
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- XIV SEZIONE CIVILE -

Procedura Esecutiva R.G.E. **522/2021**

Giudice dell'Esecuzione: **Ill.ma. dott.ssa Maria Ludovica Russo**

Custode giudiziario: **avv. Daniela Avallone**

Esperto stimatore: **arch. Gaetano Amodio**

PERIZIA IMMOBILIARE



INCARICO

Con decreto del 27.02.2023 dell'Ill.mo Giudice dott.ssa Maria Ludovica Russo della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, il sottoscritto arch. Gaetano Amodio, matricola 5383, con studio in Napoli alla via Tasso n. 175, veniva nominato quale esperto per la stima del bene pignorato nella procedura di espropriazione immobiliare RG.E. N° 522/2021 e in data 03.03.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto dopo aver verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., congiuntamente al custode giudiziario avv. Daniela Avallone, il giorno 12.04.2023 si è recato presso l'unità immobiliare sita in Napoli, alla via San Romualdo n. 33/D, per dare inizio alle operazioni peritali ed effettuare un rilievo grafico e fotografico dello stato attuale dei luoghi (all.ti nn.1,2,3).

Come richiesto dall'Ill.mo G.E. prima di rispondere ai quesiti si chiarisce quanto segue:

Premesso che, come relazionato anche dal Custode:

a) Con atto di pignoramento notificato in data 06.09.2021 e trascritto il 01.10.2021 ai nn. 21166/29305, [REDACTED] ha sottoposto ad esecuzione in danno dei sigg.ri [REDACTED], la quota di 1/1 del diritto di proprietà (precisamente la quota di: 2/3 del diritto di proprietà del sig. [REDACTED], di 1/3 del diritto di nuda proprietà del sig. [REDACTED] e di 1/3 del diritto di usufrutto della sig.ra [REDACTED]) del seguente cespite: Sez. urb. CHA, Foglio 10, p.lla 289, sub. 7. Il creditore precedente ha depositato la certificazione ipocatastale a firma del Notaio Giorgio Castiglioni.

b) In data 30.12.2021, alla presente procedura, rg 522/2021, è stata riunita la procedura esecutiva RGE 617/2021 promossa da [REDACTED], n.q. di procuratrice di [REDACTED], giusto atto di pignoramento notificato in data 28/09/2021 e trascritto il 15/11/2021 ai nn.24453/33853, ai danni



dei sigg.ri [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà del suddetto cespite. [REDACTED] ha depositato, nella presente procedura, atto di compravendita per Notar Giuseppe Di Martino del 03/09/1970 e certificazione ipocatastale a firma del Notaio Maurizio Lunetta.

c) In data 10.02.2023 si è costituita ex art. 111 c.p.c., la [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED], quale cessionaria dei crediti di [REDACTED]

Tanto premesso;

I creditori procedenti, con riferimento all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, **hanno depositato agli atti certificazione notarile sostitutiva** del Notaio Giorgio Castiglione (all.to n.4a) e del Notaio Maurizio Lunetta (all.to n.4b) attestanti:

- le risultanze dei titoli di provenienza risalendo fino all'ultimo atto di acquisto originario ultraventennale;
- i dati contenuti nei registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

I dati catastali dell'immobile pignorato sono indicati nelle certificazioni notarili depositate agli atti.

Il creditore procedente, in seguito a richieste del G.E., ha depositato atto di compravendita ultraventennale per Notar Giuseppe Di Martino del 03.09.1970 rep/racc, 9705/3993, atto di avviso ex art. 498 c.p.c. e nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità del 30.01.2023 ai nn. 2061/2754, in favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] (cfr. all.to n.6).

I creditori procedenti non hanno depositato il certificato di stato civile degli esecutati e pertanto il sottoscritto ha provveduto ad acquisire lo stato civile dei debitori esecutati (cfr. all.to n.7) dal quale risulta che:

- [REDACTED] è vedovo;
- [REDACTED] è vedova;

Si specifica che il bene oggetto di pignoramento è pervenuto al sig. [REDACTED] in parte per successione del padre [REDACTED] e in parte per acquisto con "denaro personale" come dichiarato nell'atto di compravendita e divisione per notar Di Addeo nel quale il sig. [REDACTED], all'art 14, dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e che "pur trovandosi in tale



regime l'acquisto effettuato con questo atto costituirà bene personale in quanto reimpiego di denaro personale. [REDACTED] conferma tale dichiarazione senza alcuna eccezione o riserva" (cfr. all.to n. 9).

Per completezza il sottoscritto ha provveduto altresì ad acquisire i certificati di residenza dei debitori eseguiti (cfr. all.to n.7) e ad estrarre presso l'Agenzia del Territorio apposita visura catastale storica, estratto di mappa, planimetria catastale attuale dell'immobile pignorato (cfr. all.to n.8).

TANTO PREMESSO DI SEGUITO SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE, CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATO

QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

IDENTIFICAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

L'unità oggetto di pignoramento risulta così identificata:

Abitazione di circa 139,00 mq commerciali sita in Napoli alla via San Romualdo 33/D (all.to n. 14), piano 2, censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sez. Urb. CHA, Foglio 10, p.lla 289, sub. 7, z.c. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, dati di superficie totale 129,00 mq; totale escluse aree scoperte 124,00 mq, rendita 788,89 euro, via San Romualdo n. 33/D, int. 6, piano 2 (all.to n.8).

TITOLARITA' E DIRITTI REALI

L'unità immobiliare risulta di proprietà per i seguenti diritti e le seguenti quote:

- Quota di 2/3 del diritto di proprietà del sig.re [REDACTED]
[REDACTED]
- Quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà del sig.re [REDACTED]
[REDACTED]
- Quota di 1/3 del diritto di usufrutto della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]



Il Diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (all.to n. 5) corrisponde a quello in titolarità dei debitori eseguiti in forza di atto di Compravendita e Divisione per Notar Di Addeo del 2005 (all.to n. 9).

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lotto unico:

Piena e intera proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, abitazione cat. A/2, di circa 139,00 mq commerciali sita in Napoli alla via San Romualdo 33/D, piano 2, int. 6, censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sez. Urb. CHA, Foglio 10, p.IIa 289, sub. 7, z.c. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, dati di superficie totale 129,00 mq; totale escluse aree scoperte 124,00 mq, rendita 788,89 euro, via San Romualdo n. 33/D, int. 6, piano 2. I confini dell'unità immobiliare di cui al presente lotto sono i seguenti: a nord con area di prop. aliena, a est con vialetto d'accesso, a sud in parte con corpo scala in parte con altra U.I. di prop. aliena, a ovest con area scoperta di prop. aliena. Si specifica che attualmente l'immobile è diviso in due unità immobiliari indipendenti, denominati in perizia Appartamento n.1 e Appartamento n.2.

QUESITO 2 : DESCRIZIONE DEL BENE

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un immobile a carattere residenziale, abitazione categoria A/2, sito nel Comune di Napoli alla via San Romualdo 33/D nel quartiere di Chiaiano, Municipalità VIII (cfr. fig.1).

L'immobile sorge in un'area alla periferia della città di Napoli, nei pressi del parco dei Camaldoli, servita da negozi al dettaglio, scuole, attrezzature sportive e altri servizi. La zona è servita da autobus di linea.

Il PRG del Comune di Napoli individua l'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'immobile per cui è causa come: **zona F - Sottozona Fb - abitati nel parco**. Rientra nell'ambito di pianificazione attuativo ambito n.32 Camaldoli.

Mappali Terreni Correlati: Foglio 48 – P.IIe 289 (cfr. all. n.8).





Fig. 1 Vista aerea del fabbricato in cui ricade l'unità staggita.



Fig. 2. Ingressi al viale civico n. 33 di via S. Romualdo.



Fig. 3 Traversa di accesso al fabbricato

IL FABBRICATO

Il civico n. 33 di via San Romualdo corrisponde all'accesso ad un viale privato (fig. 1, 2, 3 e all.to n. 3, 14). Percorrendo il viale, verso la fine, sulla sinistra vi è una piccola traversa chiusa sul fondo da un cancello distinto dalla lettera D (cfr. fig.3-4 e all.to n. 3). Varcato il cancello si accede al vialetto d'accesso che costeggia il fabbricato nel quale ricade l'immobile pignorato. Il fabbricato presenta tre piani fuori terra ed un attico (cfr. fig.5, 7 e all.to n. 3). Da un portone si accede all'androne con corpo scala privo di ascensore (cfr. fig.5, 6, 7 e all.to n. 3). Il fabbricato si presenta in sufficiente stato di conservazione.





Fig. 4. Ingresso al civico n. 33/D di via S. Romualdo.



Fig. 5. Vialetto d'accesso al fabbricato

DOTAZIONI CONDOMINIALI E PARTI COMUNI

Non è stato costituito condominio. Il fabbricato non è dotato di ascensore e servizio di portineria. Dalla lettura del contratto di locazione dell'Appartamento n.1 si evince che il *“conduttore ha diritto di parcheggiare un'auto nel cortile condominiale chiuso da cancello automatico”* (all.to n. 17). Con atto per Notar Giuseppe Di Martino del 1970 (all.to n. 10) è stata costituita a favore del lotto sul quale sorge il fabbricato la seguente servitù di passaggio: *“[...] la zona “a”, questa avrà accesso da un vialetto largo metri quattro che si diparte dalla suddetta pista stradale [ndr. che si diparte dalla via San Romualdo] e che sulla unita planimetria è colorata in giallo. Sulla ripetuta pista stradale e vialetto di proprietà [redacted] è costituita a favore delle zone vendute e loro accessioni, servitù del passaggio pedonale e carrabile, nonché la servitù di sottopassaggio e attraversamento per condotte idriche, elettriche, fognarie, e quanto altro occorrente ai servizi civili”*. Per quanto riguarda le spese sempre nel medesimo atto è stabilito che: *“ [...] l'acquirente concorrerà a tutte le spese relative in proporzione della lunghezza del fronte sul viale [...] per quanto riguarda la particella 289 concorrerà come se questa avesse sul viale un fronte di metri lineari venti. Nella stessa misura l'acquirente concorrerà alle spese di manutenzione, illuminazione e abbellimento”*.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Varcato il portone del fabbricato si entra in un androne con sul fondo il corpo scala (cfr fig .7). Salite le scale si arriva al secondo piano dove sulla destra è l'ingresso



all'immobile staggito che attualmente è stato frazionato in due unità immobiliari indipendenti, denominate in perizia Appartamento n.1 e Appartamento n.2. Le rispettive porte d'accesso sono disimpegnate da un piccolo ingresso (1,80 mq. circa) al quale si accede dal varco dell'originaria porta di caposcala, attualmente senza porta (cfr figg. 8a e 8b). L'altezza interna dei due immobili è di circa 2,90 m.



Fig. 6. Individuazione dell'U.I. nel fabbricato



Fig. 7. Il portone d'ingresso

L'Appartamento n.1, con la porta d'accesso di fronte il pianerottolo, è composto da n. 3 stanze, cucina, n. 2 wc, n. 2 balconi, corridoio, disimpegno e ripostiglio. L'Appartamento n.2, con la porta d'accesso a sinistra del pianerottolo, è composto da n. 2 stanze, cucina, wc e corridoio.



Fig. n.8a, 8b. Varco d'ingresso al disimpegno sul quale affacciano le porte d'ingresso ai due appartamenti generati dal frazionamento dell'unità immobiliare staggita



Per rendere visibile la consistenza del cespite è stata realizzata una planimetria in scala 1:100 (all.to 2, tav 1 e fig. 9) riportando le denominazioni degli ambienti così come di seguito descritti:

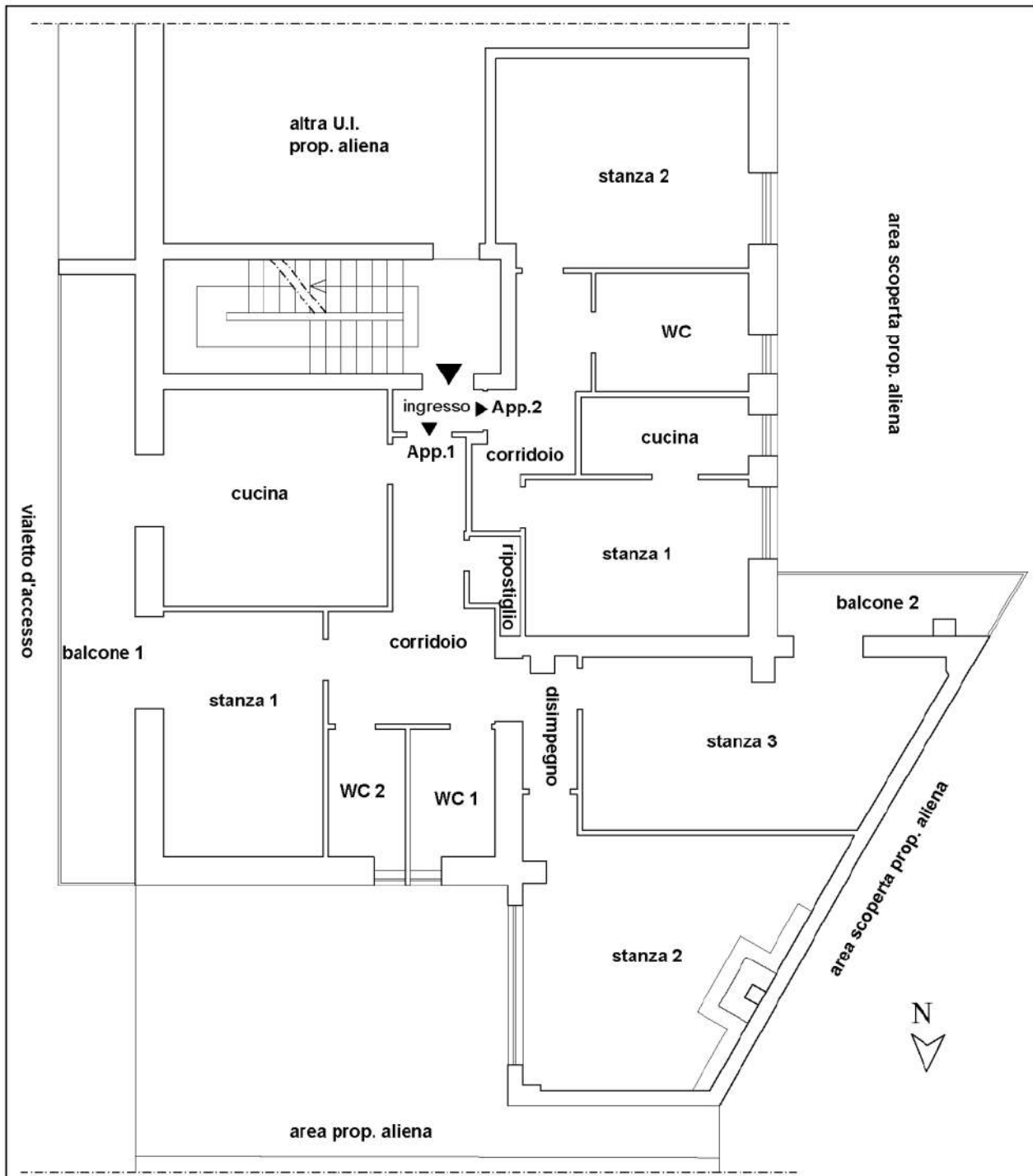


Fig. n.9 Rilievo dello stato dei luoghi

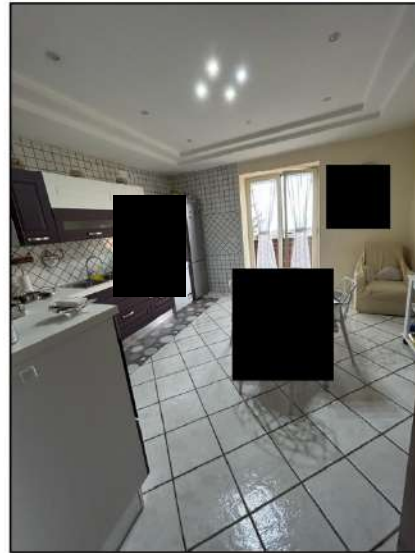


Appartamento n.1

Corridoio: vi si accede dalla porta d'ingresso, dalla cucina, dalla stanza 1, dal rispostigli, dai wc 1 e wc 2 e dal disimpegno. Tale ambiente ha una superficie utile pari a circa 12,72 mq e presenta pavimentazione in gres effetto cotto, pareti tinteggiate e controsoffittatura con faretti (all.to 3-foto nn. 3, 4, 5, 6, 7).



Corridoio



Cucina

Cucina: vi si accede dal corridoio e dal balcone n.1. Tale ambiente ha una superficie utile pari a circa 19,24 mq, è dotato di una porta finestra verso il balcone 1 e presenta pavimentazione in gres bianco, controsoffittatura con faretti e pareti in parte tinteggiate e in corrispondenza del piano cucina rivestite di mattonelle a tutta altezza (all.to 3-foto n.9).



WC 1



WC 2



WC 1: vi si accede dal corridoio. Tale ambiente ha una superficie utile pari a circa 4,35 mq e presenta pavimentazione in mattonelle scure e le pareti rivestite con mattonelle fino ad una certa altezza. Il bagno è dotato di finestrino, lavabo, vaso, bidet e doccia (all.to 3-foto n. 17).

WC 2: vi si accede dal corridoio. Tale ambiente ha una superficie utile pari a circa 4,00 mq e presenta pavimentazione in mattonelle scure e le pareti rivestite con mattonelle fino a 1,40 m circa. Il bagno è dotato di finestrino, lavabo, vaso e bidet (all.to 3-foto n. 18).

Ripostiglio: vi si accede dal corridoio. Tale ambiente ha una superficie utile pari a circa 1,60 mq e presenta pavimentazione in gres effetto cotto e pareti tinteggiate (all.to 3-foto n. 8).

Stanza 1: vi si accede dal corridoio e dal balcone n.1. Tale ambiente ha una superficie utile pari a circa 15,90 mq, è dotato di una porta finestra verso il balcone 1 e presenta pavimentazione in gres effetto cotto e le pareti tinteggiate (all.to 3-foto n. 11).



Stanza 1



Stanza 2

Disimpegno: vi si accede dal corridoio e dalle stanze 2 e 3. Tale ambiente ha una superficie utile pari a circa 2,57 mq e presenta pavimentazione in gres chiaro e pareti tinteggiate (all.to 3-foto n. 14).

Stanza 2: vi si accede dal disimpegno. Tale ambiente ha una superficie utile pari a circa 25,76 mq, è dotato di un'ampia finestra prospiciente il vialetto d'ingresso, di un camino e presenta pavimentazione in gres chiaro e pareti tinteggiate (all.to 3-foto nn. 12-13).





Disimpegno



Stanza 3

Stanza 3: vi si accede dal disimpegno. Tale ambiente ha una superficie utile pari a circa 21,82 mq, è dotato di una porta finestra verso il balcone 2 e presenta pavimentazione in gres chiaro e pareti tinteggiate (all.to 3-foto n. 15).

Balcone 1: vi si accede dalla cucina e dalla stanza 1, ha una superficie utile pari a circa 17,85 mq, ed è prospiciente il vialetto d'ingresso (all.to 3-foto n. 10).

Balcone 2: vi si accede dalla stanza 3, ha una superficie utile pari a circa 5,5 mq, ed è prospiciente la parte posteriore del fabbricato (all.to 3-foto n. 16).

L'Appartamento n.1 si presenta in buono stato di conservazione

Infissi: infissi interni in legno, porta di caposcala blindata ed infissi esterni in alluminio con napoletane in metallo;

Impianti: idraulico, elettrico, gas e riscaldamento autonomo.

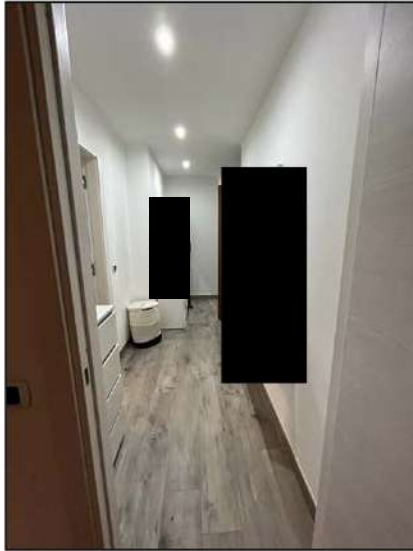
* * *

Appartamento n.2

Corridoio: vi si accede dalla porta d'ingresso, dalle stanze 1, 2 e dal wc. Tale ambiente ha una superficie utile pari a circa 7,45 mq e presenta pavimentazione in gres effetto parquet e pareti tinteggiate (all.to 3-foto nn. 3, 4, 19, 20).

Stanza 1: vi si accede dal corridoio e dalla cucina. Tale ambiente ha una superficie utile pari a circa 13,75 mq, è dotato di una finestra e presenta pavimentazione in gres effetto parquet e le pareti tinteggiate (all.to 3-foto n. 21).





Corridoio



Stanza 1

Cucina: vi si accede dalla stanza n.1 attraverso un varco nella muratura senza porta. Tale ambiente ha una superficie utile pari a circa 5,20 mq, è dotato di una finestra, presenta pavimentazione in gres effetto parquet e le pareti sono in parte tinteggiate e in corrispondenza del piano cucina rivestite di mattonelle (all.to 3-foto nn. 22-23).



Cucina

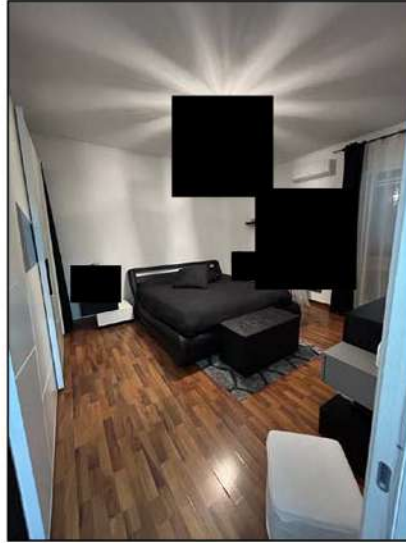


WC

WC : vi si accede dal corridoio. Tale ambiente ha una superficie utile pari a circa 7,10 mq e presenta pavimentazione in gres effetto parquet e le pareti rivestite con



mattonelle fino a ad una certa altezza. Il bagno è dotato di finestrino, lavabo, vaso, bidet e doccia (all.to 3-foto n. 25).



Stanza 2

Stanza 2: vi si accede dal corridoio. Tale ambiente ha una superficie utile pari a circa 20,40 mq, è dotato di una finestra e presenta pavimentazione in parquet e pareti tinteggiate (all.to 3-foto n. 24).

L'Appartamento n.2 si presenta in buono stato di conservazione.

Infissi: infissi interni in legno, porta di caposcala blindata ed infissi esterni in alluminio con napoletane in metallo;

Impianti: impianti idraulico, elettrico, gas, riscaldamento autonomo e condizionatori nelle due stanze.

L'immobile staggito, nel suo insieme risulta sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica (APE) come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania (all.to n. 11), il costo per la redazione dell'APE è di circa 150,00€.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

1) La superficie commerciale (Sc) è determinata secondo i criteri riportati nelle *"Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"* (D.M. 138/98 All.C). Nell'allegato 2 *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ..."* del *"Manuale della Banca Dati dell'OMI"* si specifica quanto segue.– *" Unità Immobiliare Parte di un edificio" 2.1 Superficie commerciale. La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota*



delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

Misurazione: a) Vani Principali ed accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Si specifica che nel calcolo della superficie commerciale non è stato calcolato l'ampliamento del cespite, costituito dalle stanze nn. 2 e 3, dal balcone 2 e dal disimpegno ricadenti tutti nell'Appartamento n.1, in quanto trattasi di abuso non sanabile che deve essere rimosso.

Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		134,00 mq	100%	134,00 mq
Superficie non residenziale Snr	balcone	17,85 mq	30% fino a 25 mq, il 10% per l'eccedente	5,35 mq
Totale Sr + Snr				139,35 mq.
Arrotondato a				139,00 mq.

La superficie commerciale (Sc) 139,00 mq.



2) Superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne. Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive di ornamento e accessorie e per il calcolo della superficie omogeneizzata, vlgono le medesime regole viste in precedenza.

Superfici		Estensione	Percentuale omogenizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		163,00 mq	100%	163,00 mq
Superficie Non residenziale Snr	balconi	23,35 mq	30% fino a 25 mq, il 10% per l'eccedente	7,00 mq
Totale Sr + Snr				170,00 mq

Superficie calpestabile (utile) = 170,00 mq

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è individuata al N.C.E.U. Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sez. Urb. CHA, Foglio 10, p.lla 289, sub. 7, z.c. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, dati di superficie totale 129,00 mq; totale escluse aree scoperte 124,00 mq, rendita 788,89 euro, via San Romualdo n. 33/D, int. 6, piano 2 (cfr.all.to n. 8).

Al catasto terreni il bene è identificato al foglio 48, p.lla 289 del Comune di Napoli.

Nella visura catastale l'immobile è intestato per i seguenti diritti e le seguenti quote al:

- sig.re [REDACTED] per la quota di 2/3 del diritto di proprietà;
- sig.re [REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà;



- sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di usufrutto;

CRONISTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Il cespite oggetto di pignoramento è stato costituito con “Costituzione del 09/03/1995 in atti dal 09/03/1995 integrazione impianto per duplicazione di partita 220160 (n. A/59.1/1995)”. Dalla costituzione ad oggi l’unità immobiliare non ha subito variazioni che hanno modificato i principali dati identificativi (sezione, foglio, particelle, subalterno) come si rileva dall’analisi della visura storica (all.to n. 8). Si allegano la visura catastale storica, la planimetria catastale e l’estratto di mappa dell’area d’interesse acquisite dal sottoscritto (all. n.8).

OSSERVAZIONI IN MERITO ALLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON L’ATTO DI PIGNORAMENTO, LA CERTIFICAZIONE NOTARILE ETC.

I dati catastali (comune censuario, sez. urb., foglio, p.lla e sub.) risultanti dalla visura effettuate all’Agenzia delle Entrate Ufficio Prov. di Napoli Territorio identificano correttamente l’immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nelle certificazioni notarili sostitutive in atti (cfr. all.to n.4 a, 4b), nell’atto di compravendita e divisione per Notar Maria Mercedes Di Addea del 2005 (cfr. all.to n.9), nell’Atto di Pignoramento e relativa Nota di Trascrizione (cfr. all.to n.5).

CONFRONTO TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

Dal confronto tra la planimetria catastale attuale, ultima in atti, risalente al 2005 (all.to n.8) e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente CTU (all.to n.2), si evincono le seguenti difformità (cfr. fig. n. 10 e all.to n. 2 tav 2):

- frazionamento dell’immobile in due unità immobiliari indipendenti, Appartamento n.1 e Appartamento n.2, i cui ingressi sono disimpegnati da un piccolo ingresso in comune e diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento del cespite con due nuove stanze (stanza 2 e 3), disimpegno e balcone 2 ricadenti tutti nell’Appartamento n. 1;
- apertura di n. 2 nuove finestre in corrispondenza degli attuali WC 1 e WC 2 dell’Appartamento n.1



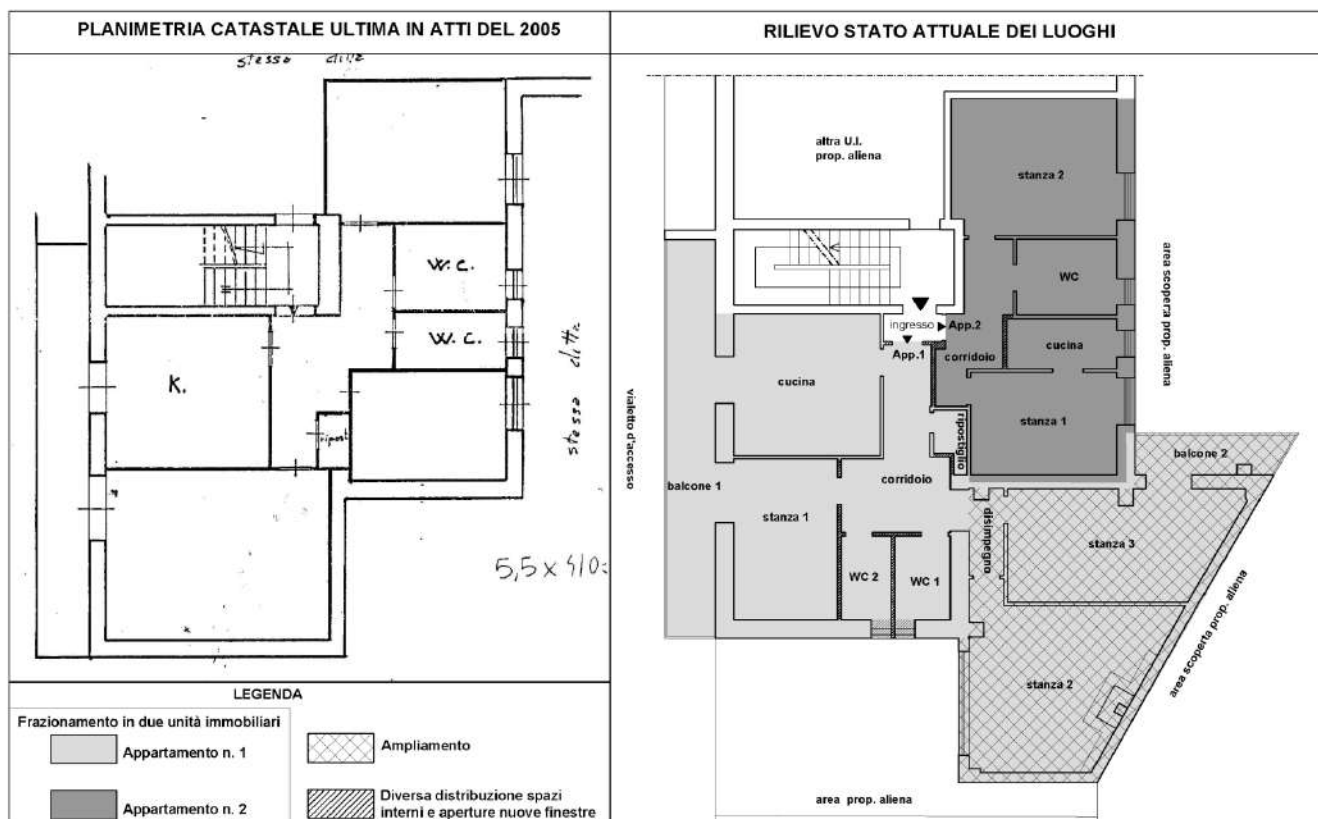


Fig.10 Confronto tra la planimetria catastale attuale, ultima in atti, (2005) e il rilievo dello stato dei luoghi.

In conclusione sarà necessario, successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare, procedere all'allineamento catastale del bene mediante il deposito di una planimetria catastale aggiornata dell'unità immobiliare. Il costo di detta attività è di circa 500,00 €.

QUESITO 4: SCHEMA PROSPETTO SINTETICO DEL BENE

-LOTTO UNICO-

Piena e intera proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, abitazione cat. A/2, di circa 139,00 mq commerciali sita in Napoli alla via San Romualdo 33/D, piano 2, int. 6, censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sez. Urb. CHA, Foglio 10, p.lla 289, sub. 7, z.c. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, dati di superficie totale 129,00 mq; totale escluse aree scoperte 124,00 mq, rendita 788,89 euro, via San Romualdo n. 33/D, int. 6, piano 2.. I confini dell'unità immobiliare di cui al presente lotto sono i seguenti: a nord con area di prop. aliena, a est con vialetto d'accesso, a sud in parte con corpo scala in parte

con altra U.I. di prop. aliena, a ovest con area scoperta di prop, aliena. Si specifica che attualmente l'immobile è diviso in due unità immobiliari indipendenti, denominate in perizia Appartamento n.1 e Appartamento n.2. L'Appartamento n.1, locato con contratto opponibile, con la porta d'accesso di fronte il pianerottolo, è composto da n. 3 stanze, cucina, n. 2 wc e n. 2 balconi, corridoio, disimpegno e ripostiglio. L'Appartamento n.2, locato *sine titolo* e quindi libero, con la porta d'accesso a sinistra del pianerottolo, è composto da n. 2 stanze, cucina, wc e corridoio. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine al frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari indipendenti (Appartamento n.1 e Appartamento n.2), una diversa distribuzione degli spazi interni, l'ampliamento del cespite con due nuove stanze (stanza 2 e 3), disimpegno e balcone 2 ricadenti tutti nell'Appartamento n. 1 e l'apertura di n. 2 nuove finestre in corrispondenza degli attuali WC 1 e WC 2 dell'Appartamento n.1. L'immobile di cui alla presente perizia fa parte di un fabbricato realizzato in assenza di alcun titolo edilizio per il quale è stata emanata ordinanza di demolizione. Per l'unità immobiliare è stata presentata istanza di Condono Edilizio prat. 4109/8/86 ai sensi della L. 47/85. L'istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria. Lo stato attuale dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale allegata all'istanza di condono edilizio in ordine al frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari indipendenti (Appartamento n.1 e Appartamento n.2), una diversa distribuzione degli spazi interni, l'ampliamento del cespite con due nuove stanze (stanza 2 e 3), disimpegno e balcone 2 ricadenti tutti nell'Appartamento n. 1 e l'apertura di n. 2 nuove finestre in corrispondenza degli attuali WC1 e WC 2 dell'Appartamento n.1. Le suddette trasformazioni e l'ampliamento dell'immobile potrebbero rappresentare un motivo ostativo al rilascio dell'istanza di condono edilizio. L'ampliamento del cespite, con due nuove stanze (stanza 2 e 3), disimpegno e balcone 2 ricadenti tutti nell'Appartamento n. 1, in assenza di alcun titolo edilizio non è sanabile e pertanto va demolito.

PREZZO BASE : 194.500,00 € (centonovantaquattromilacinquecento/00)



QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'.

Dall'esame della documentazione depositata e dagli atti di compravendita acquisiti dal sottoscritto risultano le seguenti vicende traslative:

- **2005** Il bene è pervenuto al sig.re [REDACTED] per la quota di 1/3 di nuda proprietà e la quota di 2/3 di piena proprietà per atto di divisione per Notar Di Addea Maria Mercedes dell' 08.11.2005, Rep./racc 24479/2423, trascritto a Napoli il 17.11.2005 ai nn. 41339/19669, con i condividenti sigg.ri [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]. Il bene è gravato dall'usufrutto legale uxorio a favore della sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/3. All'art. 12 si stabilisce che *“la divisione ha luogo con effetto da oggi, con ogni accessorio, inerenza e pertinenza, con ogni diritto, ragione ed azione. [...] [REDACTED] [...], titolare del diritto di usufrutto legale uxorio, accetta la divisione e non si oppone. Nell'immettersi nel possesso, giuridico e materiale, di quanto rispettivamente attribuitosi, i condividenti si dichiarano perfettamente tacitati di ogni diritto e pretesa sui beni sinora tenuti in comune e si rilasciano reciproca quietanza, dichiarando di null'altro avere a pretendere e rinunziano ad ogni eventuale rendiconto ex art. 723 c.c..”* (all.to n. 9).
- **2005** quota del fabbricato, nel quale ricade il bene, è pervenuta ai sigg.ri [REDACTED]
[REDACTED] per acquisto da [REDACTED]
[REDACTED] titolare della quota di 21/147 gravata dall'usufrutto legale uxorio a favore della sig.ra [REDACTED] per atto di compravendita per Notar Di Addea Maria Mercedes del 08.11.2005, Rep./racc 24479/2423, trascritto a Napoli il 17.11.2005 ai nn. 19668/41338. Si specifica che nell'atto il sig. [REDACTED] dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e che *“pur trovandosi in tale regime l'acquisto*



effettuato con questo atto costituirà bene personale in quanto reimpiego di denaro personale. [REDACTED] conferma tale dichiarazione senza alcuna eccezione o riserva" (all.to n. 9).

- **1974** il terreno su cui insiste il fabbricato in cui ricade il bene pignorato è pervenuto alla moglie [REDACTED] per la quota di 1/3 di usufrutto, e per la restante quota ai figli [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] -per la quota di 1/21 ciascuno di nuda proprietà e per la quota di 2/21 ciascuno di piena proprietà per successione legittima in morte del sig. [REDACTED] ([REDACTED] e deceduto il [REDACTED]), titolare della piena proprietà, giusta denuncia n.195 vol. 2234, trascritta a Napoli 1 in data 23.03.1977 ai nn. 3212/4463 e successiva denuncia del 28.06.2010 n. 2659 vol. 9990, trascritta a Napoli 1 in data 12.05.2011 ai nn. 9588/13524, modificativa della precedente per i dati anagrafici degli eredi [REDACTED] e [REDACTED] si evidenzia che in quest'ultima trascrizione del 2011(all.to n. 6) viene trascritto alla moglie del defunto 1/3 del diritto di proprietà non specificando che trattasi di diritto di usufrutto. Vi è accettazione tacita di eredità di [REDACTED] trascritta il 30.01.2023 ai nn. 2754/2061, di [REDACTED] per Notaio Armida Lombardi del 13.07.2020, Rep. 41003/14083, trascritta il 03.08.2010 ai nn. 14948/22502 ed Accettazione di eredità con beneficio di inventario di [REDACTED] atto Cancelleria del Tribunale del 15.05.1980, trascritta a Napoli 1 in data 16.09.1980 ai nn. 12932/16899 e di [REDACTED] [REDACTED] atto Cancelleria del Tribunale del 13.03.1976, trascritta a Napoli 1 in data 13.03.1976 ai nn. 2638/3459. **Dalle visure ipotecarie effettuate non risulta accettazione tacita di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]** (all.to n. 6).
- **1970** il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato nel quale ricade il cespite pignorato, individuato al catasto terreni al foglio 10 p.Ila 289 oggi foglio 48 p.Ila 289, è pervenuto al sig.re [REDACTED] per acquisto fattone dalla sig.ra [REDACTED] e dal figlio sig.re [REDACTED] giusto atto di



compravendita per Notar Giuseppe Di Martino del 03.09.1970 rep./racc. 9705/3993, trascritto a Napoli il 08.09.1970 ai nn. 38007/28063 (all.to n. 10).

QUESITO 6: REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

Nel comune di Napoli vige la Variante Generale al PRG, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004.

Tanto premesso, dalla lettura del Certificato di destinazione urbanistica – CDU (all.to n. 12) e dalla certificazione vincolistica rilasciata dalla Soprintendenza (all.to n. 13) il fabbricato di via San Romualdo 33/D, di cui è parte l'immobile per cui è causa:

- ✓ rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona F - Sottozona Fb - abitati nel parco disciplinata** dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della citata variante;
- ✓ Ricade nell'**ambito n.32 Camaldoli**, di pianificazione attuativo, regolato dall'art. 162 delle NTA;
- ✓ ricade in **area stabile dei vincoli geomorfologici** di cui alla tavola 12 del P.R.G..
- ✓ ricade nel perimetro delle **zone sottoposte a tutela paesaggistica** ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Terza con **D.M. del 25/01/1958** (Camaldoli e adiacenze) pubblicato sulla G.U. n. 33 del 07/02/1958, emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valida ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.L.gs 42/2004;
- ✓ ricade nel perimetro del **Piano Paesistico Agnano - Camaldoli** D.M. 06/11/1995 pubblicato sulla G.U. n. 9 del 12/01/1996. in **zona PIR – Protezione integrale** con restauro paesistico - ambientale.
- ✓ ricade nell'area del **"Parco - Metropolitano delle colline di Napoli"** approvato con DPGRC n.392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n.37 del 02.08.2004), in **zona C - riserva controllata**;



- ✓ rientra nell'area della **Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa** di cui al DPCM del 24.06.2016;
- ✓ non rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- ✓ non rientra in area di interesse archeologico di cui alla Tav.14 del PRG;
- ✓ non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004.

LEGITTIMITÀ URBANISTICA E TITOLI EDILIZI

L'immobile di cui alla presente perizia fa parte di un fabbricato sito nel Comune di Napoli, nel quartiere Chiaiano, Municipalità VIII, contraddistinto dal civico n. 33/D di via San Romualdo **realizzato in assenza di alcun titolo edilizio** nella prima metà degli anni '80 come si desume dagli accertamenti esperiti presso il Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli (all.to n.16). Inoltre presso il Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli è stata rinvenuta l'Istanza di Sanatoria Edilizia prat. 4109/8/86 ai sensi della L. 47/85 intestata al sig.re [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto il cespite pignorato (all.to n.15). **L' istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria.** Si segnala che nell'atto di compravendita per notaio Di Martino del 1970 (all.to n. 10), con il quale è stato acquistato il terreno sul quale sorge il fabbricato, si chiarisce che: *"il terreno di cui trattasi è situato in zona che il Piano Regolatore di Napoli considera "agricola", e che per esso non esiste alcuna lottizzazione regolarmente approvata"*.

La destinazione d'uso del bene pignorato è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico e la stessa risulta compatibile con quella censita in catasto (categoria A2 – abitazione civile).

Titoli edilizi, istanze di condono etc.

In riferimento all'immobile staggito:

a) Come attestato dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli sono state rinvenute le seguenti Istanze di Sanatoria Edilizia prat. 4109/8/86 ai sensi della L. 47/85 e prat. 22709/95 ai sensi della L. 724/95 intestate al [REDACTED]



- **Istanze di Condono Edilizio prat. 4109/8/86** presentata dal sig.re [REDACTED] ai sensi della L. 47/85 (all.to n.15). **L'istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria.** L'istanza è volta a sanare la parte originaria del cespite staggito, la cui consistenza è rappresentata nella planimetria catastale allegata all'istanza, realizzata in assenza di alcun titolo edilizio. La pratica è composta dall'Istanza di sanatoria (Mod. 47/85-R e 47/85-A), dalla planimetria catastale e da n. 18 ricevute di versamento (Rata n. 1 del 31 luglio 1986 di 230.000 Lire; Rata n. 2 del 31.10.1986 di 230.000 lire; Versamento per "indennità di mora ..." del 31 luglio 1986 di 293.414 Lire; Interessi su Rata 2 del 30.01.1987 di 5.760 lire; Rata n. 3 del 30.01.1987 di 241.940 lire; Rata n. 4 del 30.04.1987 di 247.249 lire; Rata n. 5 del 31.07.1987 di 253.000 lire; Rata n. 6 del 31.10.1987 di 258.635 lire; Rata n. 7 del 01.02.1988 di 264.776 lire; Rata n. 8 del 30.04.1988 di 270.100 lire; Rata n. 9 del 30.07.1988 di 275.816 lire; Rata n. 10 del 31.10.1988 di 281.543 lire; Rata n. 11 del 31.01.1989 di 287.260; Rata n. 12 del 02.05.1989 di 292.997; Rata n. 13 del 31.07.1989 di 299.552 lire; Rata n. 14 del 16.11.1989 di 304.451 lire; Rata n. 15 del 18.05.1990 di 310.178 lire; Rata n. 16 del 30.07.1990 di 322.000 lire). In conclusione la pratica, costituita dalle schede, dalla planimetria catastale e da bollettini postali, è caratterizzata da carenza documentale soprattutto relativamente alle relazioni tecniche descrittive e alla documentazione fotografica. La congruità delle somme da pagare a titolo di diritti di segreteria, oneri concessori, interessi e oblazione potranno essere valutati esclusivamente dal competente ufficio nel corso dell'istruttoria della pratica vista la carenza documentale evidenziata. Nel fascicolo rilasciato dall'Ufficio Condono è presente la successiva procedura di autocertificazione (parte prima e parte seconda), presentata in data 31.03.2010 prot. 2010/49607 e compilata dal sig.re [REDACTED] nella quale si dichiara che l'istanza è volta a sanare, oltre all'abitazione, anche la quota di 1/7 di un locale deposito pertinenziale non presente in planimetria e non oggetto di pignoramento. In essa si legge, inoltre, che gli oneri concessori ammontano a complessivi 2.190,16 € e saranno versati al rilascio del parere da parte dell'ente



vincolante. All'autocertificazione è allegato bollettino postate di 165,34 € per la rata n. 1 relativa ai diritti di segreteria.

- **Istanze di Condono Edilizio pratica 22709/95** presentata ai sensi della L. 724/95 dal sig.re [REDACTED] (all.to n. 15). **L'istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria.** La pratica non fa riferimento all'unità immobiliare staggita infatti, sebbene manchevole di relazioni tecniche, grafici e fotografie, nell'istanza l'immobile oggetto di sanatoria viene individuato come un deposito ricadente nella p.lla 433 del foglio 48 del catasto terreni. Si ricorda che l'immobile staggito ricade nella p.lla 289 e non nella p.lla 233 del foglio 48 del catasto terreni e che la destinazione d'uso è abitazione e non deposito. Nel fascicolo rilasciato dall'Ufficio Condono è presente anche la successiva procedura di autocertificazione (parte prima e parte seconda) presentata in data 31.03.2010 prot. 2010/49606 e compilata dal sig.re [REDACTED] nella quale si dichiara erroneamente che l'istanza di condono si riferisce all'ampliamento della unità immobiliare staggita riportando dati diversi da quelli dichiarati nell'originaria istanza del 1995.

b) Come attestato dal "Settore antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli", sono stati rinvenuti tre fascicoli di contenzioso (all.to n. 16)

- **C.A. 654/1980**, intestato a [REDACTED] (al tempo comproprietario), si riferisce alla costruzione, in assenza di alcun titolo edilizio del fabbricato nel quale ricade l'immobile staggito tra il 1980 e il 1983. Nel fascicolo oltre ai verbali dei numerosi sopralluoghi delle autorità competenti etc. che testimoniano le varie fasi della costruzione del manufatto, vi è Ordinanza Sindacale di Demolizione n. 23605 Dir. VI del 23.10.1980 (C.A.654/80) relativo al fabbricato originario composto dal piano terra e primo in corso di costruzione, ordinanza mai eseguita.

- **C.A.1486/87** si riferisce ad un ampliamento, in assenza di titolo edilizio, del fabbricato via San Romualdo 33/D con un corpo di fabbrica composto da seminterrato e piano rialzato. Dalla documentazione non è possibile individuare con certezza a quale parte dell'edificio si riferisca detto fascicolo comunque non



si riferisce ad opere realizzate al piano secondo dove ricade il cespite pignorato.

- **C.A.1217/86** si riferisce alla realizzazione di una fogna pluviale abusiva sul viale che si diparte da via San Romualdo.

c) Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli (all.to n.12):

- *“dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2023”.*

- non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche di agibilità dal 1975 a data odierna e pratiche edilizie dal 1995 a data odierna a meno della Disposizione Dirigenziale 517/2009 Pratica Edilizia 215/2009 priva del relativo fascicolo che non è stato rinvenuto dall'ufficio. Detta disposizione si riferisce ad altro fabbricato come da verifica effettuata dal fascicolo di contenzioso amministrativo n. 1553/92 richiamato nella suddetta disposizione dirigenziale.

Difformità riscontrate nel corso del sopralluogo.

Dal confronto tra la planimetria catastale, del 1987, allegata nell'istanza di Condono Edilizio prat. 4109/8/86 (all.to nn.8 e 15) e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente CTU (all.to n.2, Tav 3), si evincono le seguenti difformità (cfr. fig 12):

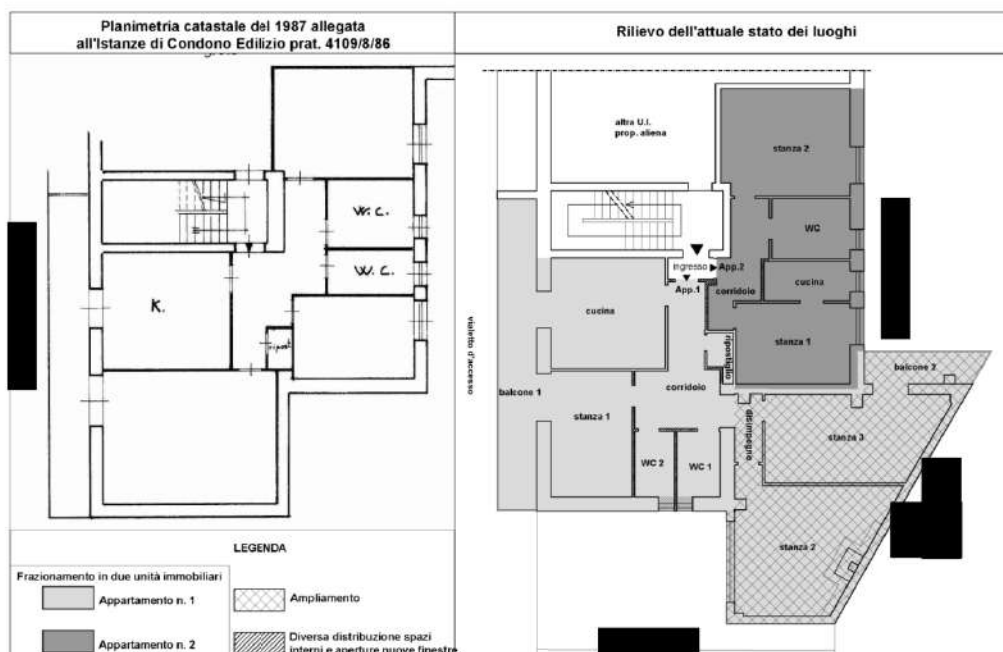


Fig.12 Confronto tra la planimetria catastale del 1987 allegata all'istanza di condono prat. 4109/86 e il rilievo dello stato dei luoghi.

- frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari indipendenti, i cui ingressi sono disimpegnati da un piccolo ingresso in comune, e diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento del cespite con due nuove stanze (stanza 2 e 3), disimpegno e balcone 2 ricadenti tutti nell'Appartamento n. 1;
- apertura di n. 2 nuove finestre in corrispondenza degli attuali WC 1 e WC 2 dell'Appartamento n.1

Regolarizzazione edilizia e urbanistica

a) Condono edilizio 47/85

Prima di esprimersi in merito alla sanabilità delle difformità rilevate va premesso che:

l'intero fabbricato di cui è parte l'U.I. oggetto di pignoramento è un edificio realizzato in assenza di alcun titolo edilizio.

Rilevato che:

per sanare detta irregolarità è stata presentata per il cespite staggito una Istanza di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.47/85 prat. 4109/8/86 (all.to n.15);

Tanto premesso e rilevato:

la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del cespite in oggetto dipenderà esclusivamente dall'esito dell'istruttoria dell'Istanza di Sanatoria Edilizia prat. 4109/8/86 (all.to n.15). A tal riguardo lo scrivente CTU evidenzia che sugli immobili sottoposti ad istanza di condono non è possibile apportare trasformazioni o effettuare ulteriori opere edili. Pertanto, rilevato che, successivamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria, il cespite è stato oggetto di profonde **trasformazioni quali ampliamento dell'unità immobiliare**, con alterazione planovolumetrica e dei prospetti, **e frazionamento** dello stesso in due unità immobiliari indipendenti, il sottoscritto ritiene che, allo stato, dette trasformazioni **potrebbero rappresentare un motivo ostativo al rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria**. Ancora, l'immobile ricade in area sottoposta a tutela paesaggistica (all.to n.13), pertanto:



- il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso ai sensi del D.M. 26.09.1997 del Ministero dei BB.AA.CC.;
- è dovuta l'indennità risarcitoria per danno paesaggistico nella misura fissata dal D.M. stesso ed in conformità all'art. 167 del D.lgs 42/2004 e dell'eventuale Regolamento dell'Ente, nei limiti di cui alla L. 308/04;

b) Sanabilità delle opere difformi

Non è sanabile e deve essere demolito l'aumento di volumetria, di superficie utile e variazione dei prospetti determinato dall'ampliamento dell'Appartamento n.1 realizzato in assenza di alcun titolo edilizio (come certificato dagli uffici competenti all.to n. 12), in contrasto con la normativa urbanistica vigente e successivamente alla presentazione alla domanda di condono edilizio, come dimostra il confronto tra la planimetria catastale allegata all'istanza di condono e l'attuale stato dei luoghi (cfr. fig.12). A tal riguardo si evidenzia che:

- sugli immobili sottoposti ad istanza di condono non è possibile apportare trasformazioni o effettuare ulteriori opere edili.
- l'ampliamento è in contrasto con le norme: della variante generale al PRG rientrando in **zona F - Sottozona Fb - abitati nel parco e nell'ambito n.32 Camaldoli** di pianificazione attuativo; del Piano Paesistico Agnano - Camaldoli D.M. 06/11/1995 ricadendo in **zona PIR – Protezione integrale** con restauro paesistico – ambientale; del "**Parco - Metropolitano delle colline di Napoli**" approvato con DPGRC n.392 del 14.07.2004 ricadendo in **zona C - riserva controllata**. E rientra nella **zone sottoposte a tutela paesaggistica** ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Terza con **D.M. del 25/01/1958** (Camaldoli e adiacenze) emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valida ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.L.gs 42/2004;

Il costo della demolizione è di circa 10.000,00 € comprensivo delle spese tecniche, autorizzazioni e pratiche, escluse eventuali sanzioni.



QUESITO 7: STATO DI POSSESSO**STATO DI POSSESSO**

All'atto del sopralluogo era presente il sig. [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) delegato dal germano sig. [REDACTED], debitore esecutato, (all.to n.1). L'immobile, come già descritto è frazionato in due distinte e autonome unità abitative, individuate in perizia come Appartamento n.1 e Appartamento n. 2. L'Appartamento n.1, con accesso dalla porta posta di fronte il pianerottolo, come dichiarato nel verbale di accesso (all.to n.1), è occupato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] insieme al coniuge, sig. [REDACTED] e dalla figlia sig.ra [REDACTED] in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con il debitore esecutato, sig. [REDACTED], in data 08.08.2020 esibito nel corso del sopralluogo (all.to n.17a). L'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, su richiesta del sottoscritto, ha trasmesso copia del contratto registrato il 10.08.2020 al n. 6245 serie 3T (all.to n.17b). La durata del contratto di locazione è fissata in anni quattro a decorrere dal 08.08.2020 al 07.08.2024, rinnovabile per ulteriori quattro anni in caso di mancata disdetta nei termini di legge, con un canone mensile di € 700,00 da corrispondersi entro il giorno otto di ogni mese. E' stato reperito il certificato di residenza storica della locataria [REDACTED] (all.to n. 7)

L'Appartamento n. 2, con accesso dalla porta posta sulla sinistra del pianerottolo, come dichiarato nel verbale di accesso (all.to n.1), è occupato da circa due anni dalla sig.ra [REDACTED] insieme al proprio coniuge, sig. [REDACTED] [REDACTED]) e al figlio minore in virtù di contratto di comodato gratuito stipulato solo verbalmente e senza determinazione di durata con il proprio genitore, sig. [REDACTED]. L'Appartamento n. 2 è quindi occupato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] *sine titulo* opponibile alla procedura ed è stato determinato dal sottoscritto l'ammontare di un'indennità di occupazione pari a 350,00 €/mese (all.to n. 17c) consultando le seguenti fonti: O.M.I. e Borsino immobiliare (all.to n. 18).



QUESITO 8 : FORMALITA', VINCOLI E ONERI

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Relativamente al bene pignorato:

- ✓ E' stata emanata Ordinanza Sindacale di Demolizione n. 23605 Div. VI del 23.10.1980 relativo al fabbricato nel quale ricade l'immobile pignorato (all.to n.16).
- ✓ E' stata rinvenuta Istanza di Condono Edilizio prat. 4109/8/86 presentata dal sig.re [REDACTED] ai sensi della L. 47/85. L'istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria (all.to n.15).
- ✓ Con atto per Notar Giuseppe Di Martino del 1970 è stata costituita a favore del lotto sul quale sorge il fabbricato la seguente servitù di passaggio: *"[...] la zona "a", questa avrà accesso da un vialetto largo metri quattro che si diparte dalla suddetta pista stradale [ndr. che si diparte dalla via San Romualdo] e che sulla unita planimetria è colorato in giallo. Sulla ripetuta pista stradale e vialetto di proprietà [REDACTED] è costituita a favore delle zone venute e loro accessioni, servitù del passaggio pedonale e carrabile, nonché la servitù di sottopassaggio e attraversamento per condotte idriche, elettriche, fognarie, e quanto altro occorrente ai servizi civili"*. Per quanto riguarda le spese sempre nel medesimo atto è stabilito che: *" [...] l'acquirente concorrerà a tutte le spese relative in proporzione della lunghezza del fronte sul viale [...] per quanto riguarda la particella 289 concorrerà come se questa avesse sul viale un fronte di metri lineari venti. Nella stessa misura l'acquirente concorrerà alle spese di manutenzione, illuminazione e abbellimento"*. (all.to n. 10).
- ✓ rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona F - Sottozona Fb** - abitati nel parco disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della citata variante (all.to n. 12);
- ✓ ricade nell'**ambito n.32 Camaldoli, di pianificazione attuativa**, regolato dall'art. 162 delle NTA (all.to n. 12);
- ✓ ricade in **area stabile dei vincoli geomorfologici** di cui alla tavola 12 del P.R.G. (all.to n. 12);



- ✓ ricade nel perimetro delle **zone sottoposte a tutela paesaggistica** ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Terza con **D.M. del 25/01/1958** (Camaldoli e adiacenze) pubblicato sulla G.U. n. 33 del 07/02/1958, emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valida ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.L. gs 42/2004 (all.to n. 12-13);
- ✓ ricade nel perimetro del **Piano Paesistico Agnano - Camaldoli** D.M. 06/11/1995 pubblicato sulla G.U. n. 9 del 12/01/1996. in **zona PIR – Protezione integrale** con restauro paesistico – ambientale (all.to n. 12-13);
- ✓ ricade nell'area del "**Parco - Metropolitano delle colline di Napoli**" approvato con DPGRC n.392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n.37 del 02.08.2004), in **zona C - riserva controllata** (all.to n. 12-13);
- ✓ non è stato costituito condominio come dichiarato in verbale di accesso e per le spese comuni viene adottato un criterio condiviso da tutti i residenti dello stabile. La quota mensile per le spese comuni ammonta a circa € 50,00 (all.to n.2);
- ✓ dall'analisi delle ispezioni ipotecarie risultano trascritti n. 2 pignoramenti relative al medesimo bene pignorato (all.to n.6). Come già anticipato preliminarmente i due pignoramenti sono stati iscritti a ruolo e hanno assunto rispettivamente RGE 552/2021 e RGE 617/2021. In data 30.12.2021 alla presente procedura esecutiva RGE 552/2021 è stata riunita la procedura esecutiva RGE 617/2021 (all.to n.6):
 - Trascrizione del 01/10/2021 – reg. part. 21166 / reg.gen. 29305 Pubblico ufficiale Unep Tribunale di Napoli Repertorio 15993 del 06/09/2021. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] contro i signori [REDACTED]
 - Trascrizione del 15/11/2021 – reg. part. 24453 /reg. gen. 33853, Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep. 17852 del 28/09/2021. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili favore della [REDACTED] contro i signori [REDACTED]
- ✓ dall'analisi delle ispezioni ipotecarie non risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati (all.to n.6);



ELENCO TRASCRIZIONI

- ✓ **Trascrizione del 15/11/2021 ai nn.24453/33853**, nascente da verbale di **pignoramento immobili** 28/09/2021 Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep. 17852
favore della [REDACTED]
contro i signori [REDACTED]
Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare staggita.
- ✓ **Trascrizione del 01.10.2021 ai nn. 29305/21166**, nascente da verbale di **pignoramento immobili** del 06.09.2021, Unep Tribunale di Napoli, rep. n° 15993,
a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare staggita;

ELENCO ISCRIZIONI

- ✓ **Ipoteca legale, iscritta il 29.11.2006 ai nn. 54317/21808** per la somma di Euro 8.255,40 a garanzia di Euro 4.127,70,
a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
contro [REDACTED]
Grava sulla quota di 1/3 della nuda proprietà e sulla quota di 2/3 di piena proprietà dell'immobile staggito.
- ✓ **Ipoteca volontaria, iscritta il 05.03.2007 ai nn. 9717/3024**, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20.02.2007 a rogito del Notaio Lombardi Armida rep. n° 38098/11753, per un montante ipotecario di € 360.000,00 ed un capitale di € 180.000,00 della durata di 20 anni
a favore di [REDACTED]
contro i signori [REDACTED]
Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare staggita.
- ✓ **Ipoteca volontaria, iscritta il 12.03.2009 ai nn. 14482/2426**, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24.02.2009 a rogito del Notaio Lombardi Armida, rep. 39841/13142, per un montante ipotecario di € 440.000,00 ed un capitale di € 220.000,00 della durata di 20 anni



a favore della [REDACTED]

contro [REDACTED]

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare staggita.

- ✓ **Ipoteca volontaria, iscritta il 09.03.2021 ai nn. 6682/894**, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24.02.2009 ai rogiti del Notaio Lombardi Armida da Qualiano rep. n° 39841/13142, per un montante ipotecario di € 440.000,00 ed un capitale di € 220.000,00 della durata di 20 anni.

a favore della [REDACTED]

contro [REDACTED]

Rettifica: Si riporta il quadro "D" di detta nota d'iscrizione:

Si precisa [...] in oltre che detta ipoteca viene iscritta in rettifica all'iscrizione rg. 14482 r.p. 2426 del 12/03/2009 in quanto per mero errore erano state indicate la quota di 1/2 ciascuno in capo ai signori [REDACTED] anziché' la quota di 2/3 di piena proprietà e 1/3 di nuda proprietà' in capo al signor [REDACTED] e la quota di 1/3 di usufrutto in capo alla signora [REDACTED].

- ✓ Si rileva altresì l'iscrizione risalente al 1997:
Iscrizione del 05/08/1997 ai nn. 2629/15512 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 773 del 04/06/1997 **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.**

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- ✓ **Ordinanza Sindacale di Demolizione** n. 23605 Div. V del 23.10.1980 relativo al fabbricato nel quale ricade l'immobile pignorato (all.to n.16).
- ✓ **Istanza di Condono Edilizio** prat. 4109/8/86 presentata dal sig.re [REDACTED] ai sensi della L. 47/85. L'istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria (all.to n.15).
- ✓ Con atto per Notar Giuseppe Di Martino del 1970 (all.to n. 10) è stata costituita a favore del lotto sul quale sorge il fabbricato la seguente **servitù di passaggio**: “[...] *la zona “a”, questa avrà accesso da un vialetto largo metri quattro che si diparte dalla suddetta pista stradale [ndr. che si diparte dalla via San Romualdo] e che sulla unita planimetria è colorato in giallo. Sulla ripetuta pista stradale e vialetto di proprietà [REDACTED] è costituita a favore delle zone venute e loro accessioni, servitù del passaggio pedonale e carrabile, nonché la servitù di sottopassaggio e*



attraversamento per condotte idriche, elettriche, fognarie, e quanto altro occorrente ai servizi civili". Per quanto riguarda le spese sempre nel medesimo atto è stabilito che: " [...] l'acquirente concorrerà a tutte le spese relative in proporzione della lunghezza del fronte sul viale [...] per quanto riguarda la particella 289 concorrerà come se questa avesse sul viale un fronte di metri lineari venti. Nella stessa misura l'acquirente concorrerà alle spese di manutenzione, illuminazione e abbellimento". (all.to n. 10).

- ✓ rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona F - Sottozona Fb** - abitati nel parco disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della citata variante (all.to n. 12);
- ✓ ricade nell'**ambito n.32 Camaldoli, di pianificazione attuativa**, regolato dall'art. 162 delle NTA (all.to n. 12);
- ✓ ricade in **area stabile dei vincoli geomorfologici** di cui alla tavola 12 del P.R.G. (all.to n. 12);
- ✓ ricade nel perimetro delle **zone sottoposte a tutela paesaggistica** ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Terza con **D.M. del 25/01/1958** (Camaldoli e adiacenze) pubblicato sulla G.U. n. 33 del 07/02/1958, emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valida ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.L.gs 42/2004 (all.to n. 12-13);
- ✓ ricade nel perimetro del **Piano Paesistico Agnano - Camaldoli** D.M. 06/11/1995 pubblicato sulla G.U. n. 9 del 12/01/1996. in **zona PIR – Protezione integrale** con restauro paesistico – ambientale (all.to n. 12-13);
- ✓ ricade nell'area del "**Parco - Metropolitano delle colline di Napoli**" approvato con DPGRC n.392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n.37 del 02.08.2004), in **zona C - riserva controllata** (all.to n. 12-13);

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- ✓ **atto esecutivo o cautelare**, trascritto il 01.10.2021 ai nn. 29305/21166, nascente da verbale di **pignoramento immobili** del 06.09.2021, Unep Tribunale di Napoli, rep. n° 15993, a favore di ██████████ contro ██████████ ██████████, gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare staggita;



- ✓ **atto esecutivo o cautelare**, trascrizione il 15/11/2021 ai nn.24453/33853, nascente da verbale di **pignoramento immobili** 28/09/2021 Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep. 17852 favore della [REDACTED] contro i signori [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare staggita.
- ✓ **ipoteca legale**, iscritta il 29.11.2006 ai nn. 54317/21808 per la somma di Euro 8.255,40 a garanzia di Euro 4.127,70, a favore di [REDACTED]. con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] sulla quota di 1/3 della nuda proprietà e sulla quota di 2/3 di piena proprietà dell'immobile staggito.
- ✓ **ipoteca volontaria**, iscritta il 05.03.2007 ai nn. 9717/3024, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20.02.2007, per un montante ipotecario di € 360.000,00 ed un capitale di € 180.000,00 della durata di 20 anni a favore di [REDACTED], contro i signori [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare staggita.
- ✓ **ipoteca volontaria**, iscritta il 12.03.2009 ai nn. 14482/2426, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24.02.2009 per un montante ipotecario di € 440.000,00 ed un capitale di € 220.000,00 della durata di 20 anni a favore della [REDACTED], contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare staggita.
- ✓ **ipoteca volontaria**, iscritta il 09.03.2021 ai nn. 6682/894, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24.02.2009 per un montante ipotecario di € 440.000,00 ed un capitale di € 220.000,00 della durata di 20 anni, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]. Rettifica all'iscrizione rg. 14482 r.p. 2426 del 12/03/2009.
- ✓ **Iscrizione** del 05/08/1997 ai nn. 2629/15512 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 773 del 04/06/1997 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.
- ✓ per la demolizione dell'ampliamento del cespite sarà necessario una spesa di circa 10.000,00 € come determinato nella risposta al quesito n.6. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima;
- ✓ per la regolarizzazione catastale sarà necessario una spesa di circa 500,00 € come determinato nella risposta al quesito n.3. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima;



- ✓ per la redazione del Certificato di Prestazione Energetica (APE) sarà necessario una spesa di circa 150,00 € come determinato nella risposta al quesito n.2. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima;

Per completezza e a beneficio della risposta si sono eseguite e si allegano alla presente perizia le Ispezioni ipotecarie aggiornate (cfr. all.to 6).

QUESITO 9: VERIFICA EDIFICAZIONE SUL SUOLO DEMANIALE

Il fabbricato cui afferisce l'unità staggita non è edificato su suolo demaniale.

QUESITO 10 : SUSSISTENZA DI ALTRI PESI O ONERI

Il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti.

QUESITO 11 : SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

Come dichiarato nel verbale di sopralluogo dalle sig.re [REDACTED] [REDACTED] non è stato costituito formalmente il condominio, e che per le spese comuni viene adottato un criterio condiviso da tutti i residenti dello stabile. La quota mensile per le spese comuni ammonta a circa € 50,00 (cfr. all.to n.1).

QUESITO 12: VALUTAZIONE DEI BENI

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Criterio Di Stima

Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto si è ritenuto opportuno determinare il suo valore adottando il metodo di "Stima Sintetico –Comparativa" in base al valore medio di mercato.



Stima Sintetica Comparativa in base al valore medio di mercato

Tale metodo, il cui procedimento si ritiene possa essere quello che fornisce un risultato maggiormente attendibile, consiste nel comparare gli immobili da stimare con altri simili presenti nella stessa zona e dei quali è noto il prezzo di mercato. Con tale metodo il più Probabile Valore di Mercato Vpm si determina mediante la comparazione con il Valore Medio Vm di altri immobili che hanno le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Per scegliere gli immobili da comparare vi è dunque la necessità di individuare un mercato immobiliare omogeneo e dunque una parte di area urbana all'interno della quale la formazione del mercato immobiliare presenta caratteri comuni e ben precisi.

Per la determinazione del valore di mercato Vm si fa riferimento alla banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) fornite dall'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare e della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della Provincia di Napoli –FIMAA - (all.to n.18):

1) OMI (anno 2022, II° semestre): sono stati considerati i valori riferiti alle abitazioni di tipo civile insistenti nella fascia "D36/ Periferica/ Camaldoli, Nuovo Policlinico, Camaldolilli, via Guantai ad Orsolona, Santa Croce" del Comune di Napoli in cui ricade l'unità immobiliare. In detta zona il valore di mercato unitario risulta compreso per le abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale tra un min di 1.650,00 €/mq, un max di 2.500,00 €/mq e un valore medio di 2.075,00 €/mq.

2) Borsino immobiliare (dati luglio 2023): sono stati considerati i valori riferiti alle abitazioni insistenti nella zona "Camaldoli, Nuovo Policlinico, Camaldolilli, via Guantai ad Orsolona, Santa Croce". Per immobili in stabili di fascia media il valore di mercato unitario risulta compreso tra 1.611,00 €/mq (valore minimo), 2.150,00 €/mq (valore medio) e 2.690,00 €/mq (valore massimo).

3) Rivista della FIMAA Quotazioni Metroquadro (luglio 2023). I valori Immobiliari per abitazioni site in via San Romualdo il valore di mercato unitario è di 1050,00 €/mq.

Dall'analisi delle banche dati si assume un valore medio pari a 1.800,00 €/mq.

Il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà dato quindi da :

$$Vm = vm \times Sc$$

Sc rappresenta la Superficie Commerciale



L'immobile oggetto di stima come precedentemente calcolato presenta una superficie commerciale pari a circa 139,00 mq ne risulta dunque che il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà:

$$V_m = v_m \times S_c = 1.800,00 \text{ €/mq.} \times 139,00 \text{ mq.} = 250.200,00 \text{ €}$$

Coefficiente correttivi

Il valore così ricavato altro non è che un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente correttivo K sintetizza le caratteristiche specifiche dell'immobile. Per tale ragione quindi, per ottenere un congruo valore di mercato dell'immobile in esame, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato per una serie di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. Nel caso specifico i coefficienti da adottare sono i seguenti:

Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati	
Luminosità/panoramicità	1,10
Livello piano	0,85
Manutenzione	1,00
Totale coefficiente K	0,93

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a $V_{pm} = K \times V_m = 0,93 \times 250.200,00 \text{ €} = 232.686,00 \text{ €}$

Detrazioni riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14 , comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:



Adeguamento	Modalità di determinazione	Valore in €
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi occulti	da decurtare il 10% del valore di stima: 232.686,00€ x 0,1	23.268,60
Regolarizzazione urbanistica/edilizia	Demolizione ampliamento	10.000,00
Variazioni catastali	Aggiornamento planimetria catastale da eseguirsi dopo la regolarizzazione urbanistica edilizia	500,00
A.P.E.	Redazione attestato di prestazione energetica	150,00
TOTALE DECURTAZIONI		33.918,60 €

Valore bene detratti adeguamenti = 232.686,00 € - 33.918,60 € = 198.767,40 €

Riduzione del valore per immobile locato

Per l'unità in oggetto si è riscontrata l'esistenza di un contratto di locazione registrato il 10.08.2020 al n. 6245 serie 3T (all.to n. 17) con durata di anni 4 sino al 07.08.2024, il canone annuo è pattuito in 8.400,00 € (700,00 €/mese). L'atto di pignoramento è stato notificato in data 06.09.2021 e trascritto il 01.10.2021, pertanto la locazione è opponibile alla procedura, quindi si procede all'indicazione della decurtazione per immobile occupato.

Al fine del calcolo della riduzione del valore dell'immobile in quanto locato si assume che alla data di scadenza il contratto non sia rinnovato e quindi alla data della stima residuino 10 mesi di occupazione.

Genericamente per locazioni in corso gli immobili risentono di una riduzione di circa il 20 % del loro valore.

La riduzione per locazione va attribuita solo alla porzione dell'immobile locato, l'Appartamento n.1, che presenta una superficie commerciale di circa 74,00 mq.

Riduzione per locazione = (74,00 mq x 1.429,98 €/mq.) x 20 % = 105.818,52 x 20 % = 21.163,70 €

Quota riduzione annua = 21.163,70/ 4 anni = 5.290,92 €/anno/12mesi= 440,91 €/mese

Tempo rimanente alla scadenza 10 mesi

Riduzione per locazione = 441,36 x 10 = 4.409,10



Valore finale del bene

Valore di stima = **198.767,40 €** - 4.409,10 € = **194.358,30 € arrotondato a 194.500,00 €**

che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite "de quo".

Il valore finale dell'immobile sito in Napoli, alla via San Romualdo n. 33/D, piano 2, int.6 è di:

194.500,00 € (centonovantaquattromilacinquecento/00)

QUESITO 13 : VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

Il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 della piena proprietà.

QUESITO 14: CERTIFICATI

Il sottoscritto ha acquisito ed allega alla presente relazione i certificati di residenza, stato civile ed il certificato di matrimonio con annotazioni dei debitori eseguiti, il certificato di esistenza in vita di [REDACTED] e il certificato di residenza storica della locataria [REDACTED] (all.to n. 7)

CONCLUSIONE

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, lì settembre 2023

L'Esperto Incaricato
arch. Gaetano Amodio

Allegati (da 1 a 18)

- 1) Verbale di accesso.
- 2) Tav 1 Rilievo Planimetrico Stato dei Luoghi; tav 2 e 3 Difformità .



- 3) Documentazione Fotografico.
- 4) Certificati Notarili: 4a) Notaio Giorgio Castiglione, 4b) Notaio Maurizio Lunetta.
- 5) Atto di Pignoramento e Nota di trascrizione.
- 6) Ispezione Ipotecaria aggiornata.
- 7) Certificati Anagrafici (estratto di matrimonio, residenza, etc).
- 8) Documentazione Catastale.
- 9) Atto di compravendita e divisione (provenienza) per Notar Di Addea Maria Mercedes dell' 08.11.2005.
- 10) Atto di compravendita (atto ultraventennale) per Notar Giuseppe Di Martino del 03.09.1970.
- 11) Certificazione APE Regione Campania.
- 12) Certificazioni Servizio Edilizia Privata e Certificato di Destinazione Urbanistica
- 13) Certificazione Soprintendenza.
- 14) Certificazione ufficio Toponomastica.
- 15) Ufficio Condonò: Istanze di Condonò edilizio pratica n. 4109-8-86 e n. 22709-95
- 16) Antiabusivismo: Contenziosi Amministrativi fascicolo C.A. 654/1980.
- 17) a) Contratto fornito dal conduttore b) Contratto trasmesso dall'Agenzia delle Entrate c) Indennità occupazione.
- 18) Quotazioni immobiliari.

