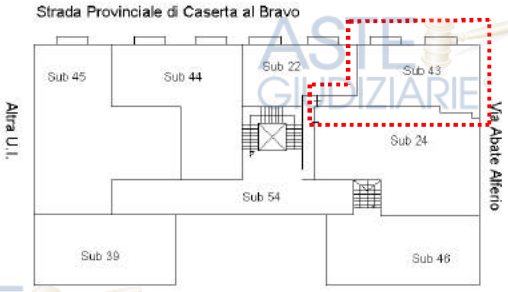
Dimostrazione grafica dei subalterni — Scala 1 : 500



Piano Terzo

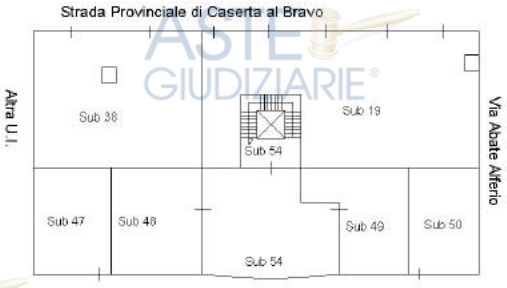


Piano Secondo

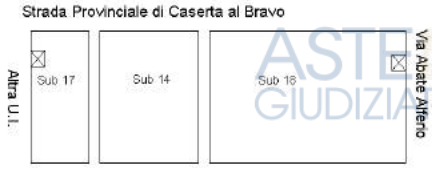


Foglio 23 - Particella 105

Piano Primo



Foglio 23 - Particella 105



Piano Terra

Piano S/1

Ultima planimetria in atti

Data: 17/09/2024 - n. T229954 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2024 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana SEC - Foglio 6 Particella 125 >

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

Data: 17/09/2024 - n. T233741 - Richiedente

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0159193del 03/05/2024
Comune di Napoli
Via Abate Alferio (secondigliano) civ. 2

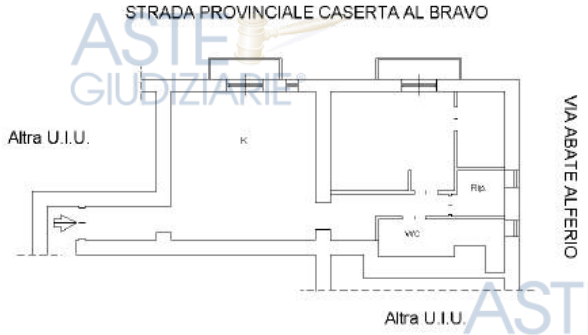
Identificativi Catastali:
Sezione: SEC
Foglio: 6
Particella: 125
Subalterno: 43

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Napoli N. 7649

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO PRIMO
H = 2,70m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2024 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana SEC - Foglio 6 - Particella 125 - Subalterno 43 >
VIA ABATE ALFERIO n. 2 Scala U Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 17/09/2024 - n. T233741 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

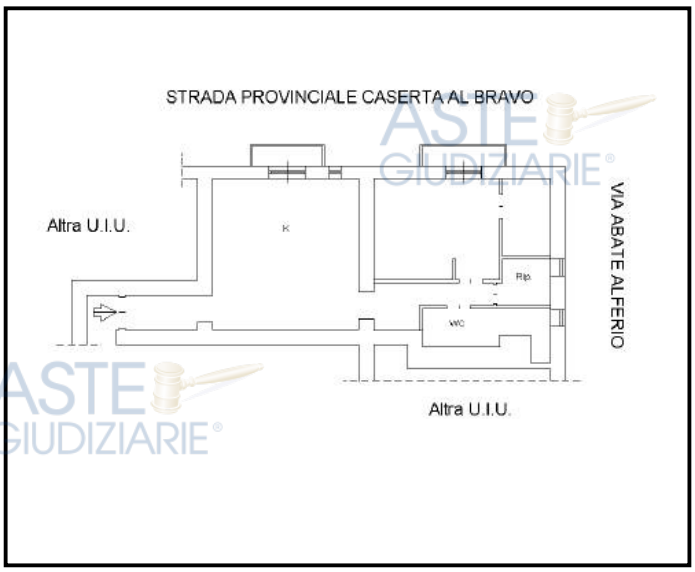
Planimetria ultima agli atti - post pignoramento

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



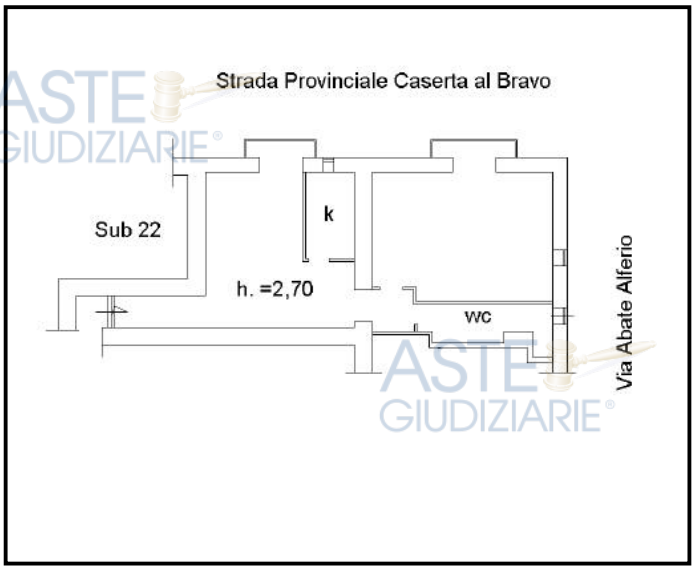
Planimetria ultima agli atti - ante pignoramento

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



Sub 43 *Planimetria catastale ultima agli atti – presentata in data 03/05/2024*

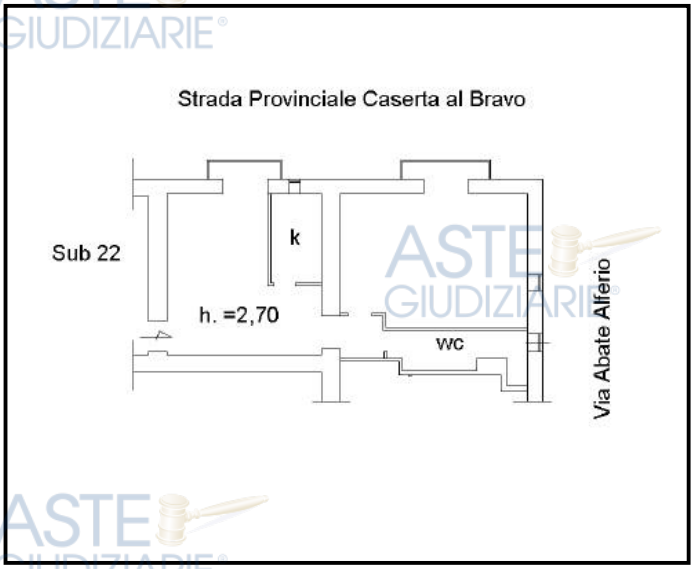
L'articolazione interna del subalterno 43, così come si presenta all'attualità, nasce da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 03/05/2024



Sub 43 *Planimetria catastale– presentata in data 07/02/2008*

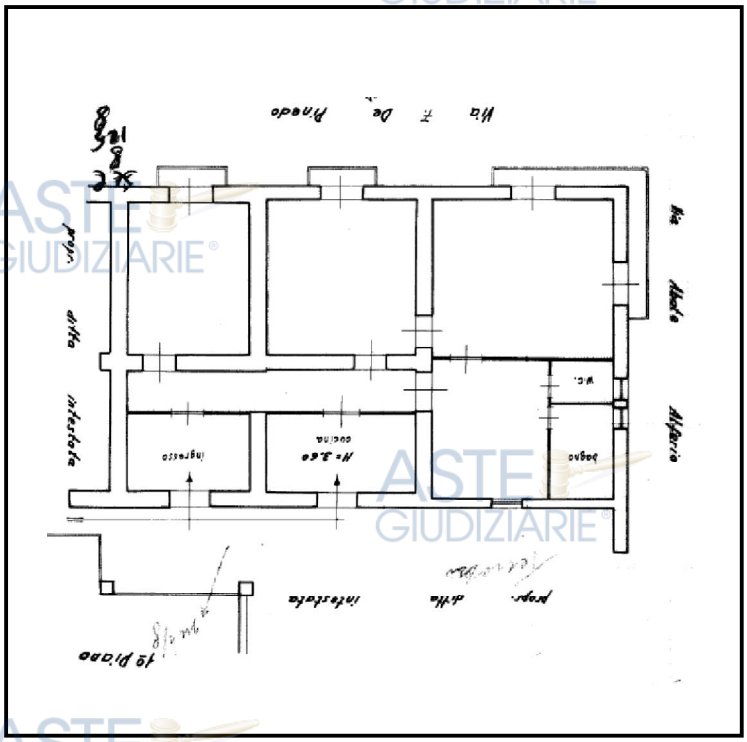
Il subalterno 43, così come si presentava alla data del 07/02/2008, nasceva da variazione per divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni, tra gli altri, dal subalterno 23

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



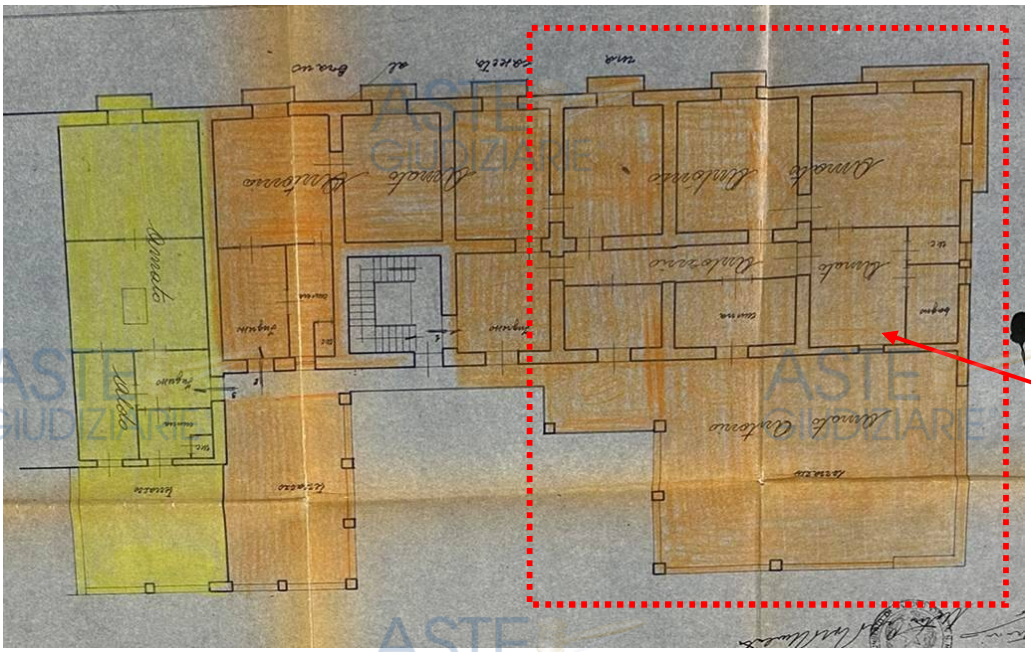
Sub 23 *immobile soppresso Planimetria catastale presentata in data 19/06/2007*

Il subalterno 23 deriva dal frazionamento dell'immobile subalterno 8



Sub 8 *immobile soppresso Planimetria catastale presentata in data 30/05/1974*

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



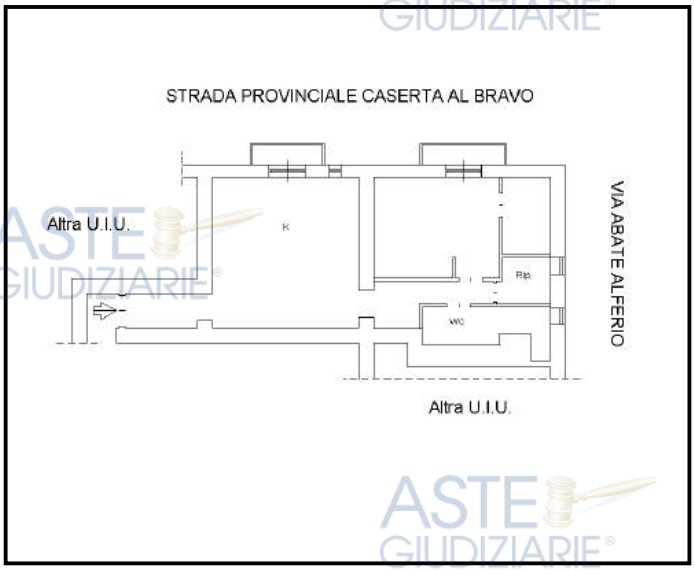
Planimetria allegata all'atto per Notaio [redacted] anno 1974

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

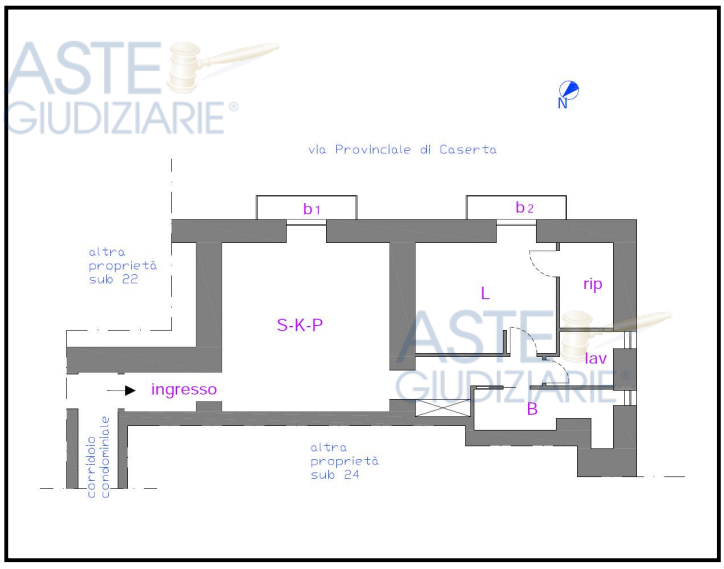
A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si è rilevato che:

- Il **sub 43 – appartamento -** è conforme con l'ultima planimetria catastale agli atti datata 03/05/2024

cfr. grafici si seguito allegati



Planimetria catastale ultima agli atti – presentata in data 03/05/2024



Planimetria dello stato di fatto

Per la conformità edilizio urbanistica si rimanda al par. 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 48.

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

2.4 Schema sintetico – descrittivo dei lotti

LOTTO UNICO:

immobile in Napoli (NA) alla via Abate Alferio civ. 2 - piano primo

appartamento nel C.F. **sez. SEC foglio 6 p.lla 125 sub 43** cat. A/2 cl.6 consistenza 3 vani, dati di superficie totale mq 76, rendita € 302,13 - piano primo.

- piena proprietà di abitazione di tipo civile
- L'immobile non è dotato in via esclusiva di altri spazi.
- Come si evince dall'atto di compravendita per Notaio [redacted] del 2010, il cespite sub 43 è stato posto in vendita comprensivo del diritto all'uso esclusivo di un posto auto ed un posto moto nell'area destinata a parcheggio avente accesso dalla via Abate Alferio civ. 4.

Dalle informazioni assunte dal proprietario durante il sopralluogo, il posto auto assegnato all'immobile staggito è il P6, nulla invece è stato riferito circa il posto moto. Dal verbale di assemblea del 25/07/2011, con il quale venivano assegnati i posti auto e moto ai vari appartamenti, si può dedurre che il posto P6 era afferente all'appartamento n° 9 e, di seguito, che allo stesso appartamento veniva assegnato il posto moto S6. Il tutto salvo diverse disposizioni assembleari.

- L'immobile è composto, nello stato di fatto, da ingresso, soggiorno-cucina-pranzo, una camera da letto, un ripostiglio, un bagno, un ambiente lavanderia.
- Ha affaccio verso SudEst, garantito da due porte-finestra sui balconi a servizio della zona soggiorno-cucina-pranzo e della camera da letto, verso SudOvest garantito da due finestre.
- **Altezza interna utile**: rilevata max 266 cm.
- **Accessi**: accesso pedonale al civico 2 di via Abate Alferio, accesso carrabile al civico 4 di via Abate Alferio.
- **Dotazioni condominiali**: scale condominiali, ascensore, area esterna e ingresso allo stabile carrabile e pedonale.
- **Dotazioni pertinenziali**: nessuna.
- **Contesto**: zona a prevalente carattere residenziale-commerciale.

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

- **Confini:** a SudEst con la via Provinciale di Caserta (o strada Provinciale Caserta al Bravo), a SudOvest con la via Abate Alferio, a NordOvest con altra proprietà sub 24, a NordEst con il corridoio condominiale e altra proprietà sub 22.

Il fabbricato ricade in **zona A centro storico.**

Valutazione: sistema analogico-comparativo

PREZZO BASE Lotto Unico € 149.000,00 (valore decurtato delle spese)

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

2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla
trascrizione del pignoramento. A questo riguardo, l'esperto:
- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.
In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.
Ipotesi particolari:
1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità. Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza

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

e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche. Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di
usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Pignoramento trascritto il [redacted] nn. [redacted]

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI - LOTTO UNICO

- [redacted] atto di cessione e divisione per Notaio [redacted] [redacted] rep. [redacted] trascritto a Napoli il [redacted] nn. [redacted] **con il quale tra i germani** …… [redacted] …… [redacted] …… [redacted] …… [redacted] …… [redacted] …… [redacted] **relativamente ai beni in Napoli tra cui:**

il fabbricato[3] in via Caserta al Bravo civ. 95 (già via Francesco De Pinedo civ. 209) composto da piano terra e primo riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 6 p.lla 125 subalterni da 1 a 10 ed annesso giardino riportato in Catasto Terreni al foglio 23 p.lla 105;

[3] ***Detto cespite fu acquistato da ……per la nuda proprietà e dalla moglie de ……per l'usufrutto con atto per Notaio [redacted] del [redacted] trascritto il [redacted] n. [redacted] da ……alla quale venne aggiudicato con sentenza della Quinta Sezione del Tribunale di Napoli del [redacted] n. [redacted]***

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

si procedeva:

- alla cessione da parte di ……al fratello ……, che accettava, dei diritti di comproprietà vantati dalla stessa pari ad 1/7 sugli immobili innanzi descritti,

- tra ……, ……, ……, ……, ……allo scioglimento della comunione che si era creata a seguito del decesso del proprio padre ……avvenuto in data [redacted] (successione del [redacted] n. [redacted] vol. n. [redacted]) e della propria madre ……avvenuto in data [redacted]

In particolare:

ad ……veniva attribuita una porzione del fabbricato alla via Caserta al Bravo civ. 95 (già via Francesco De Pinedo civ. 209) e precisamente gli immobili identificati in catasto fabbricati al foglio 6 p.lla 125 sub 4 (piano terra) in piena proprietà, sub 10 (appartamento al piano primo) in piena proprietà, terrazza di copertura per i diritti pari ad 1/3, in catasto terreni foglio 23 p.lla 105 per i diritti pari ad ½ (giardino);

ad …… (per i diritti derivanti dalle successioni paterna e materna e per la cessione della sorella……) veniva attribuita tutta la restante parte del fabbricato alla via Caserta al Bravo civ. 95 (già via Francesco De Pinedo civ. 209) e precisamente gli immobili identificati in catasto fabbricati al foglio 6 p.lla 125 sub 3 (piano terra) in piena proprietà, sub 2 (piano terra) in piena proprietà, sub 1 (piano terra) in piena proprietà, sub 6 (piano terra)

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

in piena proprietà, sub 8 (appartamento al piano primo) in piena proprietà, sub 9 (appartamento al piano primo) in piena proprietà, terrazza di copertura per i diritti pari a 2/3, in catasto terreni foglio 23 p.lla 105 per i diritti pari ad ½ (giardino);

(cfr. Allegato B – atto Notaio [redacted] anno 1974)

- **Successione di** ..... [redacted] apertasi in data [redacted] e devolutasi in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio [redacted] dell[redacted] rep. [redacted] registrato a Pozzuoli il [redacted] n. [redacted] **a favore della moglie** ..... [redacted] – successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Casoria il [redacted] n. [redacted] vol. n. [redacted] trascritta il [redacted] nn. [redacted] e denuncia modificativa ed integrativa registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Casoria il [redacted] n. [redacted] vol. n. [redacted] trascritta il [redacted] nn. [redacted]

(cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie)

- [redacted] **atto di compravendita per Notaio** [redacted] rep. [redacted] trascritto a Napoli il [redacted] nn. [redacted] **con il quale** ..... [redacted] **cedeva a** ..... [redacted] **degli immobili in Napoli alla via Francesco De Pinedo civ. 209 (ora strada provinciale Caserta al Bravo o via provinciale di Caserta) identificati nel CF alla sez SEC foglio 6 p.lla 125 sub 10 (appartamento al piano primo) per i diritti di piena proprietà e sub 13 (terrazzo di copertura con insistente locale deposito al piano secondo) per i diritti di comproprietà pari ad 1/3.**

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

(cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie ed Allegato B – nota di trascrizione atto Notaio [redacted] anno 2007 rep. [redacted])

- **[redacted] atto di compravendita per Notaio [redacted] rep. [redacted]** trascritto a Napoli il [redacted] nn. [redacted] e [redacted] **con il quale la ……..con sede in Napoli C.F. …….. per i diritti di piena proprietà, acquistava a corpo e con immissione in possesso avvenuta in data 11/05/2006 da:**

■ ……. [redacted] **gli immobili facenti parte del fabbricato in Napoli con accesso sia dalla strada provinciale Caserta al Bravo (già via Francesco De Pinedo civ. 209) sia da via Abate Alferio civ. 2**

riportati nel NCEU alla sez. SEC foglio 6 p.lla 125:

- subalterni 37 (appartamento al piano terra), 38 (locale al piano terra), 39 (appartamento al piano primo), 40 (appartamento al piano primo) per i diritti di piena proprietà;
- subalterni 17 (locale al piano seminterrato), 14 (locale al piano seminterrato), 18 (locale al piano seminterrato) per i diritti di comproprietà pari ad ½;

riportato nel CT al foglio 23 p.lla 105 (giardino retrostante il fabbricato) per i diritti di comproprietà pari ad ½;

■ ……. [redacted] **gli immobili facenti parte del fabbricato con Napoli con accesso sia dalla strada provinciale Caserta al Bravo (già via Francesco De Pinedo civ. 209) sia da via Abate Alferio civ. 2**

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

riportati nel NCEU alla sez. SEC foglio 6 p.lla 125:

- subalterni 19 (locale al piano terra), 20 (appartamento al piano terra), 21 (appartamento al piano primo), 22 (appartamento al piano primo), 23 (appartamento al piano primo), 24 (appartamento al piano primo), 25 (appartamento al piano primo), 26 (appartamento al piano secondo), 27 (appartamento al piano secondo), 28 (appartamento al piano secondo), 29 (appartamento al piano secondo), 30 (appartamento al piano secondo), 31 (lastrico solare di copertura al piano secondo), 32 (appartamento al piano secondo), 33 (lastrico solare di copertura al piano terzo), 34 (appartamento al piano terzo), 35 (appartamento al piano terzo), 36 (lastrico solare di copertura al piano terzo), per i diritti di piena proprietà;
- subalterni 17 (locale al piano seminterrato), 14 (locale al piano seminterrato), 18 (locale al piano seminterrato) per i diritti di comproprietà pari ad ½;

riportato nel CT al foglio 23 p.lla 105 (giardino retrostante il fabbricato) per i diritti di comproprietà pari ad ½.

(cfr. Allegato B – atto Notaio [redacted] anno 2007 rep. [redacted]

NB. Si rileva la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di ……. [redacted] *da parte della moglie* ……. [redacted] *– trascritta il* [redacted] *nn.* [redacted]

Accettazione nascente da atto di compravendita per Notaio [redacted] *del* [redacted] *rep.* [redacted] *trascritto il* [redacted] *nn.* [redacted] *– l'accettazione riguarda tutti i beni facenti parte del compendio dell'eredità*

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

devoluta per testamento olografo del [redacted] *pubblicato con verbale per Notaio* [redacted] *rep.* [redacted]

(cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie)

- [redacted] **atto di compravendita per Notaio** [redacted] **rep.** [redacted] trascritto a Napoli il [redacted] nn. [redacted] **con il quale …… (……), per i diritti di piena proprietà, coniugato in regime di separazione legale dei beni, acquistava dalla ……con sede in Napoli C.F. …… l'immobile in Napoli alla via Abate Alferio civ. 2, ossia appartamento al piano primo identificato nel CF del Comune di Napoli sez SEC al foglio 6 p.lla 125 sub 43. Si precisava che nella vendita era compreso il diritto all'uso esclusivo di un posto auto e di un posto moto nell'area destinata a parcheggio avente accesso dalla via Abate Alferio civ. 4.**

(cfr. Allegato B – atto Notaio [redacted] *anno 2010)*

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

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:
- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ DIA n. _____ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) fabbricati realizzati prima del 1942 (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad un' autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967: i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo; ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

3) fabbricati realizzati dopo il 1967 per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria

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

c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i.artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); ii.art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii.art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

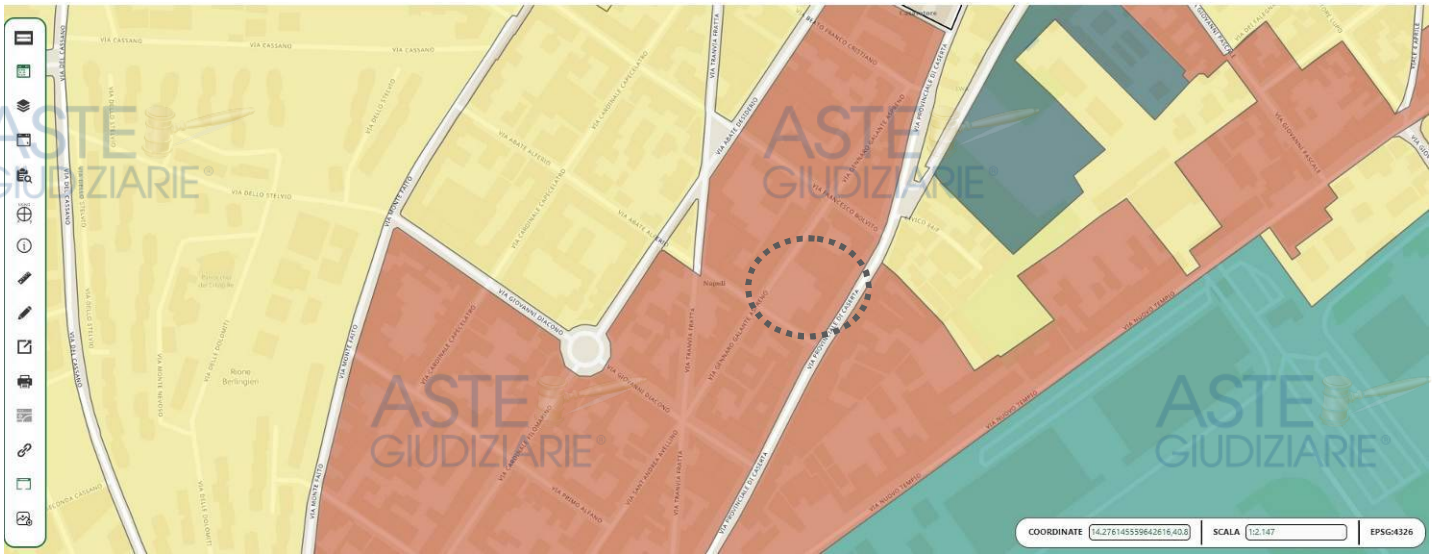
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cuiall'art. 213 c.p.c.

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

A seguito delle ricerche effettuate presso il servizio Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Napoli **è emerso** che:

- il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito ricade in zona A – centro storico



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



Classificazione tipologica - tavola 7 - Classificazione tipologica - Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte

PIANO REGOLATORE GENERALE CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

- art. 64 - originarie o di ristrutturazione a corte
- art. 69 - originarie o di ristrutturazione a blocco
- art. 73 - originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma
- art. 76 - originarie o di ristrutturazione a corte
- art. 79 - originarie o di ristrutturazione a blocco
- art. 83 - originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma
- art. 86 - originarie o di ristrutturazione a corte
- art. 92 - originarie o di ristrutturazione a blocco
- art. 99 - originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma
- art. 102 - a struttura unitaria
- art. 103 - a struttura modulare
- art. 104 - a struttura modulare complessa
- art. 105 - a impianto singolare o non ripetuto
- art. 106 - a struttura unitaria
- art. 107 - a struttura modulare
- art. 108 - a struttura modulare complessa
- art. 109 - a impianto singolare o non ripetuto
- art. 110 - originarie o di ristrutturazione a struttura unitaria
- art. 111 - originarie o di ristrutturazione a struttura modulare
- art. 112 - originarie o di ristrutturazione a struttura modulare complessa
- art. 113 - a impianto singolare non ripetuto
- art. 114 - giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti
- art. 115 - spazi residuali dell'originaria morfologia relativi
- art. 116 - parchi e giardini a struttura autonoma
- art. 117 - chiostri/giardino pertinenti a unità edilizie speciali modulari
- art. 118 - chiostri pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari
- art. 119 - spazi dell'originaria morfologia
- art. 120 - giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie
- art. 121 - giardini pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare
- art. 122 - cortili e aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali
- art. 124 - unità edilizie di recente formazione
- art. 125 - ruderi e sedimi risultanti da demolizioni

legenda

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

▪ Il fabbricato in cui è ricompreso il cespite oggetto di valutazione è classificato nella vigente variante al PRG come "unità edilizia di base pre-ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte" sicché esso risulta antecedente sia al 31/10/1942, data di entrata in vigore della prima legge urbanistica nazionale n. 1150/1942 che ha introdotto l'obbligo di richiedere un'autorizzazione - la licenza edilizia - per qualunque edificazione, sia essa nuova costruzione sia ristrutturazione dell'esistente, sia al 16/11/1935, data di entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che, prima ancora della suddetta legge nazionale, ha introdotto l'obbligo di licenza per le nuove costruzioni edilizie."

L'edificazione del fabbricato in cui si trova l'immobile staggito è avvenuta in data anteriore al 1934, infatti dall'atto per notaio [redacted] del 1974 si evince che il fabbricato fu acquistato nel 1947 dai coniugi …… da ……alla quale venne aggiudicato con sentenza del Tribunale di Napoli n.[redacted] del novembre 1931.

▪ dalle ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Napoli nulla è emerso circa titoli edilizi richiesti dagli attuali proprietari o dai precedenti;

(*cfr. Allegato D – Autorizzazioni edilizie*).

Nel corpo degli atti di compravendita si evince che il fabbricato:

- è stato realizzato in data anteriore al 1931;
- è stato oggetto di DIA presentata il 23/05/2007 prot. N. 315;
- che i lavori sono stati ultimati in data 25/01/2008 giusta comunicazione del 28/01/2008 prot. 134/E.

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Durante il sopralluogo del 23/10/2024, il locatario forniva alla sottoscritta copia della Cila 2310/2024 chiusa il 06/05/2024 con la quale veniva autorizzata la diversa distribuzione degli spazi interni senza apportare modifiche né all'identificativo catastale né al classamento.

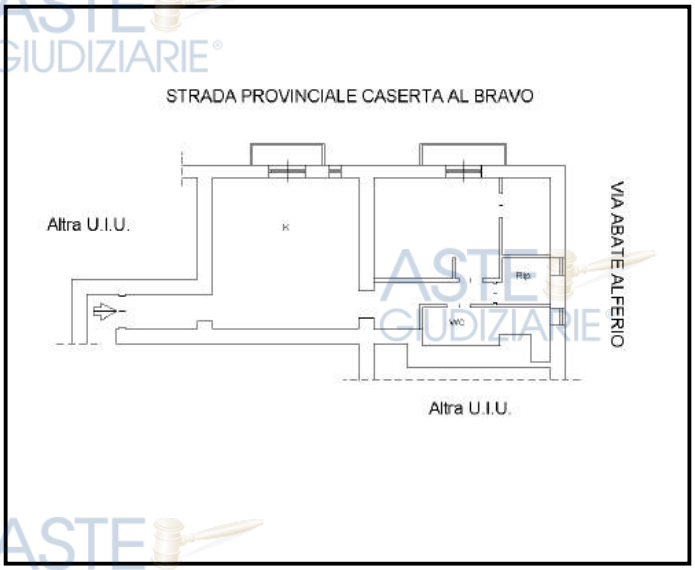
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale ultima agli atti è emerso che:

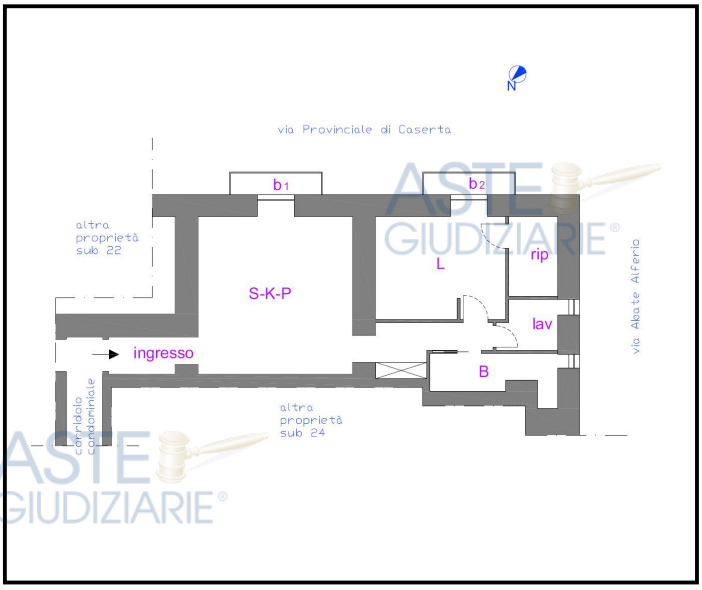
- Il **sub 43 – appartamento -** è conforme con l'ultima planimetria catastale agli atti datata 03/05/2004

L'attuale distribuzione è stata autorizzata a seguito di Cila 2310/2024 chiusa il 06/05/2024. Detta variazione è successiva alla data del pignoramento (04/04/2024) ma non ha apportato né modifiche all'identificativo catastale, né al classamento.

cfr. grafici si seguito allegati



Planimetria catastale ultima agli atti – presentata in data 03/05/2024



Planimetria dello stato di fatto

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

Durante il sopralluogo del 23/10/2024 la scrivente ha constatato che l'altezza dichiarata in planimetria catastale pari a cm 270 non corrisponde con quanto rilevato durante le operazioni peritali preliminari: veniva riscontrata un'altezza libera interna all'abitazione pari a cm 266/266,5.

L'altezza libera rilevata non soddisfa i requisiti sanciti dal D.M. 75/1975 il quale stabilisce che le altezze degli ambienti destinati ad abitazione dovranno essere pari a minimo cm 270.

Decreto ministeriale 5 luglio 1975 "DM 75" (g.u. 18-7-1975, n. 190): altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione.

Art. 1 Altezze dei locali principali, bagni, corridoi, gabinetti e ripostigli

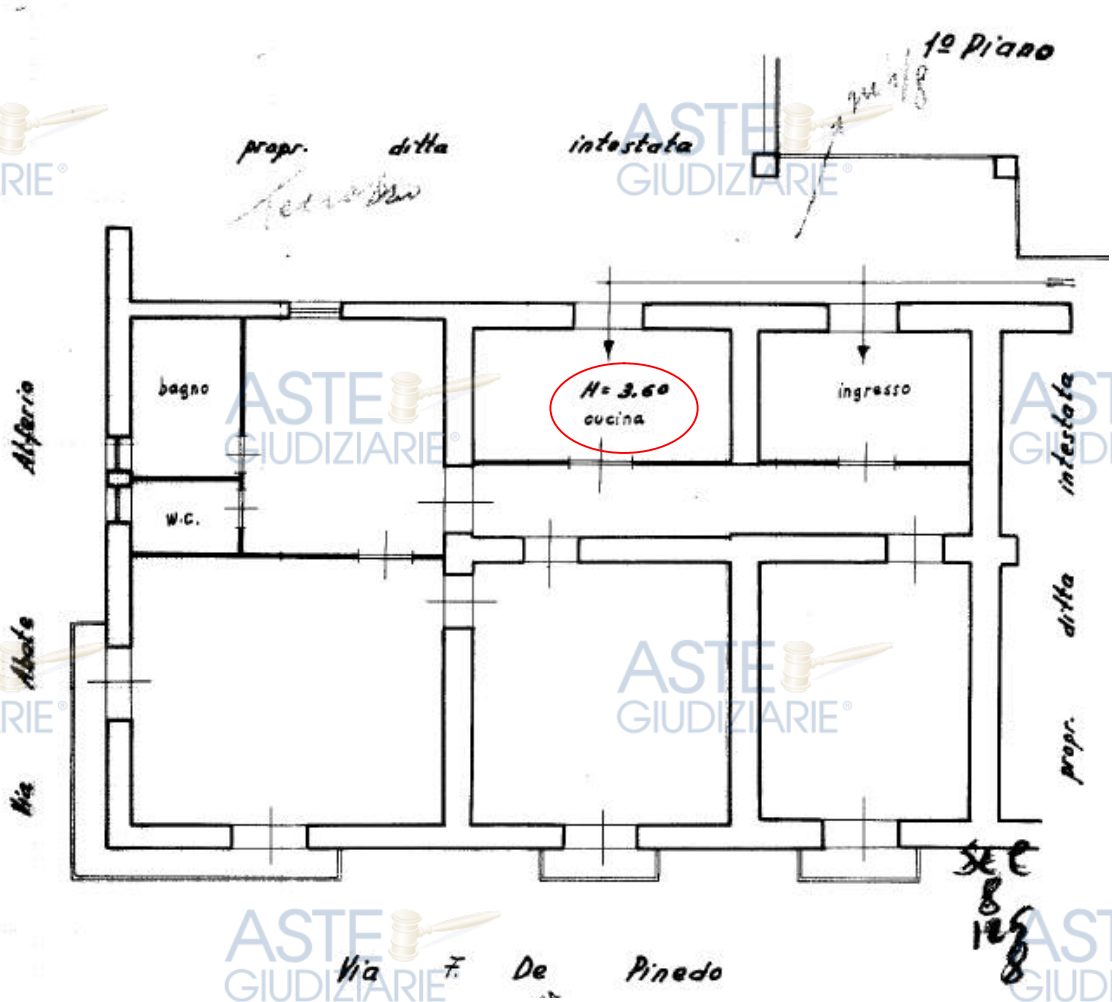
L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m **2,70**, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Nei comuni montani al di sopra dei m 1.000 s.l.m. può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55.

Trattandosi di un'unità immobiliare ricompresa in un palazzo risalente ad epoca preottocentesca, ricadente in zona A del vigente PRG, e da sempre destinata ad uso abitativo (stando a quanto desumibile dal più remoto titolo di provenienza), nel caso di specie potrebbe trovare applicazione quanto previsto dall'art. 10 comma 2 del D.L. 16 luglio 2020 n. 76, convertito nella L. 120/2020, il quale prevede espressamente che nelle more dell'approvazione del D.M. di cui all'art. 20, comma 1-bis, del DPR n. 380/2001, le disposizioni di cui al succitato D.M. 5 luglio 1975 si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi

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

immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa quindi riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.

La scrivente ha reperito la planimetria catastale dell'originario subalterno 8 (dal quale è derivato il sub 23 e poi il sub 43): da essa si evince che l'altezza libera del piano primo era pari a cm 360



Planimetria catastale anno 1974

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

Inoltre dalle planimetrie allegate all'atto [redacted] del 1974 si evince che il fabbricato constava di piano terra, piano primo e lastrico di copertura; di contro all'attualità si contano due piani oltre il piano terra ed il piano di copertura.

Pertanto, si può dedurre che il fabbricato, essendo stato oggetto di ristrutturazione nel 2007, ha subito delle modifiche relative all'altezza libera interna che risulta non conforme con quanto sancito dal D.M. 5 luglio 1975.

Quindi non risulta applicabile la deroga per gli immobili risalenti ad epoca preottocentesca e ricadenti in zona A del vigente PRG.

Di contro nello specifico l'art. 34 bis del DPR 380/2001 stabilisce che "*il mancato rispetto dell'**altezza**, dei **distacchi**, della **cubatura**, della **superficie coperta** e di **ogni altro parametro** delle singole unità immobiliari **non costituisce violazione edilizia** a patto che sia contenuto entro il 2% delle misure previste nel titolo abilitativo*".

Le tolleranze costruttive devono essere dichiarate dal tecnico abilitato (ingegnere, geometra, architetto, perito) ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, firmando la **dichiarazione asseverata tolleranze costruttive**.

Per fare ciò, occorre che:

- faccia accertamenti e rilievi metrici presso l'edificio considerato;
- esamini gli atti autorizzativi consegnati (Permesso di costruire, SCIA, ecc.);
- effettui gli accertamenti di rito.

Inoltre, secondo le disposizioni del decreto Salva Casa, è previsto che debba essere verificato anche che l'applicazione delle disposizioni sulle tolleranze costruttive non limiti i diritti dei terzi, presentando eventualmente i titoli edilizi atti a rimuovere tali limiti.

In questo modo il tecnico abilitato attesta lo stato legittimo delle unità immobiliari e verifica che le tolleranze costruttive riscontrate rientrano tutte nei limiti (così come

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

previsto dal comma 2 dell'art. 34-bis DPR 380/2001), non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile.

Fino all'entrata in vigore del decreto Salva Casa, le tolleranze costruttive indicate nel Testo unico dell'edilizia (DPR 380/2001) si sono mantenute entro il 2% delle misure indicate nel progetto allegato al titolo abilitativo che ha autorizzato la realizzazione dell'immobile.

L'altezza libera interna dichiarata (rilevata sulla planimetria catastale stante il mancato reperimento dei grafici allegati alla DIA presentata il 23/05/2007 prot. N. 315) è pari a 270 cm per cui la tolleranza costruttiva risulta pari a cm 5,4 (2% di 270cm); l'altezza libera interna (soggiorno-cucina-pranzo e camera da letto) rilevata dalla scrivente è pari a cm 266 e può essere considerata nei limiti consentiti dalle tolleranze costruttive.

FERMA OGNI SUCCESSIVA VALUTAZIONE DA PARTE DELL'ENTE PUBBLICO, CON TUTTE LE CONSEGUENZE DEL CASO CHE, ALLO STATO, LA SCRIVENTE NON PUO' INDIVIDUARE E PREVEDERE.

Occorre, tuttavia, che venga presentata la d**ichiarazione asseverata tolleranze costruttive** a firma di un tecnico abilitato e, vista l'assenza della certificazione di agibilità, è necessario presentare a firma di un tecnico abilitato la SCIAG - *SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ*

Costi per la redazione della dichiarazione asseverata tolleranze costruttive

€ 1.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica;

TOT € 1.903,20

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

Costi per la redazione della SCIAG

€ 1.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 464,00 per sanzioni al Comune di Napoli

€ 374,00 per diritti di segreteria al Comune di Napoli

€ 50,00 per tassa comunale

TOT € 2.791,20

Costi per la redazione dell' attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 380,64

Totale: € 1.903,20 + € 2.791,20 + € 380,64 = € 5.075,04

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

FERMA OGNI SUCCESSIVA VALUTAZIONE DA PARTE DELL'ENTE PUBBLICO, CON TUTTE LE CONSEGUENZE DEL CASO CHE, ALLO STATO, LA SCRIVENTE NON PUO' INDIVIDUARE E PREVEDERE.

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

2.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esemplo: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data di accesso, l'immobile non risultava occupato dal debitore esecutato ma da ……. (…….) in virtù di contratto di locazione della durata di quattro anni con inizio dal 27/09/2023 al 26/09/2027 con clausole indicate nel redatto contratto (cfr. *Allegato F – Contratto di locazione*). Il contratto è stato registrato regolarmente in data [redacted] al n. [redacted] – serie 3T codice identificativo [redacted]

L'importo di locazione stabilito è pari ad € 3.600,00 annui, ovvero € 300,00 mensili.

Detto contratto risulta opponibile alla procedura avendo data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

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

- Quantificazione del canone di locazione di mercato di immobili appartenenti al segmento di mercato degli immobili pignorati.

	Canone di locazione di mercato mensile
appartamento sub 43 piano primo	€ 390,00

- Quantificazione dell'indennità di occupazione in misura ridotta di circa il 25 % rispetto al canone di locazione di mercato, tenendo conto della durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.

	Indennità di occupazione mensile
appartamento sub 43 piano primo	€ 292,50 arrotondato ad € 293,00

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

2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:
a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.
In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:
1) Domande giudiziali;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:
1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

- non vi sono pendenze di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;

- non vi sono procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati;

- non sono presenti provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

- non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

- risulta istituita regolare amministrazione condominiale;

- non sono emersi allo stato atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oneri condominiali.

Il condominio risulta amministrato da [redacted].

Quota ordinaria mensile è pari ad € 32,33

Quota straordinaria unica è pari ad € 100,22

Pendenze tot € 1.970,88 (a gennaio 2025 come da documenti in *Allegato G - Condominio*)

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

Re: Fw: Trib Na RGE 183/2024 richiesta accesso atti condominio

Da: [redacted]

A: [redacted]

Data: giovedì 2 gennaio 2025 alle ore 14:12 CET

Buongiorno Arch. Carmela Dipierri ,

le invio le informazioni da lei richieste:

- Quota ordinaria mensile : € 32,33;
- Quota straordinaria deliberata per Eliminazioni infiltrazioni : € 100,22;
- Pendenze : Conguaglio bilancio al 2022 € 1310,44 + quote ordinarie fino a settembre 2023 € 290,97. Ad ottobre 2023 ci è stato segnalato l'inquilina [redacted] con pendenza fino ad ottobre 2024 di € 269,25;
- Attualmente non sono presenti cause in corso;
- Il regolamento condominiale non è in nostro possesso;
- Non abbiamo la delibera condominiale da lei indicata bensì ne abbiamo un'altra dell anno successivo in cui vengono approvate tabelle millesimali e l'assegnazione dei posti auto, ma con mancanza di piantina.

Le invio in allegato l'estratto conto del [redacted] e la delibera condominiale da noi in possesso.

Cordiali saluti

[redacted]

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

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Nel ventennio anteriore la trascrizione del presente pignoramento, i beni staggiti (sub 43) hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

1) trascrizione del [redacted] ai nn. [redacted] – **pignoramento immobiliare** a favore di ……con sede in Napoli C.F. …… e contro …… (……) per i diritti di 1/1 di piena proprietà e gravante sull' immobile oggetto di esecuzione, ossia appartamento in Napoli alla via Abate Alferio civ. 2 nel CF alla sez. SEC foglio 6 p.lla 125 sub 43.

2) **Ipoteca volontaria** iscritta a Napoli **il** [redacted] nn. [redacted] nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato per atto Notaio [redacted] del [redacted] rep. [redacted] a favore di …….. con sede in …… C.F. ……e contro ……con sede in Napoli C.F. …… per i diritti di 1/1 di piena proprietà e gravante sugli immobili in Napoli alla via Abate Alferio 2 identificati nel CF alla sez. SEC foglio 6 p.lla 125 sub 37, 38, 39, 40, 17, 14, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, e CT foglio 23 p.lla 105;

Risultano correlate:

- *Annotazione del [redacted] nn. [redacted] – restrizione dei beni: sez SEC foglio 6 p.lla 125 sub 34, 14, 17, 18, 19, 38, 42.*
- *Annotazione del [redacted] nn. [redacted] – frazionamento in quota – atto per Notaio [redacted] del [redacted] rep. [redacted] trascritto il [redacted] nn. [redacted] a favore di ……con sede in …… C.F.*

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

…… e contro …….con sede in Napoli C.F. …….gravante, tra gli altri, sull'immobile identificato nel CF di Napoli alla sez. SEC foglio 6 p.lla 125 sub 43.

Le ricerche ipotecarie condotte corrispondono a quanto rilevato nella depositata certificazione notarile.

(*cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie*).

3) Difformità urbanistico-edilizie / Difformità catastali: per le specifiche si rimanda al par. **2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 48.**

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

2.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

2.10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il
soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Non sono emersi allo stato pesi od oneri di altro tipo.

2.11 Fornire ogni altra informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:
1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Cfr. **par. 2.8** pag. 61.

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

2.12 Valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimi e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC." Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Valutazione: sistema analogico-comparativo

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a seconda di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

Metodo sintetico - Market Comparison Approach

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.

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

LOTTO UNICO:

immobile in Napoli (NA) alla via Abate Alferio civ. 2 - piano primo

appartamento nel C.F. **sez. SEC foglio 6 p.lla 125 sub 43** cat. A/2 cl.6 consistenza 3 vani, dati di superficie totale mq 76, rendita € 302,13 - piano primo.

Sulla base delle informazioni assunte, quindi, si è accertato che il prezzo di mercato, praticato per compravendite di beni con caratteristiche simili a quelli in oggetto e valutando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, oscilla tra:

O.M.I. 1° semestre 2024 Napoli	**Borsino immobiliare Provincia di Napoli**
ZONA SECONDIGLIANO CENTRO STORICO **Appartamenti : abitazioni di tipo civile** €/mq 1.400,00 - €/mq 2.100,00	**ZONA** SECONDIGLIANO CENTRO STORICO **abitazioni in stabili di fascia media** €/mq 1.678,00

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori, avremo:

1.400,00 + 2.100,00 = 3.500,00/2 = 1.750,00 €/mq

1.678,00 €/mq

1.750,00 + 1.678,00 = 3.428,00/2 = 1.714,00 €/mq

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

Tale costo moltiplicato per la ***superficie convenzionale*** [4] della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

1) La superficie degli appartamenti viene considerata in ragione del 100%;

2) Il balcone scoperto viene considerato in ragione del 30%;

3) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;

4) Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare si computeranno in ragione del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, in ragione del 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori.

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale

a) Interna calpestabile, muri divisori interni	100%
b) Muri perimetrali esterni	50-100%
c) Muri perimetrali esterni ed interni portanti	50%

Si precisa che per i muri perimetrali esterni occorre considerare il 50 % se tali pareti sono in comune con altri fabbricati, il 100 % se gli immobili sono indipendenti, ma non dovrà eccedere il 10% della somma di cui al punto (a).

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella dei coefficienti di merito (***Tabella A***). Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nella Tabella A di seguito riportata, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

[4] Per **superficie convenzionale** di un'immobile si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino ad un max di 50 cm), al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi e comunque fino ad uno spessore max di 50 cm) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

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

COEFFICIENTI DI MERITO

TIPOLOGIA		ESPOSIZIONE	
Lussuoso	1.15	Semipanoramico	1.05
Signorile	1.10	Panoramico	1.15
Buono	**1.00**	**Luminoso**	**1.00**
Medio	0.90	Poco luminoso	0.95
Popolare	0.80	Solo interna	0.80
Pessimo	0.75		
IMPIANTI E SERVIZI		**STATO LOCATIVO**	
Riscaldamento aut.	**1.02**	Libero	1.00
Riscaldamento centr.	1.00	**Abitazioni locate con canone libero**	**0.80**
Senza riscaldamento	0.97	Abitazioni locate stagionalmente	0.95
Giardino	1.05		
Senza giardino	1.00		
In parco attrezzato	1.10		
Custode	1.03		
Senza custode	0.97		
Con posto auto	**1.10**		
Senza posto auto	0.85		
UBICAZIONE		**FUNZIONALITA'**	
Vicino ai collegamenti	**1.10**	Terrazzi	1.20
No collegamenti	0.95	**Più balconi**	**1.02**
Con servizi pubblici	**1.10**	Un balcone	1.00
No servizi pubblici	0.90	Nessun balcone	0.90
Traffico scarso	1.00	Tripli servizi	1.05
Traffico intenso	**0.85**	Doppi servizi	1.00
Con servizi commerciali	**1.00**	**Monoservizi**	**0.95**
No servizi commerciali	0.85		
LIVELLO DI PIANO (immobili con ascensore)		**LIVELLO DI PIANO** (immobili senza ascensore)	
P. seminterrato	0.80	P. seminterrato	0.80
P. terra e rialzato	0.95	P. terra e rialzato	0.95
P. terra con giardino privato	1.00	P. terra con giardino privato	1.00
P. primo	**1.00**	P. primo	1.00
P. secondo	1.00	P. secondo	0.95
P. terzo e superiori	1.05	P. terzo	0.85
P. ultimo	1.10	P. quarto	0.75
Attico	1.15	Oltre il p. quarto	0.70

Via Casa D'Agostino 21 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

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

TIPOLOGIA (IN RIFERIMENTO ALLA CATEGORIA CATASTALE)		VETUSTA'	
Abit. di tipo signorile A/1	2.00	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo civile A/2	**1.20**	Storico	1.05
Abit.di tipo economico A/3	1.05	Tra 10 e 40 anni	0.90
Abit. di tipo popolare A/4	0.90	**Oltre 40 anni**	**0.80**
Abit. di tipo ultrapopol. A/5	0.50	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo rurale A/6	0.70		
Abit. di tipo villini A/7	1.40		
Abit. tipici dei luoghi A/11	0.80		
CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI		**STATO DI CONSERVAZIONE**	
Popolaz. > 400.000 abit.	**1.20**	**Normale**	**1.00**
Popolaz. > 250.000 abit.	1.10	Mediocre	0.80
Popolaz. > 100.000 abit.	1.05	Scadente	0.60
Popolaz. > 50.000 abit.	0.95	Si tiene conto di: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni	
Popolaz. > 10.000 abit.	0.90		
Popol. fino a 10.000 abit.	0.80		
UBICAZIONE (Per comuni con più di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (1)	0.85		
Zona periferica (2)	1.00		
Zona edificata tra 2 e 5 (3)	1.10		
Zone di pregio in 1 o 2 (4)	1.20		
Centro storico (5)	**1.30**		
UBICAZIONE (Per comuni con meno di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (a)	0.85		
Centro edificato (b)	1.00		
Centro storico (c)	1.10		
Edifici partic. degradati in 2,3,5 e b,c	0.90		

Pertanto, per l'immobile oggetto di perizia si avrà:

valore del coefficiente correttivo: 1,00 x 1,02 x 1,10 x 1,10 x 1,10 x 0,85

x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,80 x 1,02 x 0,95 x 1,20 x 1,20 x 1,30 x 0,80 x 1,00

= 1,339 = **1,34**

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

Valore corretto = Prezzo di mercato medio 1.714,00 Euro/mq x valore del coefficiente correttivo 1,34 = 2.296,76 Euro/mq

Valore corretto appartamento = 2.297,00 Euro/mq

- **Superficie commerciale**

Appartamento (coeff. 1)	mq 78,70	**mq 78,70**
Superficie balcone Solo superfici legittime coeff. 0,30 fino a 25 mq coeff. 0,10 oltre i 25 mq	mq 2,23 x 2 = 4,46	**mq 1,34**
Superficie commerciale		**mq 80,04**

Il **valore commerciale** degli immobili è pari a:

(80,04) mq x € 2.297,00 = € 183.851,88

Cercando di considerare le differenze esistenti al momento della stima e la vendita forzata, e l'assenza della garanzia per vizi del bene, vado ad applicare un ribasso del 15%, per cui si ha:

€ 183.851,88 – 15 % = € 156.274,10

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

Tenendo conto delle decurtazioni da effettuare (cfr. par. 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati)

valore commerciale del Lotto Unico: € 156.274,10

A detrarre:

Costi per la redazione della dichiarazione asseverata tolleranze costruttive

€ 1.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica;

TOT € 1.903,20

Costi per la redazione della SCIAG

€ 1.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 464,00 per sanzioni al Comune di Napoli

€ 374,00 per diritti di segreteria al Comune di Napoli

€ 50,00 per tassa comunale

TOT € 2.791,20

Costi per la redazione dell' attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 380,64

Totale: € 1.903,20 + € 2.791,20 + € 380,64 = € 5.075,04

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

Condomino pendenze (a gennaio 2025)

TOT € 1.970,88

Totale: € 5.075,04 + € 1.970,88 = € 7.045,92

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

€ 156.274,10 - € 7.045,92 = € 149.228,18

Valore arrotondato € 149.000,00 Lotto Unico

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

2.13 Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il pignoramento non ha avuto ad oggetto una quota indivisa.

2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

- il Sig. …… (……) e la Sig.ra …… (……) hanno contratto matrimonio in data 26/03/2008 scegliendo il regime della separazione legale dei beni.

(cfr. Allegato D – Certificati).

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

A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 77 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Napoli, li 03/01/2025

L'esperto stimatore

(Arch. Carmela Dipierri)



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