

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE CIVILE XIV**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE n. 265/2020**

Creditore Procedente: \*\*\*\*\*

Parte Esecutata: \*\*\*\*\*

Pignoramento del 2020

**Diritto ed immobili pignorati:**

**1/2 di nuda proprietà di appartamento sito in Napoli, Via Aniello Falcone, n. 290/A**

**Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Laura Martano**

Custode: *dott. Paolo Liguoro*

Esperto stimatore: *ing. Tommaso Castaldo*

**PERIZIA IMMOBILIARE**  
**COME ESPERTO STIMATORE**  
**Relazione ed Allegati**

Redattore:

Ing. Tommaso Castaldo

Vicolo Luigia Sanfelice, 15

80021 Afragola (NA)

tel. 081/8510514

p.e.c.: [tommaso.castaldo@ordingna.it](mailto:tommaso.castaldo@ordingna.it)

*li 06/03/2023*

FIRMA

*ing. Tommaso Castaldo*



## INDICE

|                                                                                                                                               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>PREMESSA.....</b>                                                                                                                          | <b>pag 3</b>  |
| <b>Quesito a.</b> Inerente verifica completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.ed altro – <b>Risposta al quesito.....</b>   | <b>pag 8</b>  |
| <b>Quesito b.</b> Inerente identificazione beni oggetto di pignoramento ed altro– <b>Risposta al quesito.....</b>                             | <b>pag 10</b> |
| <b>Quesito c.</b> Inerente elencazione beni componenti ciascun lotto ed altro– <b>Risposta al quesito.....</b>                                | <b>pag 11</b> |
| <i>c.1. Descrizione del contesto di ubicazione dell'immobile interessato da pignoramento.....</i>                                             | <i>pag 12</i> |
| <i>c.2. Descrizione specifica dell'immobile interessato da pignoramento.....</i>                                                              | <i>pag 14</i> |
| <b>Quesito d.</b> Inerente identificazione catastale, rispondenza al pignoramento ed altro – <b>Risposta al quesito.....</b>                  | <b>pag 23</b> |
| <b>Quesito e.</b> Inerente ricostruzione passaggi di proprietà ed altro – <b>Risposta al quesito.....</b>                                     | <b>pag 24</b> |
| <b>Quesito f.</b> Inerente regolarità edilizia e urbanistica, esistenza dichiarazione di agibilità ed altro – <b>Risposta al quesito.....</b> | <b>pag 28</b> |
| <b>Quesito g.</b> Inerente verifica di regolarità edilizio-urbanistico, epoca realizzazione ed altro – <b>Risposta al quesito.....</b>        | <b>pag 30</b> |
| <b>Quesito h.</b> Inerente possibilità e costi di sanatoria urbanistica ed altro– <b>Risposta al quesito.....</b>                             | <b>pag 32</b> |
| <b>Quesito i.</b> Inerente verifica esistenza della dichiarazione di agibilità ed altro– <b>Risposta al quesito.....</b>                      | <b>pag 34</b> |
| <b>Quesito j.</b> Inerente stato di possesso degli immobili ed altro– <b>Risposta al quesito.....</b>                                         | <b>pag 35</b> |
| <b>Quesito k.</b> Inerente esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale ed altro – <b>Risposta al quesito.....</b>   | <b>pag 37</b> |
| <b>Quesito l.</b> Inerente verifica di ubicazione su suolo demaniale ed altro – <b>Risposta al quesito.....</b>                               | <b>pag 38</b> |
| <b>Quesito m.</b> Inerente verifica di esistenza di censo, livello o uso civico ed altro– <b>Risposta al quesito.....</b>                     | <b>pag 39</b> |
| <b>Quesito n.</b> Inerente vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni ed altro – <b>Risposta al quesito.....</b>                            | <b>pag 40</b> |
| <b>Quesito o.</b> Inerente informazioni su spese fisse annue ed altro– <b>Risposta al quesito.....</b>                                        | <b>pag 41</b> |
| <b>Quesito p.</b> Inerente valutazione degli immobili – <b>Risposta al quesito.....</b>                                                       | <b>pag 41</b> |
| <b>Quesito q.</b> Inerente valutazione di quota indivisa – <b>Risposta al quesito.....</b>                                                    | <b>pag 49</b> |
| <b>Quesito r.</b> Inerente acquisizione certificato di stato civile dell'esecutato ed altro– <b>Risposta al quesito.....</b>                  | <b>pag 50</b> |
| <b>Quesito s.</b> Verifica di pendenza di (eventuali) altre procedure esecutive - <b>Risposta al quesito.....</b>                             | <b>pag 50</b> |
| <b>CONCLUSIONI (compilazione prospetti sintetici).....</b>                                                                                    | <b>pag 51</b> |
| <b>ALLEGATI.....</b>                                                                                                                          | <b>pag 52</b> |

## PREMESSA

A seguito di nomina come esperto stimatore, disposta dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Maria Rosaria Giugliano della Sez. Civile XIV del Tribunale di Napoli, successivamente sostituita dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Laura Martano, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. **RGE 265/2020**, lo scrivente ing. Tommaso Castaldo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 16829, prestava giuramento-accettazione incarico ricevendo mandato con i seguenti quesiti:

**a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..**

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni;

in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

**b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento** con indicazione per ciascun immobile di almeno **tre confini** e dei **dati catastali** (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate 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 avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

**c. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante la esatta indicazione **del diritto reale** espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno ), degli accessi, dei **confini** ( in numero pari almeno a tre ), dei **dati catastali** ( sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire **dopo** il pignoramento), 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, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno 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.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 ( oppure LOTTO UNICO ) : – piena ed intera ( oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc. ) proprietà ( o altro diritto reale ) di appartamento ( o terreno ) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ ; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est, è riportato nel C.F. ( o C.T. ) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ ( ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_ ), sub \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, rendita \_\_\_\_\_ ( or.d \_\_\_\_\_, r.a. \_\_\_\_\_ ); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ( oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_ ); vi è concessione edilizia ( o in sanatoria ) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi ( oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_ ); oppure, lo stato dei luoghi è conforme ( o difforme \_\_\_\_\_ ) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ( o non può ) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ ( per il fabbricato ); risulta ( oppure non risulta ) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ ( per il terreno ). PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_; LOTTO n. 2 : ecc..

**d. Identificare catastalmente l'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e di quelli dell'**atto di acquisto** con i dati della **scheda catastale**; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento e nella nota di trascrizione** (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.

**e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio** che precede la stessa, senza 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.

In tale ottica, l'esperto segnalerà anche **tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

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, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E. ) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

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.

**f. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene** nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

**g. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

**h. In caso di opere abusive**, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale

presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

**i.** verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal **d.gs. 28/2011**.

**j.** Indicare lo **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

**k.** Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

**l.** Verificare 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.

**m.** Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. 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 di uso civico (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 presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse 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).

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.

**n.** Specificare i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

**In particolare restano a carico dell'acquirente:**

- 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 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;

**Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.**

**o.** 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 cause in corso.

**p.** **Valutare complessivamente i beni**, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

**q.** Nel caso si tratti di **quota indivisa**, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

**r.** Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà **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.

**s.** Verificare la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha effettuato operazioni peritali (consistenti in: istanze, ispezioni, acquisizione documenti, rilievi metrici e fotografici, acquisizione informazioni ecc.) presso:

- il Tribunale di Napoli;
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli;
- il Catasto (Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di

Napoli);

- l'Ufficio dello Stato Civile e dell'Ufficio Anagrafe di Napoli;
- l'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Napoli;
- l'Ufficio Tecnico del Condono Edilizio e dell'antiabusivismo del Comune di Napoli;
- il Portale dedicato ai Piani per il Territorio di Napoli;
- l'amministratore di condominio;
- Agenzie Immobiliari, pubbliche e private;
- l'immobile pignorato.

All'**accesso** presso l'immobile pignorato, avvenuto insieme al Custode, è stato possibile effettuare rilievi metrici e fotografici (con acquisizione delle varie informazioni del caso).

In detto accesso sono stati presenti:

- il sig. \*\*\*\*\*, in qualità di contitolare del diritto di abitazione (e padre dell'esecutato);
- lo scrivente, in qualità di esperto stimatore (coadiuvato da architetto quale collaboratore di fiducia);
- il dott. Paolo Liguoro, in qualità di Custode Giudiziario.

In detta sede il Custode ha redatto verbale che è stato sottoscritto dai presenti (*cfr All. 5.3.*).

Ciò premesso, lo scrivente riferisce i risultati dell'elaborazione delle indagini espletate nella relazione presente.

I paragrafi che seguono costituiscono, ciascuno, risposta ai singoli quesiti del mandato. Come titolo di ciascun paragrafo si riporta ancora, per comodità di comprensione, il singolo quesito del G.E., seguito dalla corrispondente risposta dello scrivente CTU.

**a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..**

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni;

in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

Il Fascicolo dell'Esecuzione della procedura contiene l'Atto di Pignoramento Immobiliare del 25/06/2020, rep. 8248, e la relativa **Trascrizione ai RRII di Napoli 1 del 22/07/2020**, con reg. gen. 16032 e reg. part. 11554.

Dall'Atto di Pignoramento e dalla nota di trascrizione dello stesso, risulta che la procedura è stata promossa in nome di \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\* (cfr All. 1.1.).

L'esecutato è:

- il Sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, residente in Via \*\*\*\*\*, n. \*\*\*\*\* sc. \*\*\*\*\* (cfr All. 1.1., All. 9.2.).

Il pignoramento immobiliare riguarda:

| Diritto reale ed immobile pignorato – Trib. NA – RGE 265/2020                                                                            |        |     |    |       |     |                                    |                  |                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----|----|-------|-----|------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------|
| diritto: nuda proprietà 1/2                                                                                                              |        |     |    |       |     |                                    |                  |                                                               |
| Immobile                                                                                                                                 | Comune | Sez | Fg | P.lla | Sub | Categ. catast.                     | Consist. Catast. | Toponomastica di pignoramento                                 |
| unico                                                                                                                                    | Napoli | AVV | 14 | 280   | 29  | A/2<br>(abitazione di tipo civile) | 7,5 vani         | Via Aniello Falcone,<br>n.290/A, scala B, int. 22,<br>Piano 4 |
| Soggetti contro cui è trascritto l'atto di pignoramento:<br>*****, nato a ***** il *****, C.F. *****, diritto di 1 / 2 di nuda proprietà |        |     |    |       |     |                                    |                  |                                                               |

Con riferimento alla verifica della **completezza della documentazione come prevista dal comma 2 dall'art. 567 del c.p.c.**, il promotore, che ha depositato istanza di vendita in data 27/07/2020, ha depositato due relazioni notarili. Le certificazioni notarili sono state redatte dal dott. *Stefano Boccieri*, Notaio in *Napoli*, rispettivamente in data 4/06/2020 ed in data 24/07/2020 (dove quest'ultima è stata redatta successivamente alla trascrizione di pignoramento di che trattasi) (cfr All. 1.2.).



Lo scrivente ha rinnovato le ispezioni ipo – catastali (oltre che acquisizione degli atti di trasferimento) nel periodo anteventennale dalla trascrizione dell'atto di pignoramento, ciò al fine di verificare la completezza della documentazione depositata ai sensi del 2° comma art. 567, ovvero, avere riscontri sulla certificazione notarile. Da detta indagine si è potuto riscontrare che:

- la certificazione notarile indica la storia dei trasferimenti per l'u.i. in maniera corrispondente a quanto risulta dagli atti trascritti ai RRII fin dal titolo di trasferimento ultraventennale;
- la certificazione notarile riporta le varie formalità pregiudizievoli presenti dalla trascrizione del pignoramento fino ai vent'anni che precedono la trascrizione del pignoramento;
- oltre alla certificazione notarile, il procedente risulta aver depositato la visura storica e la planimetria. Ivi si precisa, comunque, che i dati catastali riportati per l'immobile nella certificazione notarile risultano essere indicati in maniera corrispondente a quelli rilevabili dalla banca dati catastale.

Si precisa che successivamente al pignoramento (ed alla certificazione notarile sopra richiamata) sono intervenute ulteriori formalità pregiudizievoli che si richiamano in sintesi di seguito (*cfr. All. 2.7., All. 2.8.*):

- trascrizione del 07/10/2020 ai NN. 16060/22489 inerente domanda giudiziale di accertamento simulazione atti;
- trascrizione del 07/10/2020 ai NN. 16061/22490 inerente domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione;
- trascrizione del 10/12/2020 ai NN. 29952/29124 inerente accertamento simulazione atti.

Si precisa altresì che per l'iscrizione del 09/05/2007 ai NN. 6816/19873, indicate nella certificazione notarile, risulta annotazione n.3501 del 14/12/2022 di CANCELLAZIONE TOTALE.

Sul **regime patrimoniale** si riferisce quanto segue. Dal certificato richiesto all'ufficio di stato civile del Comune, l'esecutato risulta essere celibe (*cfr All. 9.1.*). Con atto di compravendita del 16/09/2015, l'attuale esecutato ha acquistato la quota del diritto di proprietà dell'immobile oggi di interesse (*cfr All. 3.5.*).

**b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento** con indicazione per ciascun immobile di almeno **tre confini** e dei **dati catastali** (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate 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 avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

L'atto di pignoramento identifica univocamente l'u.i. staggita attraverso gli identificativi catastali (sez/Fg/p.la/sub), e vari dati toponomastici.

Si riporta un prospetto di sintesi delle indicazioni dell'atto di pignoramento.

| Tabella di sintesi delle indicazioni dell'atto di Pignoramento per l'identificazione del'u.i. staggita |                     |                          |            |           |            |           |             |          |                 |                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|------------|-----------|------------|-----------|-------------|----------|-----------------|------------------------------------------------------------|
| Immobile                                                                                               | Tipologia           | Identificativi catastali |            |           |            |           | Cat. Catas. | CL.      | Cons. Cat.      | Toponomastica di pignoramento                              |
|                                                                                                        |                     | Comune                   | SEZ        | Fg        | p.la       | Sub       |             |          |                 |                                                            |
| <i>Immobile unico</i>                                                                                  | <i>Appartamento</i> | <i>Napoli</i>            | <i>AVV</i> | <i>14</i> | <i>280</i> | <i>29</i> | <i>A/2</i>  | <i>7</i> | <i>7,5 vani</i> | <i>Via Aniello Falcone, n. 290/A, Sc. B, int. 22, P 4.</i> |
| <i>Diritto pignorato: nuda proprietà 1/2</i>                                                           |                     |                          |            |           |            |           |             |          |                 |                                                            |

Si riferisce che per l'unità immobiliare in oggetto non risulta intervenuta alcuna variazione catastale per il perimetro dal momento del pignoramento.

Per quanto concerne la formazione in **lotti**, l'appartamento pignorato si presenta, come un'unica u.i.. Per quanto riguarda la frazionabilità della stessa unità immobiliare, si ritiene l'unità non comodamente divisibile, ovvero si ritiene di ottenere una maggiore appetibilità sul mercato nel procedere alla formazione di **unico lotto**.

Si riporta di seguito una tabella di sintesi per l'attuale identificazione dell'u.i. pignorata con la corrispondente formazione dei lotti (lotto unico).

| Tabella di sintesi della identificazione attuale dell'u.i. pignorata RGE 265/2020 e corrispondente Lottizzazione |              |               |         |    |       |     |                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------|----|-------|-----|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LOTTO                                                                                                            | Tipologia    | Comune        | sez     | Fg | p.lla | sub | Toponomastica                                                         | Confinanti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b><u>LOTTO UNICO</u></b>                                                                                        | Appartamento | <b>Napoli</b> | AV<br>V | 14 | 280   | 29  | Via Via Aniello<br>Falcone, n.<br>290/A, scala B,<br>int. 22, piano 4 | - a nord: con altro appartamento allo stesso P.4°, in C.F. sub 23, int. 21 (stesso Fg e p.lla), e con cassa scala;<br>- ad est: con cortile condominiale identificato anch'esso al C.T. come Fg 129, P.lla 142;<br>- a sud: con altro appartamento, in altra scala;<br>- ad ovest: con viale condominiale pedonale identificato in C.T. come Fg 129, P.lla 279. |
| Diritto pignorato: nuda proprietà 1/2                                                                            |              |               |         |    |       |     |                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

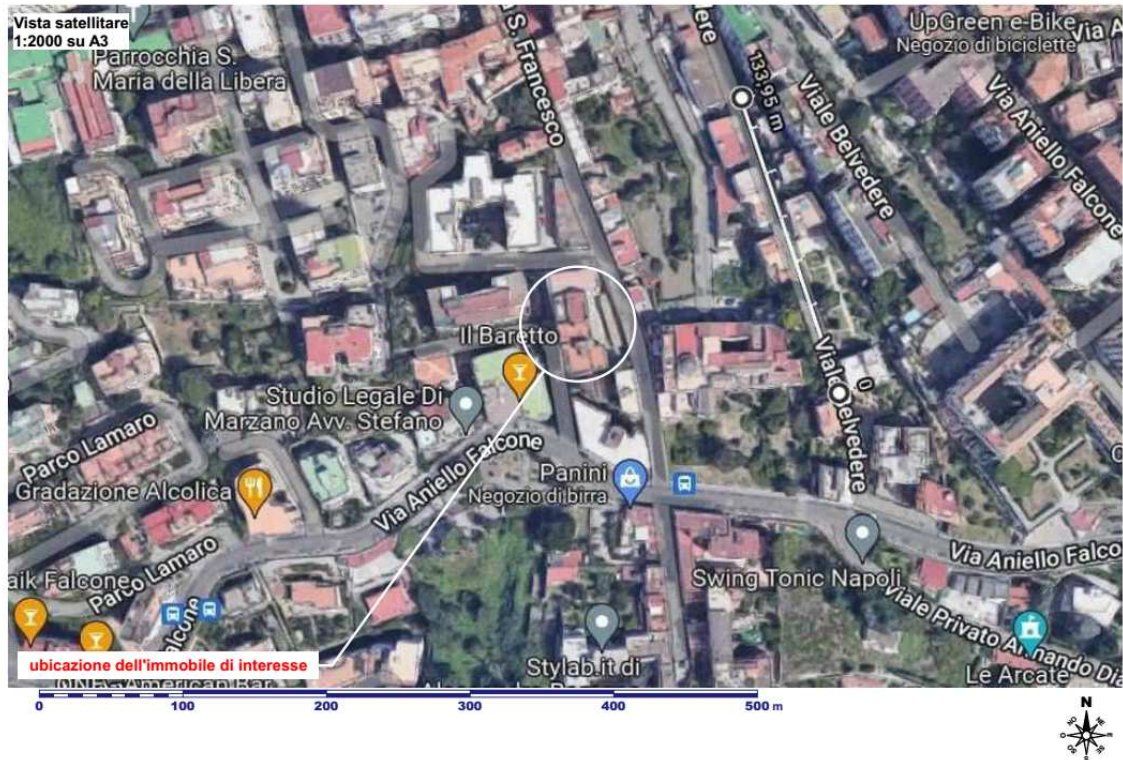
**c.** Elencare ed **individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante la esatta indicazione **del diritto reale** espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno ), degli accessi, dei **confini** ( in numero pari almeno a tre ), dei **dati catastali** ( sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire **dopo** il pignoramento), 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, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno 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.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 ( oppure LOTTO UNICO ) : – piena ed intera ( oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc. ) proprietà ( o altro diritto reale ) di appartamento ( o terreno ) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ , piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ ; è composto da \_\_\_\_\_ , confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est , è riportato nel C.F. ( o C.T. ) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_ , p.lla \_\_\_\_\_ ( ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_ ) , sub \_\_\_\_\_ , cat. \_\_\_\_\_ , classe \_\_\_\_\_ , rendita \_\_\_\_\_ ( or.d \_\_\_\_\_ , r.a. \_\_\_\_\_ ) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ( oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_ ) ; vi è concessione edilizia ( o in sanatoria ) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ , cui è conforme lo stato dei luoghi ( oppure , non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_ ) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme ( o difforme \_\_\_\_\_ ) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ( o non può ) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ ( per il fabbricato ) ; risulta ( oppure non risulta ) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ ( per il terreno ) . PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_ ; LOTTO n. 2 : ecc..

### ***c.1. Descrizione del contesto di ubicazione dell'immobile interessato da pignoramento***

Il complesso edilizio in cui è ubicata l'u.i. di interesse, si trova in *Napoli* quartiere Vomero, *Via Aniello Falcone* n. 290A.



La zona può ritenersi:

- ad uso promiscuo, anche se a prevalenza residenziale;
- a densità abitativa media;
- con presenza di servizio di trasporto pubblico. In proposito nei paraggi, vi sono le fermate di linee di trasporto su gomma e linea del tram su via Aniello Falcone;
- ben collegata alla viabilità principale;
- rientrante in zona centrale per la città di Napoli;
- situato in area con presenza di noti luoghi con pregievole carattere di amenità (quali la Villa Floridiana a circa 600 m di distanza).

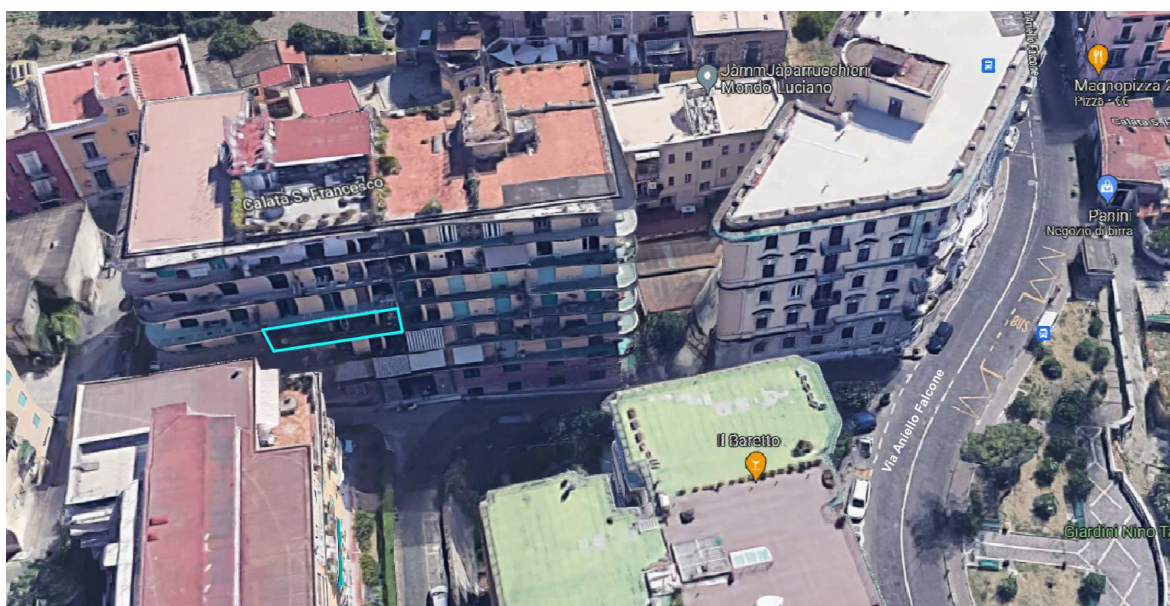
Il **fabbricato** in cui è ubicata l'u.i. è ad uso residenziale per i piani fuori terra, ed ad uso box-auto al piano seminterrato. Il fabbricato si sviluppa per otto piani fuori terra, rispetto



al livello del cortile lato est, e per sette piani fuori terra rispetto al viale lato ovest. L'**accesso al fabbricato** avviene dall'androne posto sul lato ovest del fabbricato, dal quale si raggiungono le varie scale.

L'edificio insiste sulla p.lla 142 del foglio 129 del Catasto Terreni, ha le facciate libere su quattro lati, e confina:

- a nord con viale privato p.lla 279 (CT);
- a est con il cortile comune stessa p.lla;
- a sud con il viale comune stessa p.lla;
- a ovest con viale privato p.lla 279 (CT).



Il fabbricato, costituito da struttura portante intelaiata in cemento armato, è da ritenersi realizzato a partire dagli anni '50.

Lo stato di conservazione delle facciate, delle ringhiere, dei balconi, dei loro frontalini e dei sottobalconi si può ritenere in discrete condizioni. Le facciate, rivestite con intonaco di colore prevalente chiaro, caratterizzate da rigorosità e semplicità della composizione di prospetto, prive di apparato decorativo, sono definite dai balconi e finestre che conferiscono ai prospetti un aspetto regolare.

### **c.2. Descrizione specifica dell'immobile interessato da pignoramento**

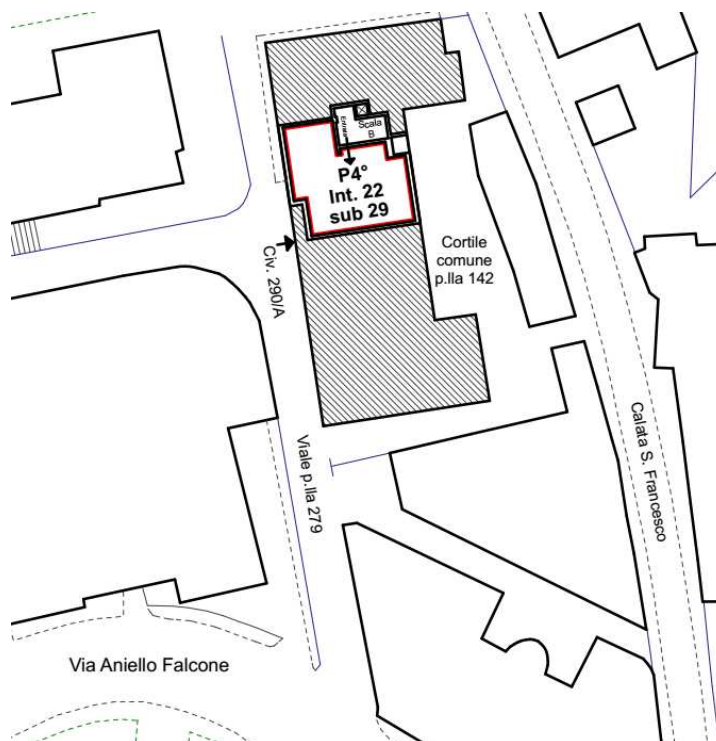
L'immobile pignorato è un appartamento, sito in Napoli, alla via Aniello Falcone, n. 290/A, scala B, int. 22, piano 4. Per l'immobile è sottoposto ad espropriazione 1 / 2 di nuda proprietà.

L'u.i. è riportata al Catasto Fabbricati come di seguito.

| <b>Dati catastali attuali dell'u.i. soggetta a pignoramento – LOTTO UNICO - n. RGE 265/2020</b>                                                                                                                                                                                                        |                     |           |            |           |                          |     |             |                 |                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|------------|-----------|--------------------------|-----|-------------|-----------------|-------------------------------------------------------------|
| Comune                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Dati identificativi |           |            |           | Categ. catast.           | cl. | Consis.     | Rendita catast. | Toponomastica catastale                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | sez                 | Fg        | p.lla      | sub       |                          |     |             |                 |                                                             |
| <b>NAPOLI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>AV<br/>V</b>     | <b>14</b> | <b>280</b> | <b>29</b> | A/2<br>(Abit. di civile) | 7°  | 7,5<br>vani | €<br>1.413.80   | Via Aniello Falcone, n. 290/A<br>Scala B Interno 22 Piano 4 |
| Ditta catastale intestata :<br>***** nato a ***** il ***** , Nuda proprietà` per 1/2<br>***** nato a ***** il ***** , Nuda proprietà 1/2<br>***** nato a ***** il ***** , diritto di abitazione 1 / 2 in reg. sep. Beni<br>***** nata a ***** il ***** , diritto di abitazione 1 / 2 in reg. sep. Beni |                     |           |            |           |                          |     |             |                 |                                                             |

Si riferisce che, dal momento del pignoramento, non è intervenuta alcuna variazione catastale riguardante gli identificativi (sez/fg/p.lla/sub).

L'**accesso** all'appartamento si ha come dallo schema grafico che segue.



Si precisa che il cancello di ingresso all'androne si trova allo stesso livello dell'antistante viale, posto ad una quota superiore di un piano rispetto al cortile ad est (e rispetto al livello corrente del disimpegno tra le due scale del fabbricato – *cfr All. 5.2.*).

L'appartamento ha i seguenti **confini**:

- a nord: con altro appartamento allo stesso P.4°, in C.F. sub 23, int. 21 (stesso Fg e p.IIIa), e con cassa scala;
- ad est: con cortile condominiale identificato anch'esso al C.T. come Fg 129, P.IIIa 142;
- a sud: con altro appartamento, in altra scala;
- ad ovest: con viale condominiale pedonale identificato in C.T. come Fg 129, P.IIIa 279.

Non si è avuta **alcuna variazione catastale** dell'u.i. dopo il pignoramento del tipo: fusione, frazionamento (peraltro, siffatti tipi di variazioni, ovvero quelle inerenti il cambiamento del perimetro, non risultano mai aver interessato l'immobile sin dalla sua costituzione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano avutasi nel 1986) (*cfr All. 2.1., All. 2.2., All. 2.3., All. 2.4.*).

Dalla sovrapposizione tra la vigente planimetria catastale (ossia la scheda presentata al Catasto Fabbricati in data 25/01/2013) e lo stato di fatto attuale dell'u.i. non si evince una perfetta corrispondenza. Le difformità tra la vigente planimetria catastale e lo stato reale attuale riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni ed una non perfetta rappresentazione grafica per la stessa planimetria.

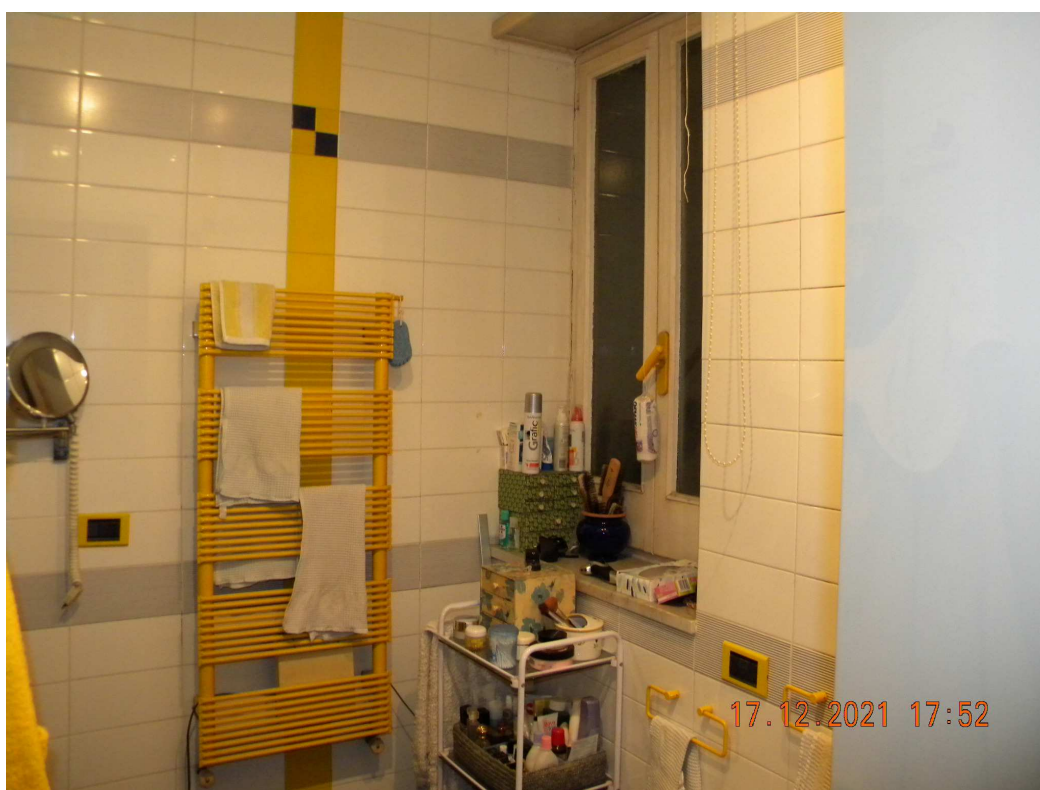
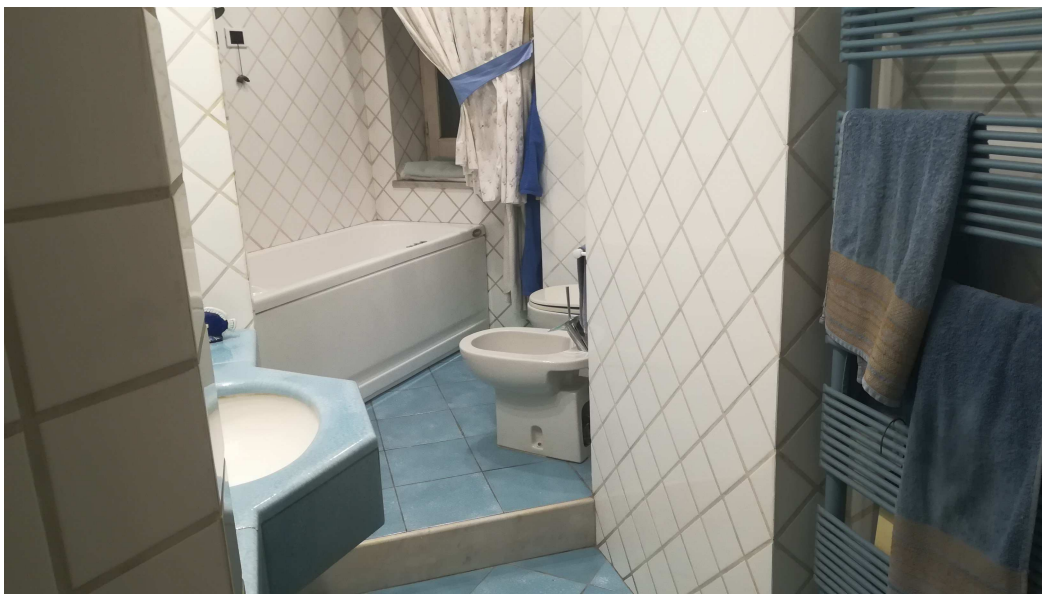
In allegato alla presente vi è grafico di sovrapposizione tra *stato reale* e *planimetria catastale* (*cfr All. 8.1.*).

L'appartamento è **composto** da: ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, corridoio, due camere, due bagni, un ripostiglio, due balconi ed altro balcone con veranda.

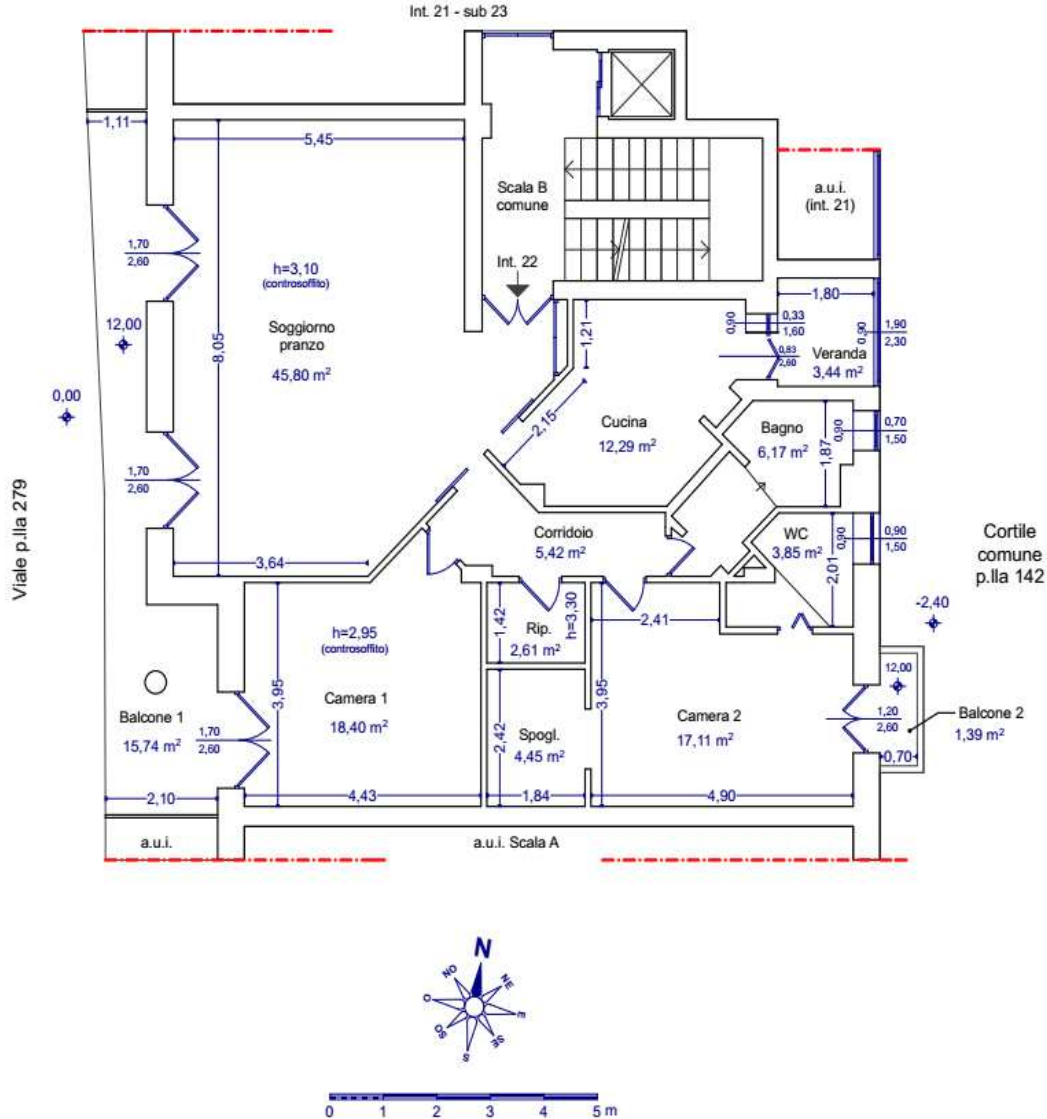








Non risultano altri ambienti (principali o di pertinenza), oltre quelli sopraelencati, per l'appartamento.



**Tabella delle superfici e dei coefficienti di ragguaglio per l'appartamento pignorato – Rge 265/2020**

| AMBIENTI                                 | superf. calpestabile [mq] | coeff. di ragg. (rapporti mercantili superficiali) | superf. calpest. ragguagliata [mq] | Sup. commerciale calcolata sulla base della norma relativa al D.P.R. 138/1998 (mq) |
|------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| AMBIENTI INTERNI APPARTAMENTO            |                           |                                                    |                                    | 145,00                                                                             |
| Ingresso-soggiorno-pranzo                | 45,80                     | 1,00                                               | 45,80                              |                                                                                    |
| Cucina                                   | 12,29                     | 1,00                                               | 12,29                              |                                                                                    |
| Corridoio                                | 5,42                      | 1,00                                               | 5,42                               |                                                                                    |
| Camera 1                                 | 18,40                     | 1,00                                               | 18,40                              |                                                                                    |
| Camera 2                                 | 17,11                     | 1,00                                               | 17,11                              |                                                                                    |
| Rip.                                     | 2,61                      | 1,00                                               | 2,61                               |                                                                                    |
| Bagno                                    | 6,17                      | 1,00                                               | 6,17                               |                                                                                    |
| WC                                       | 3,85                      | 1,00                                               | 3,85                               |                                                                                    |
| Spogliatoio per Camera 2                 | 4,45                      | 1,00                                               | 4,45                               |                                                                                    |
| Totale ambienti interni all'appartamento | 116,10                    |                                                    | 116,10                             |                                                                                    |
|                                          |                           |                                                    |                                    |                                                                                    |
| AMBIENTI DI ORNAMENTO                    |                           |                                                    |                                    |                                                                                    |
| Balcone 1                                | 15,78                     | 0,25                                               | 3,95                               |                                                                                    |
| Balcone 2                                | 1,39                      | 0,25                                               | 0,35                               |                                                                                    |
| Veranda (da ripristinare a balcone)      | 3,44                      | 0,25                                               | 0,86                               |                                                                                    |
| Totale ambienti di ornamento             | 20,61                     |                                                    | 5,16                               |                                                                                    |
|                                          |                           |                                                    |                                    |                                                                                    |
| Totali                                   | 136,71                    |                                                    | 121,26                             |                                                                                    |

La **superficie commerciale** è stata valutata secondo la norma D.P.R. 138/1998. Si riporta di seguito tabella di sintesi del calcolo della stessa.

| Tabella di sintesi del calcolo della superficie commerciale per l'appartamento pignorato |                                                                                                                                                                                                         |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia superficie da considerare                                                      | Descrizione superfici ed aliquote                                                                                                                                                                       | Superfici Ragguagliate [mq] |
| a                                                                                        | Superfici calpestabili ragguagliate ambienti interni, al 100%                                                                                                                                           | 116,10                      |
| b                                                                                        | Superfici pareti divisorie interne non portanti, al 100%                                                                                                                                                | 5,53                        |
| c                                                                                        | Superfici muri portanti perimetrali e interni al 100 % (considerati per uno spessore massimo di 25 cm o 50 cm a seconda che il relativo tratto di sviluppo si trovi a confine o meno con altro cespite) | 18,00                       |
| a'                                                                                       | Superfici calpestabili ragguagliate di balconi, terrazze, ecc..                                                                                                                                         | 5,16                        |
| <b>superficie commerciale = a + b + c + a' = 145,00 mq</b>                               |                                                                                                                                                                                                         |                             |

Quindi, riepilogando:

- superficie calpestabile non ragguagliata totale appartamento, al lordo delle superfici di ornamento = 136,71 mq;
- superficie calpestabile ragguagliata totale appartamento, a lordo di tutte le superfici di ornamento = 121,26 mq;
- superficie commerciale appartamento = **145,00 m<sup>2</sup>**.

L'**altezza** utile dei vari ambienti dell'appartamento è variabile dai 2,95 m ed i 3,30 m (per la presenza della controsoffittatura).

Per quanto riguarda **gli impianti, gli infissi e le rifiniture**, in genere, si fanno le precisazioni di seguito indicate.

L'impianto elettrico può ritenersi, a vista, in condizioni discrete (con illuminazione affidata in parte a lampade a soffitto ed in parti a lampadari).

Risultano funzionanti l'impianto idraulico ed idrico. Risultano caloriferi per vari ambienti, ovvero impianto di riscaldamento.

Per gli impianti non risultano prodotte certificazione ai sensi della L. 37/08 e s.m.i.

Risulta pavimentazione in parquet per tutti gli ambienti ad eccezione della cucina e dei due bagni i quali risultano avere dei pavimenti ceramici e possono ritenersi tutti in discreto stato di conservazione.

La maggior parte delle pareti sono tinteggiate (ad eccezione dei rivestimenti in materiale ceramico nei due bagni) e presentano un discreto stato di manutenzione.

Gli infissi sono in buona parte in legno (in stato manutentivo mediocre), sono presenti anche avvolgibili esterni. Le porte tra gli ambienti interni sono in legno.

Le caratteristiche di **esposizione** dell'appartamento, che prospetta solo sui fronti ovest ed est, possono ritenersi favorevoli. Infatti, sul lato ovest vi sono le aperture con affaccio verso il viale e con una vista panoramica verso il mare; sul lato est l'affaccio si ha sul retrostante cortile comune (verso calata S. Francesco).





Per quanto riguarda le **parti condominiali**, dall'accesso all'immobile e da consultazione di varie fonti (quali: le informazioni fornite formalmente dall'amministratore di condominio; gli atti di provenienza; la banca dati del catasto), si è potuto constatare quanto segue (*cfr All. 6., da All. 3.1. ad All. 3.5.*).

Sono da ritenersi parti comuni per l'appartamento la scala, di cui al civ. 290A di via Aniello Falcone (e il relativo atrio, ascensore, locale portineria).

Tuttavia, **non risultano rilevanti dotazioni condominiali**. In particolare, non risulta spazio stallo auto assegnato specificamente per l'appartamento di interesse

L'amministratore di condominio riferisce in particolare che (*cfr All. 6.*):

- risultano attualmente servizi del tipo portierato/guardiania;
- risulta che l'amministrazione sia in possesso del regolamento di condominio (non risulta registrato nei documenti condominiali).

Si riportano di seguito i millesimi dell'appartamento (specificati dall'amministratore di condominio) (*cfr All. 6.*):

- millesimo di proprietà: 28,95 ‰;
- millesimo di scala: 54,69 ‰;



- millesimo di ascensore: 61,66 ‰;

Eventuali ulteriori caratteristiche (metriche, distributive, tipologiche, di stato conservativo ecc.) si possono desumere dagli sviluppi dei rilievi grafici e fotografici allegati alla presente.

Per quanto riguarda la compilazione del prospetto sintetico, secondo lo schema riportato nel quesito a cui si sta rispondendo (quesito lettera c.), non avendo ancora esposto gli altri aspetti immobiliari (quali le questioni urbanistiche e di valutazione), si riporterà la compilazione dello stesso prospetto nelle conclusioni.

**d. Identificare catastalmente l'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e di quelli dell'**atto di acquisto** con i dati della **scheda catastale**; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento e nella nota di trascrizione** (Foglio, P.la, sub) con le risultanze catastali attuali.

I dati specificati nell'atto di pignoramento, e nella corrispondente nota di trascrizione, identificano univocamente l'unità immobiliare urbana pignorata. Si riferisce, quindi, che vi è corrispondenza tra le seguenti serie di dati (*All. 1.1., All. 3.5., All. 2.1., All. 2.3.*).

- identificativi catastali (Comune/Fg/p.la/sub) riportati nell'atto di pignoramento num. rep. 8248 del 25/06/2020;

- identificativi catastali riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento presentata alla Conservatoria dei RRII di NA1 il 22/07/2020 ai n.n. 16032/11554;

- identificativi catastali riportati nell'atto di compravendita del 16/09/2015 con cui l'attuale esecutato ha acquistato la quota di 1 / 2 di nuda proprietà dell'u.i. oggi di interesse, con la riserva del diritto di abitazione congiuntivo per i venditori (coniugi tra loro);

- identificativi catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

La vigente planimetria catastale risulta assunta agli atti dell'Ufficio Catastale in data 25/01/2013 con num. NA0031959.

In allegato alla presente si riporta grafico di sovrapposizione della scheda catastale dell'u.i. pignorata con la pianta dello stato reale (*cfr All. 8.1.*). Dallo stesso si evince che non vi è alcuna difformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione della planimetria catastale per quanto concerne il perimetro, bensì nello stato di fatto vi è una diversa distribuzione interna, da regolarizzarsi mediante pratica Docfa con causale di diversa distribuzione degli spazi interni.

Per comodità di lettura si riporta anche di seguito l'identificazione catastale dell'u.i. pignorata.

| Identificazione catastale degli immobili pignorati – RGE 265/2020                                                                                                                                                                                                                                        |         |               |                     |           |            |           |            |                 |                   |                                      |                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------|---------------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------------|-------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| Unità immob.                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Catasto | Comune        | DATI IDENTIFICATIVI |           |            |           | Cat.       | Cons.           | R.C.              | Toponomastica catastale              | Lotti di vendita predisposti |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |               | Sez                 | Fg        | P.lla      | Sub       |            |                 |                   |                                      |                              |
| <i>u.i. unica</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Fabb.ti | <i>Napoli</i> | <i>AVV</i>          | <i>14</i> | <i>280</i> | <i>29</i> | <i>A/2</i> | <i>7,5 vani</i> | <i>€ 1.413,80</i> | <i>Via Aniello Falcone, n. 209/A</i> | Lotto Unico (appartamento)   |
| Ditta catastale intestata :<br>***** nato a ***** il ***** , Nuda proprietà` per 1 / 2<br>***** nato a ***** il ***** , Nuda proprietà 1/2<br>***** nato a ***** il ***** , diritto di abitazione 1 / 2 in reg. sep. Beni<br>***** nata a ***** il ***** , diritto di abitazione 1 / 2 in reg. sep. Beni |         |               |                     |           |            |           |            |                 |                   |                                      |                              |
| <i>Diritto pignorato: nuda proprietà 1/2</i>                                                                                                                                                                                                                                                             |         |               |                     |           |            |           |            |                 |                   |                                      |                              |

Gli aggiornamenti catastali si ritiene ragionevole non proporli attualmente <sup>(1)</sup>.

**e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio** che precede la stessa, senza 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.

In tale ottica, l'esperto segnalerà anche **tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

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, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

1) Si ritiene, invece, che detti aggiornamenti catastali vadano eseguiti nelle fasi finali della regolarizzazione urbanistico-edilizia, dovendo l'immobile essere interessato anche dall'esecuzione di lavori di ripristino (per l'eliminazione di abusi edilizi non sanabili) che varieranno la configurazione reale attuale. Le relative spese (prevedibili dell'ordine di alcune centinaia di euro) sono contemplate direttamente nell'insieme dei costi che dovrà sostenere in futuro il proprietario per conseguire la richiamata regolarizzazione urbanistico-edilizia.

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.

Per quanto riguarda i **passaggi di proprietà** (e più in generale i trasferimenti di diritti reali) **nell'ante-ventennio dalla trascrizione del pignoramento** risulta quanto segue:

- con atto di *compravendita* del **14/10/1986**, n. rep. 21983, n. racc. 4228, ricevuto in copia dall'Archivio notarile di Napoli, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Napoli il 06/11/1986 ai n.n. 19628/13729, rogato dal notaio Adolfo Branca notaio in Napoli, \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, *vendeva a \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, “appartamento posto al quarto piano, distinto col numero interno ventidue (n.int.22), composto di quattro vani ed accessori, scala B; confinante con int.21, con cortile, scala B, int.9, scala A, e con viale privato; riportati nel N.C.E.U. di Napoli alla partita 85071 per sezione avvocata, folio 14, mappale 280, p.4, int.22, vani 6,5, R.C. L. 3,410” (cfr All. 3.1.);*
- con atto di *compravendita* del **20/12/1988**, n. rep. 34134, n. racc. 6275, ricevuto in copia dall'Archivio notarile di Napoli, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Napoli il 17/01/1989 ai n. n. 1255/963, rogato dal notaio Adolfo Branca notaio in Napoli, il Sig. \*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*\* e la \*\*\*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\*\*\*, vendevano la nuda proprietà (riservandosi l'usufrutto vita natural durante con diritto di accrescimento tra loro reciproco) al Sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, *“appartamento posto al quarto piano, scala B, int. 22 confinante con quartino int.21, con cortile, con scala B, con quartino int.9, scala A e con viale privato. Riportato nel N.C.E.U. partita 85071, sez. Avv., fol. 14, mappale 280, p.4, int. 22, vani 6,5, R.C. L. 3410” (cfr All. 3.2.).* Successivamente vi è stato atto di rettifica del 25/05/1994 rep. n. 41200/4523, trascritto ai RR.II. Il 31/05/1994 ai nn. 10956/7534, inerente correzioni sui dati catastali presenti negli atti pregressi (cfr All. 3.3.);
- con pubblicazione di *testamento olografo* del **19/06/2003**, n. rep. 8080, n. racc. 2611, fornito allo scrivente presso lo studio del notaio, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Napoli il 26/06/2003 ai n.n. 15097/9769, rogato dal notaio Luigi Castaldo notaio in Napoli, Torre Annunziata e Nola, con il quale \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, lasciava in eredità al figlio \*\*\*\*\*

nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, la nuda proprietà del bene identificato al N.C.E.U. di Napoli, sez. Avv., foglio 14, p.lla 280, sub. 16, Via Falcone Aniello n. 290/A piano 4, interno 22, scala B, z.c. 6, cat. A/3, classe 6, vani 7,5, R.C. Euro 1.123,29 (cfr All. 3.4.);

Si precisa che in data 02/11/2012 è stata trascritta ai n. n. 27236/20321 l'accettazione di eredità contro il de cuius ed a favore dell'erede \*\*\*\*\* (in questo modo divengono pieni proprietari i coniugi \*\*\*\*\*).

- con atto di *compravendita* del **16/09/2015**, n. rep. 2693, n. racc. 2006, ricevuto in copia dall'Archivio notarile di Napoli, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Napoli il 22/09/2015 ai n. n. 21309/16501, rogato dal notaio Luca Di Lorenzo, il Sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, vendevano al Sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ed al Sig. \*\*\*\*\*, nato a Napoli il 06/03/1992, “*appartamento posto al quarto piano della scala “B”, distinto con il numero di interno 22 (ventidue), composto di quattro vani ed accessori, confinante con appartamento interno 21, con cassa scala, con cortile comune, con appartamento interno nove della scala A e con viale privato. È riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, in ditta \*\*\*\*\*, per la nuda proprietà in ragione 1000/1000, per l'usufrutto in ragione di 500/1000, e \*\*\*\*\*, per l'usufrutto in ragione di 500/1000, con i seguenti dati: sezione AVV, foglio 14, mappale 280 sub. 29, scala B, piano 4, interno 22, zona cens. 6, cat. A2, cl. 7, vani 7,5, R.C. Euro 1.413,80, Via Aniello Falcone n. 290/A*” (cfr All. 3.5.);

Detta descrizione corrisponde all'u.i. oggi di interesse. Si precisa che il suddetto atto **riserva** a favore dei Sigg. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* il **diritto di abitazione** congiuntivo. Con il predetto atto acquista la quota di 1 / 2 di nuda proprietà l'attuale esecutato. Non si sono avuti ulteriori trasferimenti di proprietà.

Si riferisce di seguito, in maniera distinta, sulla **cronistoria catastale**.

Per quello che concerne la cronistoria al *Catasto Fabbricati* (ricostruita dal rinnovo delle visure catastali storiche, dall'acquisizione della planimetria catastale vigente all'attualità ed al momento dell'atto di acquisto ante – ventennale) si riporta la sintesi che segue.

In data 17/09/1986 veniva costituita agli atti del N.C.E.U. l'u.i. di interesse, con l'acquisizione della corrispondente planimetria catastale n. 1780.1/86, con gli identificativi catastali sez. AVV/Fg 14/p.lla 280/sub 16 (cfr da All. 2.1., ad All. 2.4.).

All'impianto meccanografico del Catasto Fabbricati del 30/06/1987 per l'immobile si aveva il censimento come di seguito indicato (*cfr da All. 2.1., ad All. 2.4.*).

| Comune | Sez. | Fg | P.lla | Sub | Cat. | Cl. | Consist. | R.C.     | Toponomas.                                                  | Estremi di aggiornamento                     |
|--------|------|----|-------|-----|------|-----|----------|----------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Napoli | AVV  | 14 | 280   | 16  | A/3  | 4   | 7,5 vani | L. 4.590 | Via Aniello Falcone<br>n.290A Scala B<br>Interno 22 Piano 4 | Impianto<br>meccanografico del<br>30/06/1987 |

Con variazione catastale del 25/01/2013 n. NA0031959 viene presentata nuova planimetria in cui vengono rappresentate le variazioni di distribuzione interne e la veranda sul lato est (quest'ultima qualificata catastalmente come *ampliamento* – *cfr da All. 2.1. ad All. 2.4.*).

Non si sono avute ad oggi ulteriori variazioni catastali, ad eccezione di quelle d'Ufficio di limitata rilevanza (*cfr da All. 2.1. ad All. 2.4.*).

Si sono avuti via via negli anni i vari trasferimenti della proprietà ed infine il trasferimento per compravendita del 2015 con cui l'attuale esecutato ha acquistato 1/2 della proprietà dell'immobile, lasciando a favore dei venditori il diritto di abitazione. Si è avuto quindi il pignoramento nel 2020.

Per comodità di lettura si riporta anche di seguito tabella dati con cui attualmente risulta censita l'u.i. al catasto fabbricati (*cfr All. 2.1.*).

| Comune | Sez | Fg | P.lla | Sub | Ctg | Cl. | Cons.    | R.C.       | Topon. Catast.                                        |
|--------|-----|----|-------|-----|-----|-----|----------|------------|-------------------------------------------------------|
| Napoli | AVV | 14 | 280   | 29  | A/2 | 7   | 7,5 vani | € 1.413,80 | Via Aniello Falcone n.290A Scala B Interno 22 Piano 4 |

Per la cronistoria al *Catasto Terreni* si riferisce quanto segue (*cfr All. 2.5., All. 2.6.*).

La particella di terreno in cui insiste il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare pignorata risulta riportata in Catasto Terreni al Foglio 129, P.lla 142.

All'impianto meccanografico del 30/04/1962 il fabbricato risultava già censito al Catasto Terreni come *Ente Urbano* (ovvero, già riportato in mappa al C.T.) con i dati richiamati di seguito.

| Foglio | P.lla | Qualità - Classe | Superf. (m²) | DATI DERIVANTI DA                      |
|--------|-------|------------------|--------------|----------------------------------------|
| 129    | 142   | ENTE URBANO      | 640          | Impianto meccanografico del 30/04/1962 |



Successivamente, in data 06/09/2005, in seguito alla variazione d'ufficio per allineamento mappe, pratica n. NA0539535, la superficie è variata a 1060 mq. Ad oggi non sono susseguite altre variazioni riguardanti la sezione terreni, e si riporta di seguito tabella dei dati relativa al censimento attuale al C.T. per il fabbricato ove ricade l'u.i.

| Foglio | P.lla | Qualità - Classe | Superf. (m <sup>2</sup> ) | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                     |
|--------|-------|------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 129    | 142   | ENTE URBANO      | 1060                      | <i>Variazione identificativi per allineamento mappe del 14/09/2005. Pratica n. NA0558287 in atti dal 14/09/2005 (n. 11232,1/2005)</i> |

Con riferimento alle **eventuali situazioni di comproprietà o usufruttuari** risulta quanto segue:

- \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , quota di 1/2 di proprietà (*comproprietario esecutato per 1 / 2 di nuda proprietà*);
- \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , quota di 1/2 di proprietà (*comproprietario non esecutato per 1 / 2 di nuda proprietà*);
- \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , quota di 1/2 di diritto di abitazione (*non esecutato*);
- \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , quota 1/2 di diritto di abitazione (*non esecutato*).

Per quanto riguarda il **regime patrimoniale** con cui risulta acquistato il bene, si è già riferito alla fine del paragrafo di risposta al quesito *a* (da cui si nota che il comproprietario esecutato risulta celibe) (*cfr All. 9.1.*).

**f.** Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

A seguito di istanza all'Edilizia Privata del Comune di Napoli ed all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, i rispettivi Servizi hanno certificato, per l'immobile di che trattasi, i seguenti esiti di riscontro:

- il Servizio Sportello Unico Edilizia Privata, non ha riscontrato che è possibile il rinvenimento di pratiche edilizie (Licenze edilizie, concessioni edilizie, licenze di abitabilità, permessi di costruire, SCIA, ecc..) relative all'immobile di che trattasi ed al

fabbricato di appartenenza (*cfr All. 7.1.*);

- il Servizio Antiabusivismo e Condoni Edilizi, certifica che non risultano pervenute istanze di condono edilizio né ai sensi della L. 47/85, né ai sensi della L. 724/94 e neppure ai sensi della L. 326/03(*cfr All. 7.2.*).

Si precisa che l'amministrazione condominiale ha riferito dell'esistenza della licenza edilizia n. 296 del 11/06/1950 per il fabbricato, ancorché non in possesso della relativa documentazione grafica ed amministrativa (*cfr All. 6.*).

Per quanto concerne il certificato di destinazione urbanistica, trattasi di un immobile del tipo fabbricati e non terreno. Tuttavia, si riferisce quanto segue.

Il fabbricato, ove è ubicato l'immobile pignorato, ricade in *zona A (Insediamenti di interesse storico – art. 26 e art. 63)* del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Napoli (*cfr All. 4.2.*), per il quale è stata approvata relativa variante di zona con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11/06/2004. L'immobile pignorato è inoltre identificato nelle “*altre unità di spazio*”, così come si evince dalla tavola 7 – foglio 13II – Centro storico, classificazione tipologica del P.R.G., disciplinate all'art. 124 delle N.T.A. , comma 4 e comma 6. In particolare: in relazione al rapporto conseguito con l'organizzazione morfologica del tessuto storico circostante, l'unità edilizia di recente formazione si intende *incoerente*, e in quanto tale assoggettata alla disciplina di cui al comma 6; in particolare le norme non ammettono aumento volumetrico (dove le N.T.A. sono liberamente consultabili dal web).

Naturalmente, attese le caratteristiche dell'immobile e del contesto edilizio, e visto l'ordinario uso di immobili simili in zona, per l'immobile pignorato deve ritenersi di interesse sostanzialmente solo l'uso attuale, ossia l'uso ad abitazione.

Per la situazione **vincolistica** (rilevata dal Portale dedicato ai Piani per il Territorio di Napoli e dai vari relativi servizi web), si riferisce che l'immobile:

- non risulta vincolato ai sensi della L. 1497/1939 (inerente vincoli paesaggistici e vincolo puntuale storico – artistico);

- non risulta vincolato ai sensi della L. 431/1985 (inerente vincoli paesaggistici);

Inoltre, l'area in cui è ubicato il fabbricato:

- risulta soggetta a vincolo geomorfologico, ricadente in area a instabilità bassa;

- non risulta di interesse archeologico.

Allo stato attuale per l'u.i. non risulta verificata la regolarità edilizia - urbanistica (come più approfonditamente si vedrà ai punti che seguono); inoltre, non risulta la dichiarazione

di agibilità.

g. Verificare la **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

Si è visto che gli Uffici tecnici del Comune certificano che presso gli stessi non risulta presente documentazione inerente titoli autorizzativi edilizi e nemmeno domande di condono edilizio (*cfr All. 7.1., All. 7.2.*).

Mancando presso gli uffici tecnici comunali i documenti che possano rappresentare in maniera diretta la titolarità edilizia dell'immobile, occorre esaminare i seguenti aspetti storico-immobiliari:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- l'esistenza di un PRG disciplinante la zona all'epoca di realizzazione e/o la ricadenza all'interno del perimetro urbano all'epoca della realizzazione (<sup>2</sup>).

Con riferimento all'epoca di realizzazione del fabbricato, dai vari documenti ipo-catastali e dalle informazioni fornite dall'amministrazione condominiale si può ritenere che lo stesso è stato edificato tra il 1935 ed il 1967 (*cfr All. 6., All. 2.5., All. 3.1., All. 3.5.*).

Per quanto riguarda l'esistenza di un PRG disciplinante la zona all'epoca di realizzazione e/o la ricadenza del fabbricato dentro (o fuori) dal perimetro urbano all'epoca della realizzazione dell'immobile, si può riferire quanto segue. Già dal 1939 risultava vigente Piano Regolatore per il territorio di Napoli e sulla cartografia di detto piano l'ubicazione per l'attuale fabbricato ricadeva in zona disciplinata urbanisticamente, ovvero da ritenersi

---

2) La prima Legge Urbanistica Statale n. 115/1942, prevedeva esplicitamente l'obbligo di chiedere apposita licenza edilizia al Comune per chi intendesse eseguire/ampliare/modificare costruzioni nel *centro abitato* del comune. Con la Legge Ponte n. 765/1967 si ha che in qualsivoglia zona occorre munirsi di licenza edilizia.

Lo studio ed interpretazione combinata delle due leggi (in ambito giuridico), in relazione anche ai contesti storici, ha portato a diversi orientamenti circa l'anno a cui far riferimento per la dimostrazione dell'automatica legittimità urbanistica di un immobile.

Lo stato dell'arte attuale risulta il seguente:

- con riferimento agli immobili ricadenti *nel centro abitato* (o *perimetro urbano*): da sentenze del Consiglio di Stato è ormai un fatto appurato che gli immobili ricadenti all'interno del centro abitato devono ritenersi tacitamente legittimati se si dimostra che sono stati realizzati prima del 1942 (dove per Comuni dove già esisteva un regolamento edilizio, ad esempio il Comune di Napoli nel 1935, occorre dimostrare la preesistenza all'anno del regolamento edilizio, ad esempio 1935 per il comune di Napoli);

- con riferimento agli immobili non ricadenti nel *centro abitato* (o *perimetro urbano*): esiste un orientamento prevalente circa l'automatica legittimità urbanistica se realizzati prima del 1/9/1967, a prescindere dal fatto se già esisteva o meno un regolamento edilizio comunale ante-1967.

interna al perimetro urbano (in particolare alla *norma XII* contenuta tra le relative norme tecniche di attuazione, come rilevabile dal web dal portale del comune).

Ci troviamo, quindi, nella **fattispecie di costruzione, realizzata tra il 1935 ed il 1967 all'interno del perimetro urbano di Napoli**. Trattasi di una circostanza in cui per effettuare la verifica di conformità urbanistico/ edilizia, occorre disporre dei documenti che riguardino direttamente la titolarità edilizia rilasciata dal comune, ossia dei grafici inerenti dette titolarità ed i relativi dispositivi autorizzativi. Nel caso in esame, però, come visto poc'anzi, sia presso l'ufficio tecnico dell'edilizia privata sia presso l'ufficio condono, non risultano documenti siffatti. Pertanto, allo stato attuale delle informazioni disponibili, la verifica di conformità urbanistico/edilizia dell'immobile (così come anche i relativi costi per conseguire la sanabilità) costituisce un fattore aleatorio e volendo procedere comunque ad una valutazione della sanabilità, possiamo tener conto di detto fattore aleatorio nella maniera che segue: assumiamo, in prima analisi, che i lavori di costruzione furono ultimati nel rispetto delle previsioni del progetto approvato (ossia, nel rispetto delle suddette licenze); dopodiché, nella formulazione definitiva del valore immobiliare, si praticherà una riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene in vendita (prevista da mandato) in ragione anche del fattore aleatorio sanabilità urbanistico/edilizia.

La scheda catastale del 17/09/1986 in atti dal 30/04/1999 (n. 1780.1/1986) è da ritenersi il documento disponibile più remoto che certifica la conformazione che presentava l'appartamento al completamento dei lavori di realizzazione; stante le ipotesi che stiamo adottando in prima analisi, detta scheda può riguardarsi come *progetto assentito* ed il confronto di essa con lo stato reale attuale darà luogo all'analisi di conformità urbanistico - edilizia per l'immobile.

Prima di passare al confronto di detta scheda catastale con l'attuale stato di fatto, si precisa che per l'immobile in questione si ritiene non è consentita la riapertura dei termini di condono (offerta per le procedure esecutive nelle condizioni di cui al comma 6° dell'art. 40 della L. 47/85 ed al comma 5° dell'art. 46 del DPR 380/01), poiché le *ragioni del credito* risalgono ad epoca successiva dell'entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio. Infatti, anche facendo riferimento all'ipoteca legale del 02/05/2007, iscritta ai RRII di NA in data 09/05/2007 ai n. n. 6816/19873, risulterebbero ragioni del credito successive all'anno 2003 di cui all'ultima legge sul condono edilizio, ossia la L. 326/2003. Dal confronto tra la scheda catastale del 17/09/1986 e lo stato di fatto attuale

del appartamento si rilevano difformità descritte in appropriato grafico allegato (*cfr All. 8.2.*) inerenti:

- A) diversa distribuzione spazi interni;
- B) superfetazione (ampliamento volumetrico).

Nel paragrafo che segue si affrontano gli aspetti inerenti le possibilità di sanatoria per le suddette difformità e dei relativi costi per conseguire la regolarizzazione urbanistico – edilizia.

**h.** In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

Nel punto precedente si è visto che per l'u.i. esistono difformità tra la scheda catastale del 1986 e lo stato di fatto, che identificano le opere abusive. La sanabilità delle opere abusive sopra identificate, è subordinata alla seguente *doppia conformità*: conformità alla disciplina urbanistica-edilizia vigente all'epoca di realizzazione degli abusi ed all'epoca attuale (come previsto dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.). Poiché la disciplina urbanistica-edilizia vigente attualmente si può ritenere più restrittiva di quelle previgenti, per la verifica della doppia conformità è sufficiente effettuare la verifica solo rispetto all'attuale disciplina. Da detta verifica risultano alcuni degli abusi edilizi commessi possono ritenersi sanabili mentre altri non sanabili, dove per quelli non sanabili andrà prevista la rimissione in pristino (vale a dire la demolizione).

Nella tabella che segue si elencano gli abusi, indicando la relativa sanabilità.

| <b>Difformità scheda catastale del 1986- stato di fatto (abusi edilizi) ed indicazione su possibilità di sanabilità</b> |                                    |                                                      |                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Identif. abuso</b>                                                                                                   | <b>Descrizione</b>                 | <b>Tipologia di abuso (o di difformità edilizia)</b> | <b>SANABILITÀ/POSSIBILITÀ DI REGOLARIZZAZIONE</b>                                                                                    |
| Abuso A                                                                                                                 | demolizioni/realizzazioni tramezzi | Diversa distribuzione degli spazi interni            | SANABILE, poiché la normativa di zona consente interventi di manutenzione straordinaria                                              |
| Abuso B                                                                                                                 | Realizzazione di volumi            | Superfetazioni (aumento di volume)                   | NON SANABILE, poiché per la normativa di zona non risulta ammissibile la realizzazione di nuovi volumi per singole unità immobiliari |

In sintesi, quindi, sono sanabili i seguenti abusi edilizi: la diversa distribuzione spazi interni.

Per il volume abusivo, ovvero la veranda situata sul lato nord-est, questa dovrà essere rimossa.

Nel grafico delle difformità edilizie allegato alla presente sono evidenziate le suddette difformità (*cfr All. 8.2.*).

Per conseguire la regolarizzazione urbanistico – edilizia dell'immobile occorre quindi:

- praticare documentazione tecnica, da presentarsi all'Edilizia Privata del Comune di Napoli, inerente sia comunicazione di lavori edili di ripristino che sanatoria della diversa distribuzione degli spazi interni (mediante presentazione di mancata CILA ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. 380/2001);
- eseguire lavori edili di rimissioni in pristino, consistenti in: eliminazione ambiente volumetrico illegittimo sul fronte nord-est della proprietà di interesse mediante rimozione della veranda.

Si espone nella tabella che segue una stima dei costi previsti per conseguire la regolarizzazione urbanistico – edilizia dell'u.i..



**Stima costi per conseguire regolarizzazione urbanistica-edilizia per l'abitazione pignorata Rge 265/2020 – Trib. NA**

| <b>Voci di costo</b>                                                    | <b>Determinazione</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Importo [€]</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Sanzione amministrativa (per accert. di conf. per div. distr. sp. int.) | Stabilita dal DPR 380/01 ai sensi dell'art.6 bis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1.000,00           |
| Diritti di istruttoria                                                  | Stabiliti dal Comune di Napoli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 367,14             |
| Lavori edili di ripristino (relativi alla veranda)                      | I costi per eseguire i lavori edili di rimissioni in pristino (demolizione, trasporto in discarica e relativi oneri di discarica) sono stimati a corpo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1.000,00           |
| Competenze tecniche ed oneri tecnici                                    | E' data dalla somma delle competenze tecniche (per onorari a professionista tecnico, e diritti minimi del tipo per bolli o diritti catastali) quali: redazione pratica da consegnare all'Ufficio dell'Edilizia del Comune + direzione dei lavori per l'esecuzione delle opere di ripristino +aggiornamento catastale a chiusura lavori + predisposizione di pratica di S.C.Ag. (Segnalazione Certificata di Agibilità) per l'ottenimento dell'agibilità + varie eventuali (verifiche/collaudi impiantistici, ecc..) | 2.500,00           |
| Somma circa (in cifra tonda circa)                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>€ 5.000,00</b>  |

Quindi, i **costi** per conseguire la **regolarizzazione urbanistica-edilizia** per l'u.i. si stimano pari a circa **€ 5.000,00**. Detto importo sarà detratto nella stima del valore complessivo dell'immobile, poiché dovranno essere sostenuto dai futuri proprietari.

**i.** verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal **d.gs. 28/2011**.

Nella certificazione rilasciata allo scrivente dall'Ufficio tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Napoli, risulta che **non esiste dichiarazione di agibilità per l'abitazione pignorata**. Tuttavia, per la stessa si ritiene che **potrà essere rilasciata** alla fine del processo di regolarizzazione sintetizzato alla fine del paragrafo precedente (come si evince dalla tabella si sono considerati anche i costi per ottenere l'agibilità); per quanto concerne il certificato di destinazione urbanistica, trattasi di immobile del tipo fabbricato e non terreno. Ulteriori approfondimenti in merito si trovano in risposta ai precedenti quesiti.

In allegato all'atto di compravendita del 2015 vi è l'attestato di prestazione energetica,

redatto da tecnico abilitato nel 9/07/2015, con validità di 10 anni, e dove l'immobile si classifica di classe energetica *E* (*cfr All. 3.5.*).

**j.** Indicare lo **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

All'accesso all'immobile, avvenuto con il Custode e verbalizzato dallo stesso, l'immobile è risultato occupato dai **genitori dell'esecutato** (ed il relativo nucleo familiare). Gli stessi soggetti sono titolari sull'immobile del **diritto di abitazione** (ciascuno per la quota di 1/2) così come si evince dall'atto di compravendita del 16/09/2015 a rogito notaio Luca Di Lorenzo, trascritto ai RR II di NA1 il 22/09/2015 ai n.n. 16501/21309 (atto di acquisto dell'esecutato) (*cfr All. 3.5.*). Del resto, **in aderenza** alla presenza di detto gravame sull'immobile, il pignoramento è limitato alla **nuda proprietà** (e, precisamente, la quota di 1/2 di nuda proprietà).

Occorre portare in conto che il gravame per l'immobile di che trattasi permane per tutta la vita dei due soggetti titolari (ovvero, equivalentemente, che è sottoposto a pignoramento non già la proprietà bensì il diritto di nuda proprietà. L'immobile non può considerarsi attualmente libero di essere usufruito o abitato e l'esistenza di tale diritto di abitazione in favore di terzi comporta una riduzione di valore della proprietà (rispetto ad una condizione di vendita – non corrispondente al caso in esame – di proprietà libera di essere usufruita ed abitata sin da oggi). Detta riduzione dipende dall'età del/i soggetto/i (in favore del/i quale/i permane l'obbligo a consentire di abitare l'immobile vita natural durante); nel caso in esame l'età del soggetto presa in considerazione è quella relativa al **più giovane tra i due titolari** che è pari a circa **64 anni**. Per fornire una stima del valore economico del vincolo suddetto gravante sull'immobile occorre individuare un indicatore che esprima un coefficiente percentuale di riduzione a partire dall'età dell'avente diritto. Un riferimento può essere quello della tabella ministeriale *usufrutto/nuda proprietà* relativa al DM dell'11/12/2015 (dove il *diritto di abitazione*, ai fini estimativi di nostro

interesse si ritiene equivalente all'usufrutto); da detta tabella si evince che, per un soggetto dell'età di 64 anni, la riduzione dell'intero diritto di proprietà rispetto all'intero diritto di nuda proprietà è pari al 50% del valore totale (*cfr All. 10.4.*).

La riduzione stimata è compatibile con quella che si può ottenere considerando che il valore dell'immobile libero si ritroverà fra un certo numero di anni, e quindi considerando la seguente relazione:

$V_n = V * 1/(1+r)^n$ , dove

- $V_n$  è il valore del nudo proprietario (ovvero, il valore immobiliare scontato all'attualità) ;
- $V$  è il valore che si ritroverà in futuro;
- $n$  è il numero di anni relativi alla *speranza di vita* del titolare del diritto di usufrutto o abitazione. Nel caso in esame, dalla tavola di mortalità dell'ISTAT-Campania-Napoli, per soggetti dell'età e genere di interesse vale circa **23 anni**;
- $r$  è il saggio di sconto che permette di allineare nel tempo i due valori e può stimarsi dell'ordine del 3%.

Quindi, il rapporto tra i valori immobiliari che troveranno i momenti diversi può stimarsi pari a:

$1/(1+r)^n = 1/(1+0,03)^{23} = 0,5067 = 0,50$  in cifra tonda.

Ancorché evidente si precisa che la riduzione di valore del 50% appena stimata si riferisce solo alla differenziazione tra il valore dell'intera proprietà e quello dell'intera nuda proprietà, e non tiene conto anche del fatto che il diritto interessato è solo una quota (precisamente di 1/ 2) di nuda proprietà.

Operativamente, in aderenza al mandato, si procederà in primo luogo alla valutazione immobiliare dell'intera proprietà (ancorché in realtà non disponibile), dopodiché si adotteranno le riduzioni per il concreto diritto e relativa quota interessata (come più nello specifico si vedrà nel paragrafo attinente alla valutazione).

Si precisa che il nudo proprietario esecutato risulta essere attualmente residente presso indirizzo corrispondente all'immobile pignorato (come si evince da certificato di residenza – *cfr All. 9.2.*).

k. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Per l'immobile (e contro l'esecutato) gravano le seguenti **formalità pregiudizievoli** presenti (e non cancellate) nei RRII di NA (*cfr All. 1.2., All. 2.7., All. 2.8., All. 2.9.*):

- **1)** Trascrizione di atto di pignoramento immobiliare presso i RRII di NA del 22/07/2020 ai n.n. 11554/16032, atto n. rep. 8248 del 25/06/2020. Pubblico ufficiale: Tribunale di Napoli. Trattasi del verbale di pignoramento immobili;
- **2)** Trascrizione presso i RRII di NA del 07/10/2020 ai n.n. 16060/22489; trattasi di domanda giudiziale di accertamento simulazione atti (avutasi dopo il deposito della certificazione notarile);
- **3)** Trascrizione presso i RRII di NA del 07/10/2020 ai n. n. 16061/22490, atto n. rep. 33801/1 del 09/09/2020, pubblico ufficiale: Tribunale di Napoli. Trattasi di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (avutasi dopo il deposito della certificazione notarile);
- **4)** Trascrizione presso i RRII di NA del 10/12/2020 ai n. n. 20952/29124, atto n. rep. 19503 del 25/09/2020, pubblico ufficiale: Tribunale di Napoli. Trattasi di domanda giudiziale di accertamento simulazione atti (avutasi dopo il deposito della certificazione notarile);
- **5)** Trascrizione presso i RRII di NA del 16/10/2013 ai n. n. 21810/28647, (pubblico ufficiale: Uff. Giudiziario c/o Corte di Appello), inerente verbale di pignoramento per l'intera proprietà dell'immobile di interesse a favore di una persona fisica (avutosi in epoca del previgente identificativo catastale ex sub.16) (*cfr All. 2.7., All. 2.9., All. 2.1.*);  
Si ricorda altresì che per l'iscrizione del 09/05/2007 ai NN. 6816/19873, indicate nella certificazione notarile, risulta annotazione n.3501 del 14/12/2022 di CANCELLAZIONE TOTALE (*cfr All. 2.8.*)

Dette formalità si ritiene che possano essere cancellate dopo la vendita (così come sarà trascritto il trasferimento a favore dell'acquirente), con costo da prevedersi a carico della procedura esecutiva, come si trova specificato anche nello stesso mandato, al *quesito n.* (salvo eventuali diverse successive determinazioni, rinvenibili da altre fonti per la gara).

Per riferire su **oneri/vincoli di natura condominiale**, lo scrivente ha esaminato i vari atti di provenienza per l'u.i. trascritti alla Conservatoria dei RRII e le informazioni attestate dall'amministratore di condominio, fornite allo scrivente con compilazione modulare

allegata alla presente (*cfr All. 6.*).

Con specifico riferimento agli oneri condominiali insoluti, i quali resteranno a carico dell'acquirente, l'amministratore ha fornito attestazione dalla quale **risultano dei debiti condominiali insoluti** distinguibili come segue (*cfr All 6.*):

- debito per spese condominiali ordinarie e straordinarie pari, rispettivamente, ad € 3.689,00 ed € 1.547,00 (dove i complessivi 3.689,00 € sono i debiti ordinari accumulati negli ultimi precedenti anni di bilancio approvati, e 1.547,00 € sono quelli relativi al *bonus* facciata); quindi per un totale pari ad € 5.236,00.

Si precisa che risultano deliberati interventi di manutenzione straordinari (lastrici, facciate, ecc..) per varie parti condominiali del fabbricato (*cfr All. 6.*).

Per l'importo da considerare per i debiti condominiali insoluti può farsi solo una previsione in quanto sono da determinare al momento del decreto di trasferimento (e relativi al biennio che precederà il momento di detto decreto). Prevedendo che il momento della realizzazione del decreto di trasferimento si realizzi in un periodo relativamente breve di tempo da oggi e che le condizioni si mantengano stazionarie e pari a quelle attuali, i debiti che resteranno complessivamente a carico dei futuri titolari si possono stimare dell'ordine di quelli attuali, ovvero dell'**ordine dei 5.000,00 euro** circa.

Sull'immobile poi permane, poi, il diritto di abitazione a favore di due coniugi come specificato in precedenza (del resto insito già nella natura ridotta del pignoramento alla nuda proprietà).

I. Verificare 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.

Il bene pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.

**m.** Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. 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 di uso civico (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 presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse 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).

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.

Il bene immobile di che trattasi non risulta gravato da vincoli del tipo censo, livello o uso civico.

Circa le informazioni sulle spese condominiali, debiti condominiali vari e per le dotazioni condominiali, l'amministrazione di condominio ha fornito le varie indicazioni (*cfr All. 6.*).

In particolare, ha riferito che:

- la rata mensile media ordinaria per gli ultimi due anni è di 149,00 €/mese (pari a 1.788,00 €/anno);
- i debiti insoluti sono quelli già specificati nel paragrafo precedente.

Non è emersa la presenza di ulteriori procedimenti giudiziari per l'u.i. pignorata.



n. Specificare i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

**In particolare restano a carico dell'acquirente:**

- 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 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;

**Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.**

Si riporta di seguito una tabella sinottica per vincoli/oneri con l'indicazione delle relative permanenza per l'acquirente.

| <b>TABELLA SINOTTICA DEI VINCOLI ED ONERI E SPECIFICHE SULLA PERMANENZA POST-AGGIUDICAZIONE</b>                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SEZIONE A: Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</b>                                                                                                                                                                                                                           | <b>Indicazioni</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Domande giudiziali                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Non risultano (oltre quelle indicate al paragrafo k)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura                                                                                                                                                                                                                                             | Non risultano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge                                                                                                                                                                                                            | Non risulta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale                                                                                                                                                    | Non risultano specifici atti impositivi di servitù per l'u.i.<br>Esistono oneri condominiali insoluti indicati in precedenza. Gli stessi sono stati indicati in precedenza complessivamente (ovvero, senza distinguere quale aliquota possa attribuirsi ai vari contitolari).<br><br>Risulta, poi, <b>diritto di abitazione</b> in favore dei genitori dell'esecutato (indicato in precedenza e del resto già insito nel fatto che è stata pignorata un frazione di nuda proprietà) |
| Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo                                                                                                                                                                                                                           | Non risultano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Difficoltà 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 poiché non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura) | Occorrerà provvedere alla regolarizzazione urbanistico/edilizia ed i relativi costi si stimano come indicati al paragrafo che tratta l'argomento e resteranno a carico dell'aggiudicatario (ed, in proposito, il valore a base di gara che si propone nella presente tiene conto di tali costi, come decurtazione dal valore complessivo)                                                                                                                                           |
| Difficoltà Catastali                                                                                                                                                                                                                                                                                | La regolarizzazione catastale, da effettuarsi nell'ambito della regolarizzazione urbanistico/edilizia, ha un costo dell'ordine di alcune centinaia di euro (contemplato direttamente nel costo complessivo della regolarizzazione urbanistico/edilizia)                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</b>                                                                                                                                                                                                  | <b>Indicazioni</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Trascrizioni domande giudiziali                                                                                                                                                                                                                                                                     | Trascrizioni indicate in risposta al quesito k.<br><br>A seguito dell'aggiudicazione si ritiene che possano cancellarsi dette                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                   | iscrizioni (così come sarà cancellato il pignoramento di che trattasi e trascritto il trasferimento al nuovo proprietario). Si prevede che le spese per trascrizioni/cancellazioni formalità pregiudizievoli ai RR II siano a carico della procedura (salvo diverse successive determinazioni, le cui informazioni vanno ricavate da altre fonti documentali per la gara). Dette spese si stimano dell'ordine di qualche migliaia di euro. |
| Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.) | Non risultano altri pignoramenti oltre quello di interesse ed oltre un pignoramento del 2013 ( <i>cfr All. 1.2., All. 2.7., All. 2.9., All. 2.1.</i> )                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

**o. 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 cause in corso.

Per quello che concerne l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione afferenti ai titolari dell'immobile, possono ritenersi di rilevante interesse le imposte e tasse, per le quali non è possibile una determinazione (attesa la dipendenza da fattori aleatori quali ad esempio: le condizioni reddituali personali dell'acquirente, il regime fiscale del contribuente, ecc..).

Per quanto concerne le spese condominiali, vi è la rata ordinaria condominiale (già riportata nel paragrafo di risposta al quesito *m*).

Procedimenti giudiziari, specificamente per il cespite pignorato, non risultano.

**p. Valutare complessivamente i beni**, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Si passa a valutare il compendio immobiliare considerandolo, in primo luogo, come commerciabile in una normale situazione di libero mercato (in particolare assumendo lo

stesso, in una prima fase, come già regolarizzato urbanisticamente); in secondo luogo si applicano le varie differenziazioni per il caso in esame. Inoltre si valuterà in una prima fase l'intero diritto di proprietà, successivamente l'intero diritto di nuda proprietà ed infine solo la quota di nuda proprietà pignorata (in aderenza al mandato).

Il *criterio di stima* adottato è quello del *valore di mercato*. Il *metodo di stima* adottato, per pervenire al più probabile valore di mercato del compendio abitativo pignorato, è il *metodo comparativo diretto*. Il *procedimento* adoperato è quello per *punti di merito*.

Mediante indagini di mercato per la zona di interesse (attraverso consultazione di: atti di compravendita; quotazioni immobiliari presso agenzie private e pubbliche; annunci di aste giudiziarie) si è individuato un *set* immobiliare rappresentativo del *segmento di mercato*, cui appartiene l'immobile da valutare, costituito da immobili di similari caratteristiche (in particolare per *localizzazione* e *tipologia immobiliare*) per i quali si sia realizzata recente *compravendita o valutazione* (per intero diritto di proprietà).

All'interno del segmento di mercato si è selezionato un campione di immobili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile da valutare (ossia, immobili analoghi, oltre che per *location* e *tipologia*, anche per entità superficie, contesto edilizio, ecc..). Il campione degli immobili selezionati per la comparazione si è indicato come *campione dei comparabili* e gli immobili si sono designati come: *Comparabile A*, *Comparabile B*, ecc... L'immobile soggetto a valutazione si è indicato come ***Subject U***.

Per l'immobile ***Subject U*** si è adottata una relazione di analogia con ciascuno dei *Comparabili*, con cui si è esplicitata, in aderenza al mandato, la caratteristica quantitativa *superficie commerciale* come variabile lineare del valore dell'immobile; pertanto, il valore dell'immobile del *Subject U* viene riguardato come il prodotto dei fattori come dall'espressione di seguito riportata:

$$V_{subjectU/A} = v_A \cdot KI_{U/A} \cdot K2_{U/A} \cdot \dots \cdot KN_{U/A} \cdot Sup_{subjectU}$$

dove

- $V_{subjectU/A}$  è il valore di mercato dell'immobile *Subject U* sulla base della comparazione tra *Subject U* e *Comparabile A*;
- $v_A$  è il valore unitario del Comparabile A (rapporto tra valore immobiliare di A e la sua superficie commerciale valutata secondo gli stessi criteri seguiti per l'immobile soggetto a valutazione);
- $KI_{U/A}$  è il coefficiente correttivo della 1° caratteristica e rappresenta la differenza (in

termini di rapporto), tra il valore del *Subject U* e quello del *Comparabile A*, per la 1° caratteristica messa a confronto, a parità di tutte le altre caratteristiche;  $K2_{U/A}$  è il coefficiente correttivo della 2° caratteristica e rappresenta la differenza (in termini di rapporto), tra il valore del *Subject U* e quello del *Comparabile A*, per la 2° caratteristica messa a confronto, a parità di tutte le altre; e così di seguito fino all' $N^{ma}$  caratteristica.

-  $Sup_{subjectU}$  è la superficie commerciale del subject *U*.

Analogamente si è valutato  $V_{subjectU/B}$ , ossia il valore di mercato dell'immobile *Subject U* sulla base della comparazione tra *subject U* e *comparabile B*; e così via per *comparabile C*, ecc..

Dai valori così ottenuti si è calcolato il loro valore medio che rappresenta il più probabile valore di mercato del *Subject U*.

Dal punto di vista operativo si sono calcolati prima i prodotti che seguono:

$(v_A \cdot K1_{U/A} \cdot K2_{U/A} \cdot \dots \cdot KN_{U/A})$ ,  $(v_B \cdot K1_{U/B} \cdot K2_{U/B} \cdot \dots \cdot KN_{U/B})$ , ecc., dove ciascun prodotto fornisce la stima del valore unitario, dell'u.i. soggetta a valutazione, sulla base della comparazione con il singolo *comparabile* preso in esame; per detti prodotti si è poi calcolata la media, che rappresenta il più probabile valore di mercato per unità di superficie commerciale per l'immobile *Subject U*, e quest'ultima si è moltiplicata per la superficie commerciale dello stesso *Subject U*.

In questo modo si è ottenuto il valore di mercato complessivo della proprietà immobiliare, al lordo delle spese urbanistiche e del valore degli altri oneri (nello specifico quelli condominiali e diritto di abitazione) che continueranno a gravare sulla proprietà (dove dette spese/oneri vengono sottratti dal valore complessivo in fase successiva, per tener conto che graveranno sull'acquirente).

Nella tabella che segue si riporta il quadro sinottico dell'insieme degli immobili costituenti il *Campione dei Comparabili*.

| <b>Tabella sinottica del campione dei Comparabili (Rge 265/2020 – Tribunale di Napoli)</b> |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                            | <b>Comparabile A</b>                                                                                                                                                      | <b>Comparabile B</b>                                                                                                                                                                  | <b>Comparabile C</b>                                                                                                                                                     | <b>Comparabile D</b>                                                                                                                                                                    |
| <b>Fonte</b>                                                                               | Atto pubblico di compravendita del 16/06/2022, rep./racc. 22410/10438, del dott. Diomede Falconio, notaio in Napoli, Torre Annunziata e Nola                              | Atto pubblico di compravendita del 15/06/2022, rep./racc. 34003/13531, del dott. Mario Iazzetti, notaio in S. Antonio Abate                                                           | Quotazione dell'Agenzia immobiliare Engel & Volkers Napoli presente sulla piattaforma immobiliare.it. Rifer. Annuncio n. 98835612 del 09/01/2023.                        | Atto pubblico di compravendita del 28/07/2022, rep./racc. 11966/6774, del dott. Ludovico Maria Capuano, Notaio in Napoli, Torre Annunziata e Nola.                                      |
| <b>Sintesi dalla fonte</b>                                                                 | Appartamento al terzo piano in via Aniello Falcone n.290A                                                                                                                 | Appartamento al piano primo in Via Torquato Tasso, n. 173                                                                                                                             | Appartamento al P.7° in Via Kagoshima n. 108.                                                                                                                            | Appartamento al terzo piano in via Aniello Falcone n. 56.                                                                                                                               |
| <b>Diritto interessato al trasferimento</b>                                                | Prop. 1 / 1                                                                                                                                                               | Prop. 1 / 1                                                                                                                                                                           | Prop. 1 / 1                                                                                                                                                              | Prop. 1 / 1                                                                                                                                                                             |
| <b>Data di realizzo valore</b>                                                             | 16/06/2022                                                                                                                                                                | 15/06/2022                                                                                                                                                                            | Attualità                                                                                                                                                                | 28/07/2022                                                                                                                                                                              |
| <b>Ubicazione</b>                                                                          | Napoli, Via Aniello Falcone n.290A; distante circa 150 metri per strada dal Subject U. Stessa zona OMI e contesto localizzativo che può ritenersi simile.                 | Napoli, Via T. Tasso, n.173; distante circa 250 m per strada dal Subject U. Stessa zona OMI e contesto localizzativo che può ritenersi simile.                                        | Napoli, via Kagoshima n. 108; distante circa 300 m per strada dal Subject U (inlinea d'aria). Stessa zona OMI e contesto localizzativo che può ritenersi simile.         | Napoli, Via Aniello Falcone n. 56; distante circa 100 m per strada dal Subject U (inlinea d'aria). Stessa zona OMI e contesto localizzativo che può ritenersi simile.                   |
| <b>Tipologia</b>                                                                           | Abitazione (cat. catastale abitazione di tipo civile) – A/2                                                                                                               | Abitazione (cat. catastale abitazione di tipo civile) – A/2                                                                                                                           | -                                                                                                                                                                        | Abitazione (cat. catastale abitazione di tipo civile) – A/2                                                                                                                             |
| <b>Piano</b>                                                                               | P 3°                                                                                                                                                                      | P 1°                                                                                                                                                                                  | P7°                                                                                                                                                                      | P 3°                                                                                                                                                                                    |
| <b>Esposizione /luminosità</b>                                                             | Caratteristica che si valuta simile al Subject (poiché ha aperture simili ed affaccio sul viale privato e su corte condominiale).                                         | Caratteristiche che si valuta inferiore per il comparabile (poiché ha aperture minori ed affaccio su Via Tasso con balcone di ridotte dimensioni).                                    | Caratteristica che si valuta lievemente inferiore per il Subject (poiché ha uno degli affacci su cortile con balcone di ridotte dimensioni)                              | Caratteristica che si valuta lievemente superiore per il comparabile (poiché ha aperture maggiori e tutti gli affacci con balconi di ampie dimensioni).                                 |
| <b>Dimensione/forma singoli vani/fruibilità</b>                                            | Il Subject ha, rispetto al comparabile, maggiore disimpegnazione ambienti (ha due bagni). Caratteristiche che nel complesso si valuta lievemente migliore per il subject. | Il subject ha, rispetto al comparabile, maggiore disimpegnazione ambienti (maggiore numero di camere). Caratteristica che nel complesso si valuta lievemente migliore per il subject. | Simile. Entrambi gli immobili possiedono un bel numero di camere, due servizi e due balconi.                                                                             | Il comparabile ha rispetto al Subject maggiore disimpegnazione ambienti (maggiore numero di camere). Caratteristica che nel complesso si valuta lievemente migliore per il comparabile. |
| <b>Superf. Comm.</b>                                                                       | 136 mq                                                                                                                                                                    | 120 mq                                                                                                                                                                                | 164 mq                                                                                                                                                                   | 148 mq                                                                                                                                                                                  |
| <b>Commerciabilità superficie</b>                                                          | Si valuta lievemente superiore quella del Subject                                                                                                                         | Si valuta inferiore quella del Subject U                                                                                                                                              | Si valuta inferiore quella del comparabile                                                                                                                               | Si valuta uguale al Subject.                                                                                                                                                            |
| <b>Tipologia fabbricato e suo stato di conservazione esterno</b>                           | Caratteristica che si ritiene simile (poiché vi è analogia per tipologia, epoca di realizzazione e stato conservativo)                                                    | Caratteristica che si ritiene superiore per il comparabile, in quanto si trova in edificio in muratura, d'epoca, in buon stato manutentivo                                            | Caratteristica che si ritiene simile (poiché vi è analogia per tipologia, epoca di realizzazione e stato conservativo)                                                   | Caratteristica che si ritiene simile (poiché vi è analogia per tipologia, epoca di realizzazione e stato conservativo)                                                                  |
| <b>Dotazioni condominiali</b>                                                              | Non risultano rilevanti dotazioni condominiali per gli immobili a confronto.                                                                                              | Non risultano rilevanti dotazioni condominiali per gli immobili a confronto.                                                                                                          | Non risultano rilevanti dotazioni condominiali per gli immobili a confronto.                                                                                             | Non risultano rilevanti dotazioni condominiali per gli immobili a confronto.                                                                                                            |
| <b>Livello di finitura, stato conservat. della u.i. ed impianti tecnologici</b>            | Caratteristica che si ritiene simile                                                                                                                                      | Caratteristica che si ritiene simile                                                                                                                                                  | Caratteristica che si ritiene simile                                                                                                                                     | Caratteristica che si ritiene simile.                                                                                                                                                   |
| <b>Produttività (libero/locato, esistenza di pesi vari, ecc.)</b>                          | Liberi entrambi gli immobili a confronto (in quanto in una prima fase di elaborazione estimativa, si è detto, che la proprietà si valuta a lordo dei vari                 | Liberi entrambi gli immobili a confronto (in quanto in una prima fase di elaborazione estimativa, si è detto, che la proprietà si valuta a lordo dei vari oneri/gravami)              | Liberi entrambi gli immobili a confronto (in quanto in una prima fase di elaborazione estimativa, si è detto, che la proprietà si valuta a lordo dei vari oneri/gravami) | Liberi entrambi gli immobili a confronto (in quanto in una prima fase di elaborazione estimativa, si è detto, che la proprietà si valuta a lordo dei vari oneri/gravami)                |

|                                    |                                                                                                                                                                |                                                                                                                      |                                                                                                                                         |                                                                                                                               |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | oneri/gravami)                                                                                                                                                 |                                                                                                                      |                                                                                                                                         |                                                                                                                               |
| <b>Panoramicità/Veduta</b>         | Dal comparabile può ritenersi esistenza di vista panoramica verso il mare, affacciandosi dal piccolo balcone. Caratteristica che si ritiene simile al Subject. | Rispetto al subject, il comparabile può ritenersi dotato di vista panoramica ridotta, poiché ubicato al piano primo. | Dal comparabile si ha veduta del mare con vista panoramica, affacciandosi dal balcone. Caratteristica che si ritiene simile al Subject. | Rispetto al Subject si può ritenere una minore panoramicità. Caratteristica che si valuta lievemente maggiore per il Subject. |
| <b>Valore della fonte</b>          | € 520.000,00                                                                                                                                                   | € 470.000,00                                                                                                         | € 720.000,00                                                                                                                            | € 610.000,00                                                                                                                  |
| <b>Valore unitario della fonte</b> | 3823,00 €/mq                                                                                                                                                   | 3917,00 €/mq                                                                                                         | 4390,00 €/mq                                                                                                                            | 4121,00 €/mq                                                                                                                  |

In allegato alla presente si trova la documentazione relativa alle fonti di rilevazione (*cfr All. 10.1.*).

La tabella che segue riporta i coefficienti correttivi di stima, ed i corrispondenti valori unitari di stima per l'immobile di che trattasi *Subject U*.

**Tabella dei coefficienti correttivi di stima e dei corrispondenti valori unitari di stima per l'immobile pignorato *Subject U* - Matrice di ponderazione (o di normalizzazione) - RGE 265/2020 Tribunale di Napoli**

|                                                                                 | <i>Comparabile A</i> | <i>Comparabile B</i> | <i>Comparabile C</i> | <i>Comparabile D</i> |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Allineamento temporale (*)</b>                                               | $K_{1U/A} = 1,00$    | $K_{1U/B} = 1,00$    | $K_{1U/C} = 1,00$    | $K_{1U/D} = 1,00$    |
| <b>Ubicazione</b>                                                               | $K_{2U/A} = 1,00$    | $K_{2U/B} = 1,00$    | $K_{2U/C} = 1,00$    | $K_{2U/D} = 1,00$    |
| <b>Tipologia</b>                                                                | $K_{3U/A} = 1,00$    | $K_{3U/B} = 1,00$    | $K_{3U/C} = 1,00$    | $K_{3U/D} = 1,00$    |
| <b>Piano</b>                                                                    | $K_{4U/A} = 1,00$    | $K_{4U/B} = 1,04$    | $K_{4U/C} = 0,95$    | $K_{4U/D} = 1,00$    |
| <b>Esposizione/luminosità</b>                                                   | $K_{5U/A} = 1,00$    | $K_{5U/B} = 1,03$    | $K_{5U/C} = 0,98$    | $K_{5U/D} = 1,03$    |
| <b>Dimens./forma singoli vani/fruibilità</b>                                    | $K_{6U/A} = 1,03$    | $K_{6U/B} = 1,02$    | $K_{6U/C} = 1,00$    | $K_{6U/D} = 1,02$    |
| <b>Commerciabilità della superficie</b>                                         | $K_{7U/A} = 1,00$    | $K_{7U/B} = 0,95$    | $K_{7U/C} = 1,00$    | $K_{7U/D} = 1,00$    |
| <b>Tipologia fabbricato e suo stato di conservazione esterno</b>                | $K_{8U/A} = 1,00$    | $K_{8U/B} = 0,92$    | $K_{8U/C} = 1,00$    | $K_{8U/D} = 1,00$    |
| <b>Dotazioni condominiali</b>                                                   | $K_{9U/A} = 1,00$    | $K_{9U/B} = 1,00$    | $K_{9U/C} = 1,00$    | $K_{9U/D} = 1,00$    |
| <b>Livello di finitura, stato conservat. della u.i. ed impianti tecnologici</b> | $K_{10U/A} = 1,00$   | $K_{10U/B} = 1,00$   | $K_{10U/C} = 1,00$   | $K_{10U/D} = 1,00$   |
| <b>Produttività (libero/locato, esistenza di pesi vari, ecc.)</b>               | $K_{11U/A} = 1,00$   | $K_{11U/B} = 1,00$   | $K_{11U/C} = 1,00$   | $K_{11U/D} = 1,00$   |
| <b>Panoramicità/Veduta</b>                                                      | $K_{12U/A} = 1,00$   | $K_{12U/B} = 1,03$   | $K_{12U/C} = 1,00$   | $K_{12U/D} = 1,02$   |
| <b>Valore unitario della fonte</b>                                              | 3823,00 €/mq         | 3917,00 €/mq         | 4390,00 €/mq         | 4121,00 €/mq         |
| <b>Valore unitario di realizzo (**)</b>                                         | 3823,00 €/mq         | 3917,00 €/mq         | 3951,00 €/mq         | 4121,00 €/mq         |
| <b>Valore unitario di stima (***)</b>                                           | <b>3938,00 €/mq</b>  | <b>3854,00 €/mq</b>  | <b>3678,00 €/mq</b>  | <b>4418,00 €/mq</b>  |

(\*) Il coefficiente correttivo designato come *allineamento temporale* rappresenta l'evoluzione dei valori tra l'epoca di realizzazione e quelli ad oggi (in allegato alla presente si trova illustrata l'analisi del trend per i valori e, quindi, la stima di detto coefficiente) (*cfr All. 10.2.*).

(\*\*) Nel caso la fonte sia un'agenzia immobiliare privata, allora il valore *unitario di realizzo* si è ottenuto come riduzione percentuale di vari punti rispetto al *valore unitario della fonte*, per tener conto della riduzione probabile per incontro domanda/offerta di compravendita, ovvero del margine di trattativa (per detta stima si è fatto riferimento a varie fonti) (*cfr 10.2.*). Nel caso, invece, la fonte sia rappresentata da un atto di trasferimento (a da una valutazione di altro CTU come esperto stimatore) allora, ovviamente, i due valori (ossia, il *valore unitario della fonte* ed il *valore unitario di realizzo*) sono assunti coincidenti.

(\*\*\*) Ottenuto (per ciascuna comparazione *Subject U/Comparabile A*, *Subject U/Comparabile B*, ecc..), dal prodotto tra coefficienti correttivi *K* ed il valore unitario della fonte di ciascun comparabile (prodotto effettuato per ciascuna colonna), dove i vari coefficienti correttivi *K* sono stati stimati sulla base delle scale di differenziazione percentuale che si possono apprezzare in zona o che usualmente si possono trovare in letteratura (*cfr All. 10.2.*).

In allegato alla presente si trovano riferimenti ed esplicitazioni di calcolo per la stima dei coefficienti correttivi relativi alle varie caratteristiche e per il calcolo delle superfici commerciali per gli immobili comparabili (*cfr All. 10.2.*).

Dalla media dei valori unitari di stima (ossia, mediando i valori dell'ultima riga) si ottiene il più probabile valore unitario (valore per unità di superficie commerciale) per il compendio immobiliare di che trattasi *Subject U*:



Valore per unità di superficie commerciale Subject U (compendio abitativo - Lotto unico) per l'intera serie dei comparabili A, B, C, D =  
 $(3938,00 \text{ €/mq} + 3854,00 \text{ €/mq} + 3678,00 \text{ €/mq} + 4418,00 \text{ €/mq}) / 4 = 3972,00 \text{ €/mq}$

I valori unitari di comparazione che si sono mediati possono ritenersi di dispersione limitata, in quanto il massimo scarto percentuale dalla media è contenuto nel  $\pm 10 \%$  circa.

Il valore unitario stimato può ritenersi compatibile con quelli relativi alle pubblicazioni dell'*OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*. In proposito, l'OMI, per la zona in cui rientra l'immobile in esame (Comune: *Napoli*; Fascia: *centrale*; Zona: *P.zza Vanvitelli, Floridiana, San Martino, Via Scarlatti, Via Luca Giordano*; codice zona: *B12*), per l'ultimo semestre pubblicato, fornisce direttamente gli intervalli di valore per la tipologia delle abitazioni di interesse, ovvero quelli delle *abitazioni di tipo civile* come dalla tabella che segue (*cfr All. 10.3.*).

| Valori OMI per <i>Abitazioni civili</i> – Comune di <i>Napoli</i> – Codice zona: <i>B12</i> – 1° Semestre 2022 |                    |                          |      |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|------|-----------------------------|
| Tipologia                                                                                                      | Stato conservativo | Valore mercato<br>[€/mq] |      | Superficie<br>(Lorda/Netta) |
|                                                                                                                |                    | Min                      | Max  |                             |
| Abitazioni di tipo civile                                                                                      | Normale            | 3500                     | 5300 | Lorda                       |

Confrontando il valore unitario stimato di 3972,00 €/mq con quello dei valori dell'intervallo *OMI*, si evince che il valore rientra nell'intervallo.

Il valore unitario stimato può ritenersi anche compatibile con quello fornito dal listino ufficiale della piattaforma web *Borsa Immobiliare.it*. Infatti, lo stesso, per la zona in esame (*P.zza Vanvitelli, Floridiana, San Martino, Via Scarlatti, Via Luca Giordano*), per la tipologia *Abitazione in stabili di fascia media* (inerenti il caso in esame), riporta l'intervallo di valori compresi tra 3515,00 €/mq e 5867,00 €/mq (*cfr All. 10.3.*).

Moltiplicando il valore unitario di mercato di 3972,00 €/mq (stimato per l'abitazione - Lotto unico) per la corrispondente superficie commerciale dell'immobile, si ha:

**Valore di mercato complessivo per compendio abitativo - Lotto unico** (valore al lordo dei costi stimati per il conseguimento della regolarizzazione urbanistico/edilizia, al lordo degli oneri condominiali insoluti ed a lordo del gravame di diritto di abitazione) = valore unitario stimato per Lotto unico x superficie commerciale del Lotto unico =  $3972 \text{ €/mq} \cdot 145 \text{ mq} = \text{€ } 575.940,00$

Le **spese per conseguire la regolarizzazione urbanistico-edilizia**, si ricordano valere circa **€ 5.000,00**, mentre gli **oneri condominiali insoluti** risultano attualmente dell'ordine dei **5.000,00 € circa**. Per quanto riguarda il gravame **di diritto di abitazione**, per il quale si rimanda al quesito j, si applica una riduzione pari al 50%.

Pertanto, detraendo dal valore complessivo le spese da sostenere per conseguire la regolarizzazione urbanistico/edilizia, il valore per gli oneri condominiali insoluti e la riduzione risultante dal diritto di abitazione, si ottiene il valore di mercato netto per l'intero compendio abitativo, che risulta:

**Valore di mercato netto per abitazione - Lotto unico** (valore al netto delle spese di regolarizzazione urbanistico/edilizia, oneri condominiali insoluti e diritto di abitazione) =  $(\text{€ } 575.940,00 - \text{€ } 5.000,00 - \text{€ } 5.000,00) \cdot 50\% = \text{€ } 282.970,00$  <sup>(3)</sup>

Dello stato d'uso-manutenzione si è tenuto conto direttamente nella valutazione del valore complessivo.

Per quanto riguarda la **riduzione del valore di mercato da praticare per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto**, dette riduzioni rientrano nelle diverse differenze che esistono, in generale, tra la condizione di vendita al libero mercato e la vendita forzata (che potrebbero non rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato).

Nel caso in esame dette differenze possono concretizzarsi in particolare per i seguenti aspetti:

- il conseguimento della sanatoria urbanistico-edilizia (ed, in definitiva, la futura *libera/ legittima fruibilità/rinegoziabilità* del bene) rappresenta, come specificato nei paragrafi dedicati a tali aspetti, un fattore aleatorio;
- l'importo relativo agli oneri condominiali va ritenuto come un valore orientativo

---

3) Per gli oneri urbanistici e gli oneri condominiali si è assunto che non vi sia alcun accollo per i titolari del diritto di abitazione; si è assunto altresì, plausibilmente, che la ripartizione a solo carico dell'insieme dei nudi proprietari avvenga in proporzione alla loro quota in titolarità (appunto, 1/ 2).

(poiché sono determinabili con esattezza solo nel momento in cui avverrà il trasferimento dell'immobile);

- le aleatorietà ulteriori connesse al fatto che il gravame per il diritto di abitazione vita natural durante è congiunto per i due coniugi (con un aspettativa media di vita superiore ai 20 anni);
- per gli oneri condominiali si è assunta l'ipotesi di stazionarietà (ovvero, sostanziale invarianza) nel tempo e che siano equi ripartiti tra i due nudi proprietari;
- opportunità di rendere la partecipazione all'asta più competitiva tra gli offerenti.

In aderenza al mandato, e tenuto conto dei vari fattori sopra richiamati, si propone di applicare una riduzione del 15% al valore di mercato netto ottenuto <sup>(4)</sup>; si propone, quindi, il seguente valore a base d'asta:

**VALORE A BASE D'ASTA per l'intera nuda proprietà Lotto unico = Valore di mercato netto Lotto unico x (1- 15%) = € 282.970,00 x 0,85 = € 240.524,00 = (in cifra tonda) = € 240.000,00**

In definitiva:

**VALORE BASE per l'intera nuda proprietà = € 240.000,00**

**q.** Nel caso si tratti di **quota indivisa**, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Ci si trova nella circostanza con pignoramento di sola quota indivisa, essendo sottoposto a pignoramento 1/2 di nuda proprietà del bene.

Come già riferito nella risposta al quesito lettera **b.** (a proposito della formazione dei Lotti) l'appartamento di che trattasi non è comodamente divisibile.

Il valore relativo alla quota di 1 / 2 di nuda proprietà si può ritenere inferiore a quello ottenuto semplicemente il valore dell'intero per la frazione aritmetica di 1 / 2. Si stima una

---

4) La percentuale di riduzione adottata è in aderenza anche alle linee guida indicate nel mandato come esperto stimatore presente sulla piattaforma web del Tribunale di Napoli dal 27/10/2015 (anch'esso adottato nell'ambito della sezione esecuzioni immobiliari dello stesso Tribunale), il quale prevede che l'esperto applichi una riduzione compresa tra il 10 % ed il 20 % sul valore netto risultante dalla stima.

riduzione del 20% (in allegato alla presente si trovano i riferimenti utilizzati per stimare detta riduzione – *cfr All. 10.2.*).

Pertanto sarà: valore intero lotto\*1/2 \* 0.80 = valore quota pignorata

VALORE QUOTA PIGNORATA= € 96.000,00

**VALORE BASE per la sola quota pignorata di 1 / 2 di nuda proprietà = € 96.000,00**

r. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà **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.

Il proprietario esecutato è celibe (secondo le risultanze del certificato negativo di matrimonio – come già specificato per il *regime patrimoniale* alla fine del paragrafo di risposta al quesito a. al quale si rimanda).

s. Verificare la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

Risulta trascrizione presso i RR II di NA del 16/10/2013 ai n. n. 21810/28647, (pubblico ufficiale: Uff. Giudiziario c/o Corte di Appello), inerente verbale di pignoramento per l'intera proprietà dell'immobile di interesse (avutosi in epoca del previgente identificativo catastale ex sub.16) (*cfr All. 1.2., All. 2.7., All. 2.9., All. 2.1.*).

## CONCLUSIONI (compilazione prospetti sintetici)

A conclusione della presente relazione si riporta di seguito la compilazione del prospetto sintetico, per l'unico lotto di vendita, aderendo alla formattazione come dal quesito lettera **c.**

**SCHEDA RIEPILOGATIVA CTU-ESECUZ. IMM. RGE 265/2020 - TRIBUNALE DI NAPOLI - GE:**  
**dott.ssa Laura Martano**

### **IPOTESI DI VENDITA INTERA NUDA PROPRIETA'** **LOTTO UNICO**

**Intera nuda proprietà di appartamento** ubicato in *Napoli*, quartiere *Vomero*, alla *via Aniello Falcone, civ. 290/A, scala B, piano 4°*, interno *22*.

L'appartamento è **composto** da: ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, corridoio, due camere, due bagni, un ripostiglio, due balconi ed altro balcone con veranda.

L'appartamento ha i seguenti **confini**:

- a nord: con altro appartamento allo stesso P.4°, in C.F. sub 23, int. 21 (stesso Fg e p.lla), e con cassa scala;
- ad est: con cortile condominiale identificato anch'esso al C.T. come Fg 129, P.lla 142;
- a sud: con altro appartamento, in altra scala;
- ad ovest: con viale condominiale pedonale identificato in C.T. come Fg 129, P.lla 279.

L'u.i. è riportata nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Napoli, sezione AVV (Avvocata), Foglio 14, P.lla 280, sub 29, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), rendita catastale 1.413,80 €.

Lo stato dei luoghi attuale è difforme dalla vigente planimetria **catastale** (in atti dal 1986), dove le variazioni operate risultano qualificabili catastalmente, in sintesi, come: diversa distribuzione spazi interni; ampliamento (rappresentato dalla veranda attualmente presente) ed errata rappresentazione grafica.

Presso gli uffici tecnici comunali per l'**edilizia** privata e per il condono edilizio non risulta rinvenibile documentazione sui titoli edilizi per il compendio immobiliare di interesse. Il compendio immobiliare risulta realizzato in un'epoca compresa tra il primo regolamento edilizio del Comune di Napoli del 1935 ed il 1/9/1967, allorquando il PRG vigente all'epoca già disciplinava la zona come un'area interna al *perimetro urbano*. Perciò, nella fattispecie, il conseguimento della regolarizzazione urbanistico/edilizia rappresenta un fattore affetto da aleatorietà ulteriori.

Il confronto dello stato reale attuale con l'originaria planimetria catastale in atti dal 1986 consente di rilevare difformità corrispondenti ad **abusi edilizi**. A parere dell'esperto stimatore gli abusi edilizi sono in parte sanabili ed in parte non sanabili. Si ritiene, quindi, possibile conseguire la regolarizzazione urbanistico – edilizia, ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01 e s.m.i., a condizione che si eseguano anche dei lavori edili di rimissione in pristino (come illustrato in dettaglio nel corpo della relazione ed, in particolare, nei paragrafi specifici per l'argomento).

**PREZZO BASE euro 240.000,00** (euro duecentoquarantamila//00).

\*\*\*

### **IPOTESI DI VENDITA DELLA SOLA QUOTA PIGNORATA DI 1 / 2 DI NUDA PROPRIETA'** **LOTTO UNICO**

**Quota indivisa di 1 / 2 di nuda proprietà di appartamento** ubicato in *Napoli*, quartiere *Vomero*, alla *via Aniello Falcone, civ. 290/A, scala B, piano 4°*, interno *22* (appartamento sopra richiamato). La quota di diritto ivi rappresentata è quella sottoposta a pignoramento.

**PREZZO BASE euro 96.000,00** (euro novantaseimila//00)

li 06/03/2023

CTU - Esperto Stimatore: ing. Tommaso Castaldo

Si ringrazia il G.E. per la fiducia accordata.

## **ALLEGATI**

Si allegano alla presente:

### 1) Estratti del Fascicolo dell'Esecuzione

- All. 1.1. Nota di trascrizione dell'atto pignoramento;
- All. 1.2. Relazioni notarili;

### 2) Documentazione catastale ed integrazioni/aggiornamenti per le ispezioni ipotecarie

- All. 2.1. Visura catastale storica dell'appartamento;
- All. 2.2. Visura catastale storica specifica per il previgente identificativo;
- All. 2.3. Planimetria catastale vigente attualmente per l'appartamento;
- All. 2.4. Planimetria catastale previgente per l'appartamento;
- All. 2.5. Visura catastale storica ai terreni per la p.lla dove ubicato l'edificio;
- All. 2.6. Estratto di mappa catastale attuale ai terreni (vax);
- All. 2.7. Ispezione ipotecaria ai RRII di elenco formalità previgente identificativo (ex sub 16);
- All. 2.8. Ispezione ipotecaria ai RRII di elenco formalità vigente identificativo;
- All. 2.9. Trascrizione atto di pignoramento del 2013;

### 3) Atti di provenienza (o note per gli atti)

- All. 3.1. Atto di compravendita del 1986;
- All. 3.2. Atto di compravendita del 1988;
- All. 3.3. Nota di trascrizione atto di rettifica del 1994;
- All. 3.4. Atto del 2003 di pubblicazione di testamento olografo;
- All. 3.5. Atto di compravendita del 2015;

### 4) Planimetrie di inquadramento

- All. 4.1. Estratto satellitare;
- All. 4.2. Estratto zonizzazione P.R.G.;
- All. 4.3. Sovrapposizione tra vista satellitare e mappa catastale ai terreni;
- All. 4.4. Estratto aerofotogrammetrico;
- All. 4.5. Particolare planimetrico di inquadramento 1 a 500;

### 5) Pianta dello stato di fatto, report fotografico, verbali di accesso

- All. 5.1. Pianta dello stato reale attuale dell'u.i.;
- All. 5.2. Report fotografico;
- All. 5.3. Verbale di accesso;

6) Documenti su aspetti condominiali

- All. 6. Attestazione dell'amm.re di condominio sui dati condominiali e debiti insoluti;

7) Documenti inerenti la titolarità urbanistico - edilizia

- All. 7.1. Attestazione dell'Ufficio Tecnico Comunale per l'edilizia privata;
- All. 7.2. Attestazione dell'Ufficio Tecnico Comunale per il condono edilizio;

8) Sovrapposizioni e difformità

- All. 8.1. Sovrapposizione tra stato di fatto e vigente planimetria catastale per l'appartamento;
- All. 8.2. Grafico abusi edilizi;

9) Certificati di stato civile ed anagrafici

- All. 9.1. Certificato negativo di matrimonio per il proprietario esecutato;
- All. 9.2. Certificati di residenza dell'esecutato;

10) Stima valore immobile

- All. 10.1. Documenti per la comparazione nella stima del valore dell'immobile (atti di compravendita e quotazioni di vendita per gli immobili comparabili);
  - All. 10.2. Riferimenti e calcoli per i coefficienti correttivi per le varie caratteristiche e calcoli delle superfici commerciali dei comparabili, stima riduzione per quota indivisa.
  - All. 10.3. Valori dell'O.M.I. e del Borsino Immobiliare;
  - All. 10.4. Tabella ministeriale sul calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà;
- 
- All. 11. Parcella ed attestazione spese documentabili.

*Li 06/03/2023*

FIRMA

*ing. Tommaso Castaldo*

