

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA LORELLA TRIGLIONE

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. n. **218/2024**

Promossa da:

c/

Udienza del 25/02/2025

RELAZIONE TECNICA

Aversa, 20/01/2025

L'Esperto Stimatore

Arch. **Federica Ruocco**

Sez. A/a

Architetto

FEDERICA

RUOCCO

N. 10243



Tel/fax:

Cellulare:

e-mail:

p.e.c.:

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:

Materia civile: n°

RELAZIONE DI STIMA

Ill.ma G.E. Dott.ssa Lorella Triglione, Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli NORD.

Premessa

Con provvedimento del **24/09/2024** il G.E. Dott. Alessandro Auletta (sostituito dalla S.V.I. in data 01/10/2024) nominava la sottoscritta Arch. Federica Ruocco, con studio tecnico alla Via _____, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n. _____ ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. _____, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n. **218/2024**, promossa da _____ c/ _____ ed avente quale oggetto di pignoramento la piena proprietà dell'appartamento sito in Qualiano (Na), alla Via V. Bellini n. **35**, piano 2°, int. 12, con cantinola di pertinenza al piano seminterrato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Qualiano (Na) con fg **6**, part. **1093**, sub **13**, cat. **A/2** (abitazione civile).

Contestualmente, col medesimo provvedimento, veniva nominato il Dott. _____, quale Custode giudiziario del bene oggetto di pignoramento.

Il giorno **30/09/2024**, la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, mediante sottoscrizione con firma digitale dei quesiti posti dalla S.V.I. nel modulo di *Accettazione incarico e giuramento* e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche.

In data **15/10/2024**, il _____, a mezzo raccomandata a/r, comunicava alle parti la data del primo accesso, fissato per il giorno 25/10/2024, alle ore 11.30, presso l'immobile oggetto della presente procedura.

In data **25/10/2024**, la sottoscritta, unitamente al Custode ed alla propria collaboratrice tecnica, si recava, presso i luoghi oggetto di pignoramento, siti in Qualiano (Na), alla Via V. Bellini n. **35**, piano 2°, int. 12, riscontrando corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'indirizzo ed i dati identificativi del bene riportati agli atti della procedura. Sui luoghi era presente la Sig.ra _____

_____, terza alla procedura, che dichiarava di abitare il bene pignorato unitamente alla propria famiglia, in assenza di titolo; la stessa permetteva l'accesso all'immobile ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali e dichiarava che per il fabbricato in cui ricade il cespite sussiste un'amministrazione condominiale, di cui si riservava di fornire i recapiti ([Cfr. All. n.1 - Verbale di accesso](#)).

Durante il sopralluogo, L'Esperto procedeva con l'ausilio della propria collaboratrice, nel rilievo metrico e fotografico dell'appartamento pignorato, nonché della cantinola di pertinenza ed un sommario rilievo fotografico dell'edificio in cui il bene ricade. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile, preventivamente acquisita dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Qualiano (NA) - Servizi Catastali (datata 19/07/1991), si riscontrava una sostanziale conformità nella distribuzione degli spazi interni del bene; l'occupante, dichiarava

altresì, che non sussiste un posto auto di pertinenza per il cespite oggetto di esecuzione (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*).

In data **03/10/2024** e **23/10/2024**, preliminarmente all'accesso, la sottoscritta provvedeva ad acquisire, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Civitavecchia (Rm) e del Comune di Giugliano in Campania (Na), copia del certificato di residenza storica della debitrice, accertando che la stessa non risulta residente presso l'immobile pignorato. In data 06/10/2024 provvedeva ad acquisire altresì presso l'Ufficio Stato Civile di Pozzuoli (Na) l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio della debitrice, al fine di accertarne il regime patrimoniale (Cfr. All. n.3 - *Certificati*).

In data **07/11/2024**, successivamente all'accesso, la sottoscritta provvedeva ad acquisire, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Qualiano (Na), copia del certificato di residenza storica dell'occupante, nonché copia del certificato di stato di famiglia della stessa, accertando quanto riscontrato in sede di accesso (Cfr. All. n.3 - *Certificati*).

Ulteriori indagini ed accertamenti sono stati effettuati, altresì, dalla sottoscritta, presso Pubblici Uffici ed in particolare: presso l'Agenzia delle Entrate: Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2; il Comune di Qualiano: Ufficio Servizi Demografici e Ufficio Tecnico Edilizia Privata, Ufficio Condono, Ufficio Urbanistica; l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania; l'Agenzia del Demanio della Provincia di Napoli; l'Ufficio Attività Produttive della Regione Campania, l'amministrazione condominiale, nonché presso l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, il portale www.valorimetroquadro.it ed agenzie immobiliari (operanti sul territorio di Qualiano), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito.

In data **20/01/2025** la sottoscritta inviava copia del proprio elaborato tecnico alle parti, secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. c.p.c.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I.

INDICE

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	4
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	7
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	12
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	15
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	16
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	17
QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	22
QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	22
QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	24
QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	25
QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	25
QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.....	25
QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	31
QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	31

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

Come indicato nel modulo di controllo redatto dagli ausiliari e depositato presso gli uffici di cancelleria in data **13/11/2024**, si rappresenta quanto segue.

In primo luogo, in merito alla documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita, con riguardo all'immobile oggetto di esecuzione, identificato al N.C.E.U. del Comune di Qualiano (Na) con fg **6**, part **1093**, sub **13**, cat. **A/2**, cl.4, cons. **3** vani, sup. cat. **97,00 mq**, rend. € **162,68**, sito in Qualiano (Na), alla Via V. Bellini n.35, 2° piano, int. 12, scala U, si rappresenta che la stessa è sostituita dalla **certificazione** della Dott.ssa _____ di Napoli, redatta in data **31/05/2024** e depositata in data **03/06/2024**, contenente:

- le generalità anagrafiche della debitrice (Sig.ra _____ nata a _____ il _____, c.f.: _____);
- l'ubicazione ed i dati catastali dell'immobile pignorato;
- la quota pignorata (**1/1 piena proprietà**);
- il quadro sinottico della provenienza nel ventennio e le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), relative all'immobile oggetto di esecuzione;
- la Conservatoria dei RR. II. consultata (Napoli 2);
- non indica con precisione il periodo esaminato ed i soggetti interrogati, tuttavia, risale sino alla **scrittura privata di "compraventita soggetta ad iva"** autenticata nelle firme con atto del **15/12/1992** del Notaio _____, rep. n. **9630**, racc. n.2098, trascritta presso Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il **13/01/1993** ai nn.1117/964, che si configura, pertanto, come atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo (Cfr. All. n.4.2 – Atto ultraventennale).

Suddetta documentazione, dunque, **risulta completa ed è garantita la continuità delle trascrizioni per il bene pignorato.**

Per la verifica preliminare richiesta la scrivente ha provveduto:

- ad estrarre presso l'Ufficio Servizi Demografici di Pozzuoli e di Giugliano in Campania (Cfr. All. n.3 – Certificati):
 - l'estratto di matrimonio della debitrice;
 - il certificato di residenza storica della debitrice;
- ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2:
 - l'elenco delle formalità del sub **13** pignorato (Cfr. All. n.2 - Elenco formalità sub 13);
 - l'atto di **compravendita** del **27/01/2015** del Notaio _____, rep. n. **3066**, racc. n.2101, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il **30/02/2015** ai nn. **3339/2723**, in favore della debitrice (Cfr. All. n.4.1 - Atto in favore dell'esecutata);
 - l'atto ultraventennale indicato nella relazione notarile (Cfr. All. n.4.2 – Atto ultraventennale).

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente in atti, si evidenzia

che la certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali ma non indica se siano quelli storici; la sottoscritta, dunque, ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Qualiano - Servizi Catastali (ex Territorio) (Cfr All. n. 5 – *Dati catastali*):

- la **visura storica catastale** del bene pignorato sub **13**, risalente sino al **19/07/1991**, data di costituzione del bene al N.C.E.U. di Qualiano; si precisa che in detta visura è indicato per unicamente il "Piano 2" dell'appartamento e non è indicato il "piano "S1" della cantinola;
- la **planimetria catastale** del bene sub **13**, datata **19/07/1991**; non sussistono planimetrie precedenti per il bene il esame;
- la **visura storica catastale** della particella di terreno sulla quale insiste il fabbricato in cui ricade il cespite in esame, identificata al N.C.T. di Qualiano dalla part. **1093** del fg **6**, che appartiene alla qualità classe "*ente urbano*" dal 26/03/2014 per "*bonifica identificativo catastale*" (eseguita da parte dell'Ufficio);
- l'**estratto di mappa** del fg **6** part **1093** del N.C.T. di Qualiano, accertando che il fabbricato in cui ricade il bene oggetto di esecuzione risulta riportato in mappa, mentre, non risulta riportata la Via Bellini;
- gli elaborati planimetrici della part **1093** fg **6** del 19/07/1991, del 20/12/2006, del 24/09/2015 e del 18/01/20218.

In terzo luogo, si rappresenta che il creditore procedente non ha depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di **matrimonio** dell'esecutata e, pertanto, la scrivente ha provveduto ad acquisirne una copia presso l'Ufficio dello Stato Civile di Pozzuoli (Na). Dallo stesso si evince che la debitrice ha contratto matrimonio il **29/04/1996** con il Sig. _____, nato a _____ il _____ (non esecutato), scegliendo il regime patrimoniale della **comunione** dei beni. Tuttavia, il **23/01/2015** (data precedente l'acquisto del bene pignorato, avvenuto il **27/01/2015**), i coniugi hanno scelto il regime della **separazione** dei beni con atto del Notaio _____ (Cfr. All. n.3 – *Certificati e quesito n.14*).

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

L'immobile oggetto della presente procedura consta in un' "**abitazione civile**" ubicata al 2° piano del fabbricato sito in Qualiano (Na), alla Via V. Bellini n.35, contraddistinto dall'int. 12 con annessa cantinola di pertinenza, identificato al N.C.E.U. del Comune di Qualiano (Na) con fg **6**, part **1093**, sub **13**, cat. **A/2**, cl.4, cons. **3** vani, sup. cat. **97,00** mq, rend. € **162,68** (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

Lo stesso risulta intestato alla debitrice, per atto di **compravendita** del **27/01/2015** del Notaio _____ rep. n.3066, racc. n.2101, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il 30/02/2015 ai nn. 3339/2723 (Cfr. All. n.4.1 – *Atto in favore dell'esecutata*).

Pertanto, in ordine al **diritto reale pignorato**, si precisa che il corrispondente diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (1/1 della proprietà) **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto sopracitato.

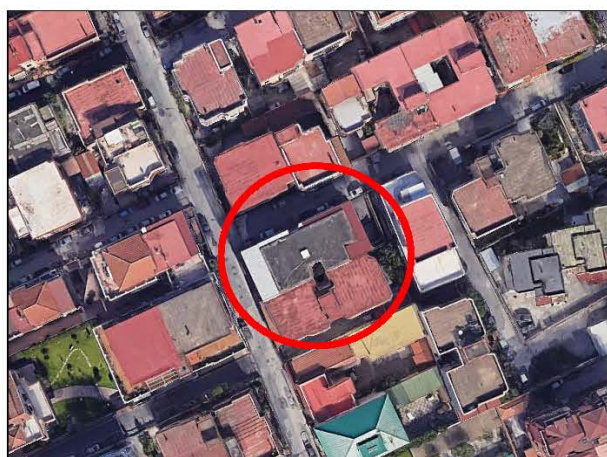
Per quanto concerne i **confini**, l'immobile sub 13 confina: a Nord con Via Bellini, a Sud e ad Est con proprietà aliena e ad Ovest con rampa di accesso al piano seminterrato dell'edificio.

In ordine ad **eventuali difformità dei dati di identificazione catastale** riportati nell'atto di **pignoramento** rispetto a quelli in atti al **catasto**, **non** sussistono difformità (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*).

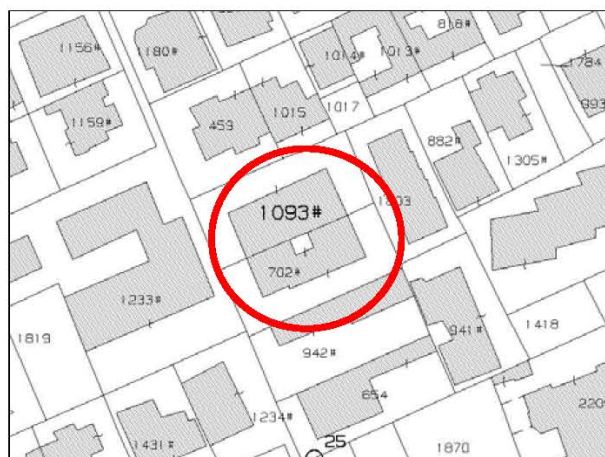
In ordine ad **eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità**, si precisa che il bene oggetto di pignoramento **non** risulta interessato da procedure.

In ordine al numero di lotti vendibili, in considerazione del particolare sviluppo planimetrico del bene pignorato e della quadratura, si ritiene che lo stesso risulti **vendibile in un unico lotto**.

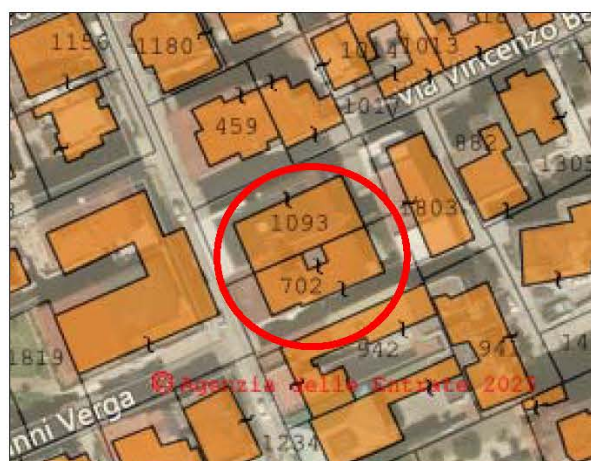
Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI nonché una sovrapposizione dei due elaborati (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali* e All. n.7 - *Grafici di inquadramento*):



Ortofoto



Mappa SOGEI



Sovrapposizione ortofoto e mappa SOGEI

Dall'esame delle stesse si evince che il fabbricato interessato risulta riportato in mappa Sogei ed insiste sulla **particella 1093** del fg **6** del N.C.T. di Qualiano, che risulta essere un "**ente urbano**" dal 26/03/2014 per "**bonifica identificativo catastale**". La Via Bellini invece **non** risulta riportata (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

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

Il bene oggetto della presente procedura consiste in un immobile destinato ad **abitazione civile** ubicata al 2° piano, int. 12, del fabbricato sito in Qualiano (Na), alla **Via V. Bellini n.35**, con cantinola di pertinenza, identificato al N.C.E.U. del Comune di Qualiano (Na) con fg 6, part 1093, sub 13, cat. A/2, cl.4, cons. 3 vani, sup. cat. 97,00 mq, rend. € 162,68 (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).



Vista satellitare dell'area oggetto di perizia

L'edificio

Il fabbricato in cui ricade il cespite oggetto di esproprio (Cfr. All. n.9 - *Doc. fotografica*):

- è un manufatto edilizio in cemento armato, realizzato alla fine degli anni '80, con Licenza Edilizia n.35 del 01/03/1989 e successiva Variante n.122 del 30/07/1991 (Cfr. Quesito n.6);
- insiste sulla particella di terreno identificata al N.C.T. di Qualiano al foglio 6 part. 1093 e risulta regolarmente riportato in mappa;
- è costituito da: un piano seminterrato e n.4 piani in elevazione;
- versa nel complesso in stato di conservazione "scarso", per la vetustà della tinteggiatura, dell'intonaco e per lo stato di abbandono della porzione del piano seminterrato, dove sono ubicate le cantinole;
- non presenta portineria, né casa portiere/guardiania;
- non presenta ascensore;

- non presenta la possibilità di un posto auto e/o moto, la sosta avviene nelle strade circostanti.



Foto del fabbricato interessato

Per il fabbricato in esame, risulta istituita un'amministrazione condominiale, tuttavia l'amministratore non risulta in possesso del Regolamento di condominio (Cfr. All. n.11 - Doc. amministratore).

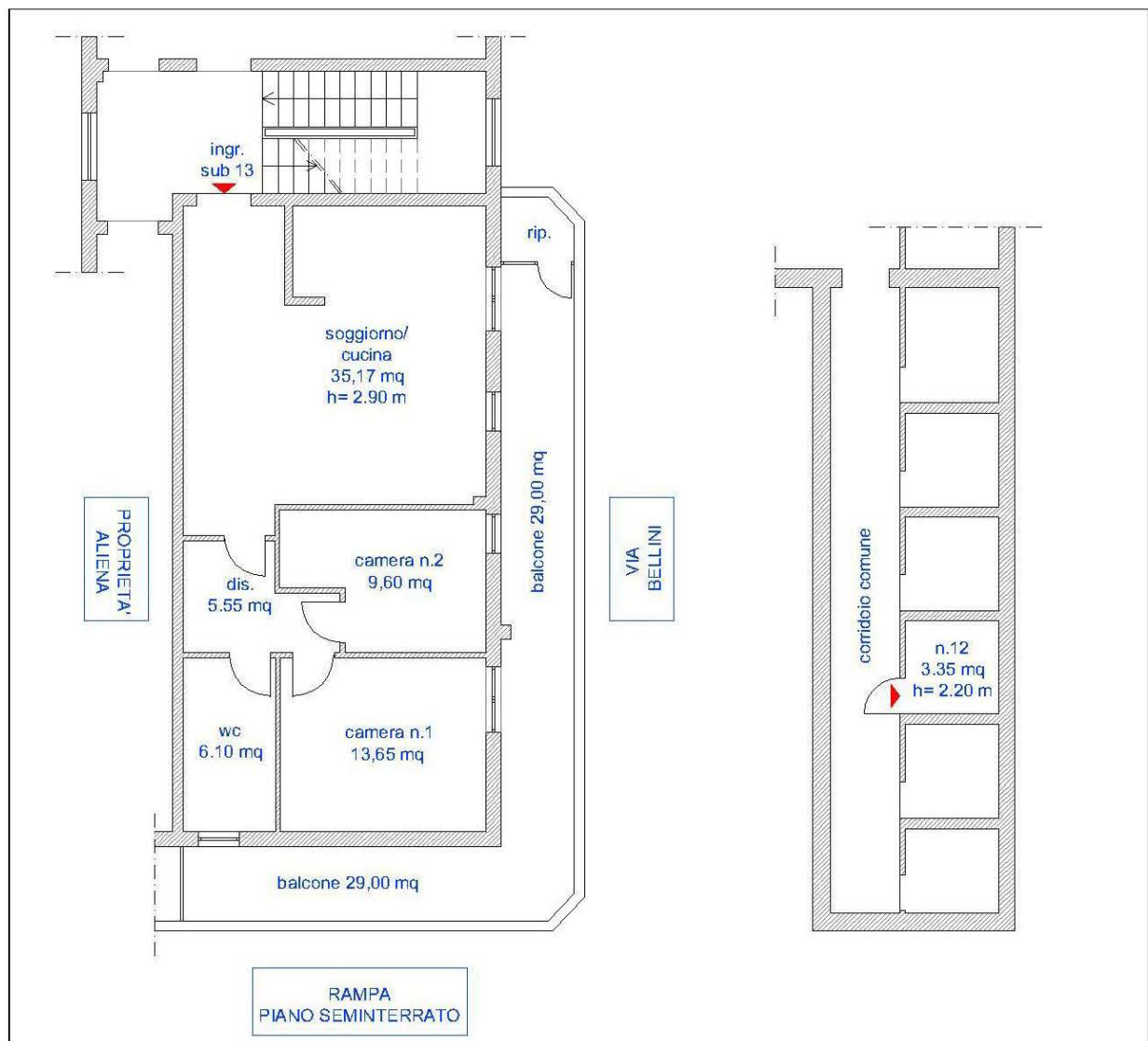
Dal sopralluogo effettuato è stato possibile accertare, come dichiarato anche dall'amministratore, che le **parti comuni** del fabbricato risultano essere unicamente la scala del fabbricato ed il vialeto antistante l'ingresso. Per completezza si evidenzia che possono intendersi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/2012: 1) *tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate*; 2) *le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune*; 3) *le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei*

singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche (Cfr. art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/ 2012).

L' immobile

Il cespite in esame, contraddistinto dall'int. n.12 (Cfr. All. n.8 - *Rilievo planimetrico* e All. n.9 *Doc. fotografica*):

- è posto al 2° piano del sopradescritto fabbricato e presenta l'accesso dalla prima porta a sinistra, per chi sale le scale;
- risulta costituito da: un soggiorno/cucina, un disimpegno, n.2 camere da letto ed un locale wc, per un totale di circa **70,00 mq** di superficie calpestabile interna; presenta, altresì, un'ampia balconata ad "L" di circa 29,00 mq;
- presenta un'altezza interna di 2,90 m;



Planimetria immobile pignorato e cantinola

- presenta una pavimentazione in gres; le pareti risultano tinteggiate, ad eccezione dell'angolo cottura e del locale wc, che presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica;

- presenta l'impianto idrico, elettrico, il gas e di riscaldamento autonomo; sono presenti degli split. Gli infissi sono in alluminio e presentano tapparelle in plastica ed in parte zanzariere; le porte interne sono in legno e vetro e la porta di ingresso è blindata;
- nel complesso versa in uno stato di conservazione **"buono"**;
- al momento dell'accesso (effettuato dalla sottoscritta in data 25/10/2024, congiuntamente al Custode), risultava **occupato** da terzi alla procedura, senza titolo;
- presenta, altresì, una **cantinola di pertinenza** di circa **3,35 mq**, ubicata al piano seminterrato del fabbricato, distinta dal n.12 (apposto sulla porta) che, al momento dell'accesso, risultava aperta ed occupata da alcuni beni personali. Il locale versa in stato **"fatiscente"**.

Si riportano di seguito alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione del bene:

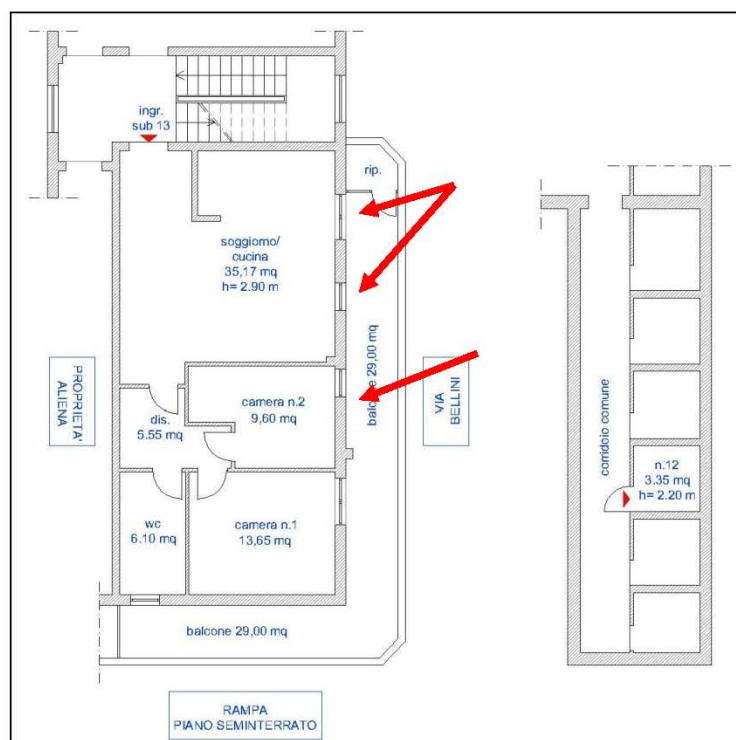




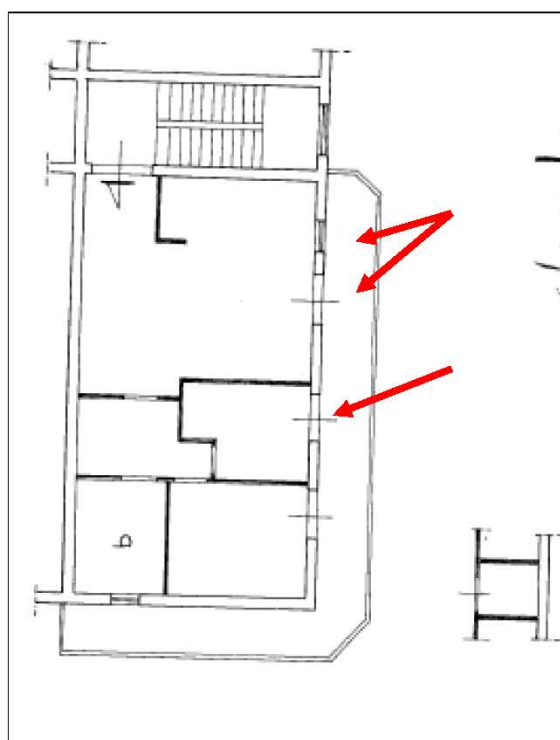
Foto immobile pignorato e cantinola

Dal sopralluogo effettuato e da un confronto con la planimetria catastale dell'immobile, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Qualiano - ex Agenzia del Territorio, e risalente al **19/07/1991** è emersa una sostanziale conformità, a meno di alcune bucatore di cui meglio al quesito n.3 (Cfr. All. n.8.2 - Planimetria delle difformità e quesito n.3).

Per un'immediata comprensione si riporta un confronto tra lo stato dei luoghi e la suddetta planimetria catastale:



Plan. stato dei luoghi del 25/10/2024



Plan. catastale del 19/07/1991

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.8 - Rilievo planimetrico), è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, quale somma della "superficie lorda" dell'abitazione (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti ed in misura ponderata di quelle esterne, fino alla misura massima di 50 cm, e di quelle esterne comuni) e della superficie "non residenziale" del balcone e della cantinola di pertinenza, per la quale è necessario

moltiplicare un appositi coefficienti tabellati (in accordo a quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa), come di seguito riportato:

$$\begin{aligned}\text{Sup. comm.} &= 79,20 \text{ mq} + (33,20 \text{ mq} \times 0,30) + (4,10 \text{ mq} \times 0,60) = \\ &= 79,20 \text{ mq} + 9,96 \text{ mq} + 2,46 \text{ mq} =\end{aligned}$$

Sup. comm. = 91,62 mq

79,20 mq	= superficie "lorda" abitazione
33,20 mq	= superficie "lorda" balcone
4,10 mq	= superficie "lorda" cantina
0,30	= coefficiente di omogeneizzazione per balcone
0,60	= coefficiente di omogeneizzazione per cantina

Si precisa che il suddetto immobile non risulta dotato di **A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)** (Cfr. All. n.10 - *Comunicazione Uff. Attività Produttive*) e, per l'acquisizione dello stesso, si stima un costo pari a € **350,00**. Per completezza, si evidenzia che all'atto in favore della debitrice risulta allegato un attestato che, tuttavia, non risulta depositato agli atti della Regione Campania (Cfr. All. n.4.1 – *Atto in favore dell'esecutata*).

In merito ad eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.) del fabbricato, da quanto accertato in sede di accesso e come dichiarato dall'amministratore di condominio, le parti comuni risultano essere unicamente la scale ed il violetto antistante l'ingresso dell'edificio (Cfr. All. n.9 - *Doc. fotografica* e All. n.11 - *Doc. amministratore*).

QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Presso gli Uffici del Catasto di Qualiano, è stato possibile acquisire, per il bene pignorato, l'estratto catastale storico, dalla data di immissione dei dati del cespite nella banca dati del Catasto, all'attualità, nonché la relativa planimetria catastale (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

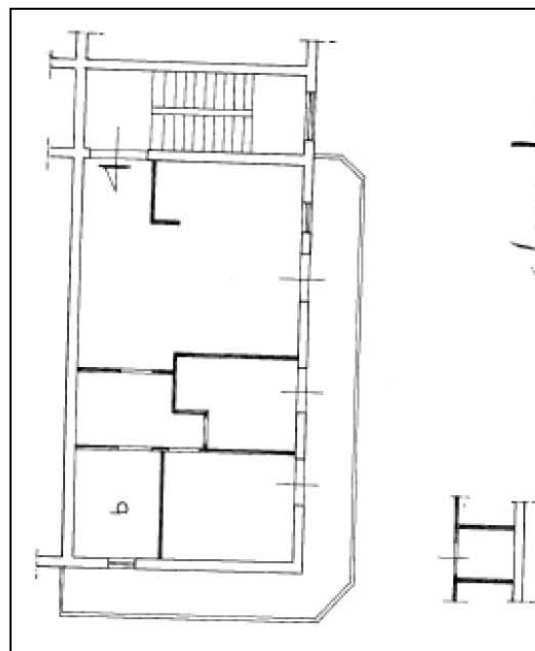
Si riporta di seguito l'identificazione catastale del bene in questione ed uno stralcio dei documenti catastali acquisiti:

Immobile ad uso **abitazione civile**

fg 6, part 1093, sub 13, cat. A/2, cl.4, cons. 3 vani, sup. cat. 97,00 mq, rend. € 162,68

Unità immobiliare dal 24/11/2016											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	1093	13			A/2	4	3 vani	Totale: 97 m² Totale: escluse aree scoperte**: 89 m²	Euro 162,68
Indirizzo			VIA VINCENZO BELLINI Interno 1 Piano 2								
Notifica							Partita		Mod.58		4122
Annotazioni		di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.1098/1991									

Stralcio visura catastale immobile pignorato

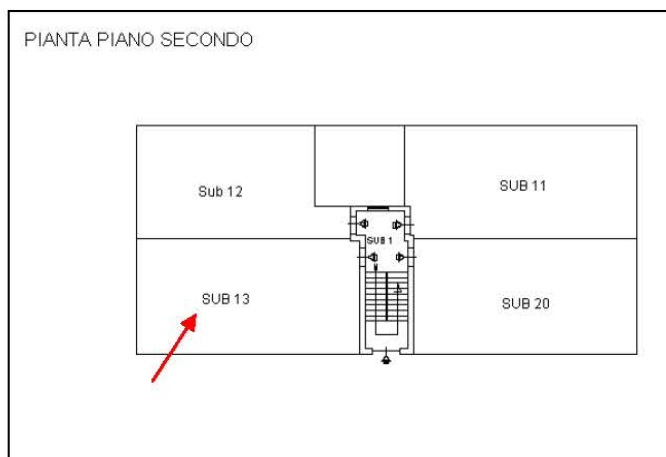
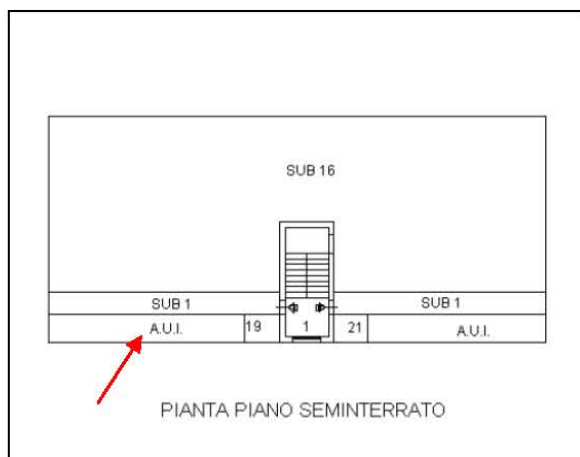


Planimetria catastale del **19/07/1991**

L'immobile **sub 13** risulta costituito al Catasto di Qualiano dal **19/07/1991** (in atti dal 16/06/1993) con **protocollo n.1098/1991** ed i dati risultano meccanizzati da detta data.

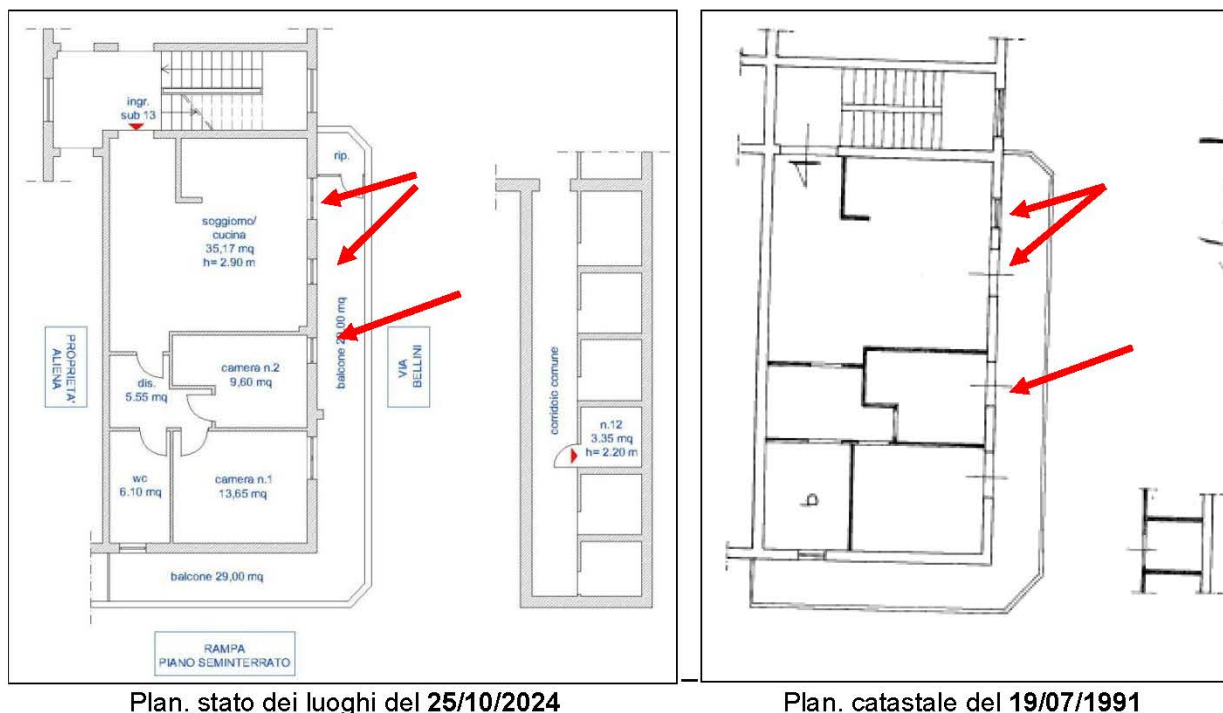
Tuttavia, in merito ai documenti acquisiti è d'uopo precisare che:

- nella visura catastale:
 - è indicato unicamente il "Piano 2" dell'appartamento e non è indicato il piano "S1" della cantinola di pertinenza;
 - la consistenza non risulta essere realmente "**3 vani**" ma risulta essere maggiore.
- nell'elaborato planimetrico del **18/01/2018** il piano cantinato non risulta frazionato:



Stralcio elaborato planimetrico del **18/01/2018**

- la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, a meno di:
 - una finestra e di un balcone invertiti nel loro posizionamento nel soggiorno/cucina;
 - di una finestra in luogo di un balcone in una delle camere da letto;
 - la "larghezza" dell'intero immobile che nel catastale appare maggiore rispetto allo stato dei luoghi, come si evince da un confronto che di seguito si riporta tra il sudetto grafico e la planimetria redatta a seguito del rilievo eseguito ([Cfr. All. n.5 - Dati catastali](#)):



Come indicato nel successivo quesito n.6, il nuovo eventuale acquirente dovrà provvedere, anche per tali difformità, alla regolarizzazione catastale del cespite (Cfr. quesito n.6).

Il primo atto anteriore ai venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **31/05/2024** (come indicato anche nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c presente in atti) risulta essere la **scrittura privata di "compraventita soggetta ad iva"** autenticata nelle firme con atto del **15/12/1992** del Notaio _____, rep. n. **9630**, racc. n.2098, trascritta presso Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il 13/01/1993 ai nn.1117/964, in favore della dante causa Sig.ra _____, nata a _____ il _____ e contro il Sig. _____, nato a _____ il _____ (Cfr. All. n.4.2 – Atto ultraventennale)

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, è stato possibile accertare quanto segue:

- in merito alla **storia catastale** del bene pignorato e ad eventuali variazioni intervenute nel tempo, si precisa che per lo stesso **non si sono verificate variazioni** (Cfr. All. n.5 - *Visura catastale*) e l'attuale consistenza del bene è rimasta invariata sin dal 19/07/1991;
- per quanto riguarda l'**identificazione al Catasto Terreni**, della particella di terreno sul quale insiste il fabbricato interessato, si rappresenta che l'edificio risulta regolarmente riportato in mappa dal 26/03/2014, data di "*bonifica identificativo catastale*" (eseguita da parte dell'Ufficio) ed insiste sulla particella identificata al N.C.T. di Qualiano con fg. **6 part.1093**, di 680 mq, alla quale risulta aggraffato. Si precisa che la Via Bellini, tuttavia, **non** risulta riportata in mappa (Cfr. All. n.5.3 e 5.4 - *Visura part. 1093 e Mappa part 1093*);
- in merito all'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto in favore dell'esecutata del **27/01/2015** (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dell'esecutata*) ed in quello ultraventennale del **15/12/1992**

(Cfr.All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*) con le risultanze catastali (Cfr. All. n.5 – *Dati catastali*), non si riscontrano difformità quanto a particella e subalterno, come si evince dalla lettura della visura storica catastale, acquisita dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Qualiano, ex Territorio.

I dati catastali identificano univocamente il bene in questione dal **19/07/1991**;

- in merito alla **quota pignorata** dell'esecutata, come già indicato nel quesito n.1, la stessa risulta essere pari a 1/1 della proprietà, come indicato nella visura catastale che risulta aggiornata;
- in merito alle **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dell'esecutata o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in **un momento successivo** rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, non sono state accertate variazioni;
- in merito alla corrispondenza tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella relativa planimetria catastale dell'immobile pignorato, si ribadisce che è stata riscontrata una sostanziale conformità, a meno di una trascurabile difformità delle bucatore, presumibilmente variate in fase di realizzazione del fabbricato e di una differente dimensione della larghezza.

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'Esperto Stimatore riporta di seguito un prospetto sintetico, per il bene pignorato, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti, inteso come **lotto unico**.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Qualiano (Na), alla Via V. Bellini n.35, 2° piano, int. 12 con annessa cantina; è composto da un soggiorno-cucina, due camere da letto, un disimpegno, un locale wc ed un'ampia balconata, per un totale di circa **70,00 mq** di superficie calpestabile interna e circa **90,00 mq** di superficie commerciale; confina: a Nord con Via Bellini; a Sud ed a Ovest con proprietà aliena; ad Est con rampa di accesso al piano interrato, di proprietà aliena; è riportato nel C.F. del Comune di Qualiano con fg **6**, part **1093**, sub **13**, cat. **A/2**, cl.4, cons. **3 vani**, sup. cat. **97,00 mq**, rend. € **162,68**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale ed è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale del **1991**. Il bene versa in stato di conservazione **"buono"** e presenta una pavimentazione in gres; infissi in parte pvc ed in parte in legno con tapparelle in plastica e zanzariere; porte in legno e vetro e porta di accesso blindata; le pareti risultano tinteggiate, ad eccezione dell'angolo cottura e del locale wc che presentano un rivestimento in piastrelle; è dotato di impianto idrico, elettrico, gas e di riscaldamento autonomo; sono presenti due split. L'immobile presenta una cantinola di pertinenza, di circa 3,35 mq, al piano seminterrato, in stato fatiscente. Il fabbricato è stato

realizzato con Concessione Edilizia n.35 del 01/03/1989 e successiva Variante n.122 del 30/07/1991, rilasciate dal Comune di Qualiano, cui non risulta conforme lo stato dei luoghi per interventi sanabili mediante CILA in sanatoria; ricade in zona "B2" "Residenziale satura" del P.U.C. del Comune di Qualiano.

PREZZO BASE euro 102.000,00 (prezzo a base d'asta immobile)

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

Dalla lettura della certificazione notarile presente agli atti e dagli atti di trasferimento acquisiti dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2 (Cfr. All. n.4 – Atti di trasferimento), è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (31/05/2004 - 31/05/2024) ed oltre:

- in data 15/12/1992 con *scrittura privata di "compraventita soggetta ad iva"* autenticata nelle firme con atto del Notaio _____, rep. n. 9630, racc. n.2098, trascritta presso Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il 13/01/1993 ai nn.1117/964, il Sig. _____ nato a _____ il _____, vendeva alla Sig.ra _____, nata a _____ il _____, coniugata in comunione dei beni con il Sig. _____ nato a _____ il _____, l'immobile oggetto di esecuzione; si precisa che in detto atto viene precisato che l'acquisto è effettuato "*con danaro proveniente dalla vendita di beni personali*" dell'acquirente e pertanto il coniuge "*è da ritenersi escluso dalla comunione*" (Cfr. All. n.4.2 - Atto ultraventennale);
- in data 27/01/2015 con atto di *compravendita* del 27/01/2015 del Notaio _____ rep. n.3066, racc. n.2101, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il 30/02/2015 ai nn. 3339/2723, la Sig.ra _____, nata a _____ il _____, vendeva alla debitrice Sig.ra _____, nata a _____ il _____ (coniugata in regime di separazione dei beni), il bene oggetto di esecuzione.
Si precisa che in detto atto è riportato che la dante causa risulta essere in separazione dei beni, diversamente da quanto riportato nell'atto ultraventennale, nel quale la stessa dichiara di essere in comunione dei beni (Cfr. All. n.4 - Atti di trasferimento). Al fine di verificare tale discordanza la scrivente ha, dunque, provveduto ad acquisire presso l'ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli, l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio della dante causa, accertando che la stessa risulta essere in comunione dei beni (Cfr. All. n.3.5 – Estratto matrimonio dante causa).

In merito agli intestatari del bene, riportati nella visura storica catastale, si rappresenta che gli stessi sono correttamente riportati (Cfr. All. n.5 - Dati catastali).

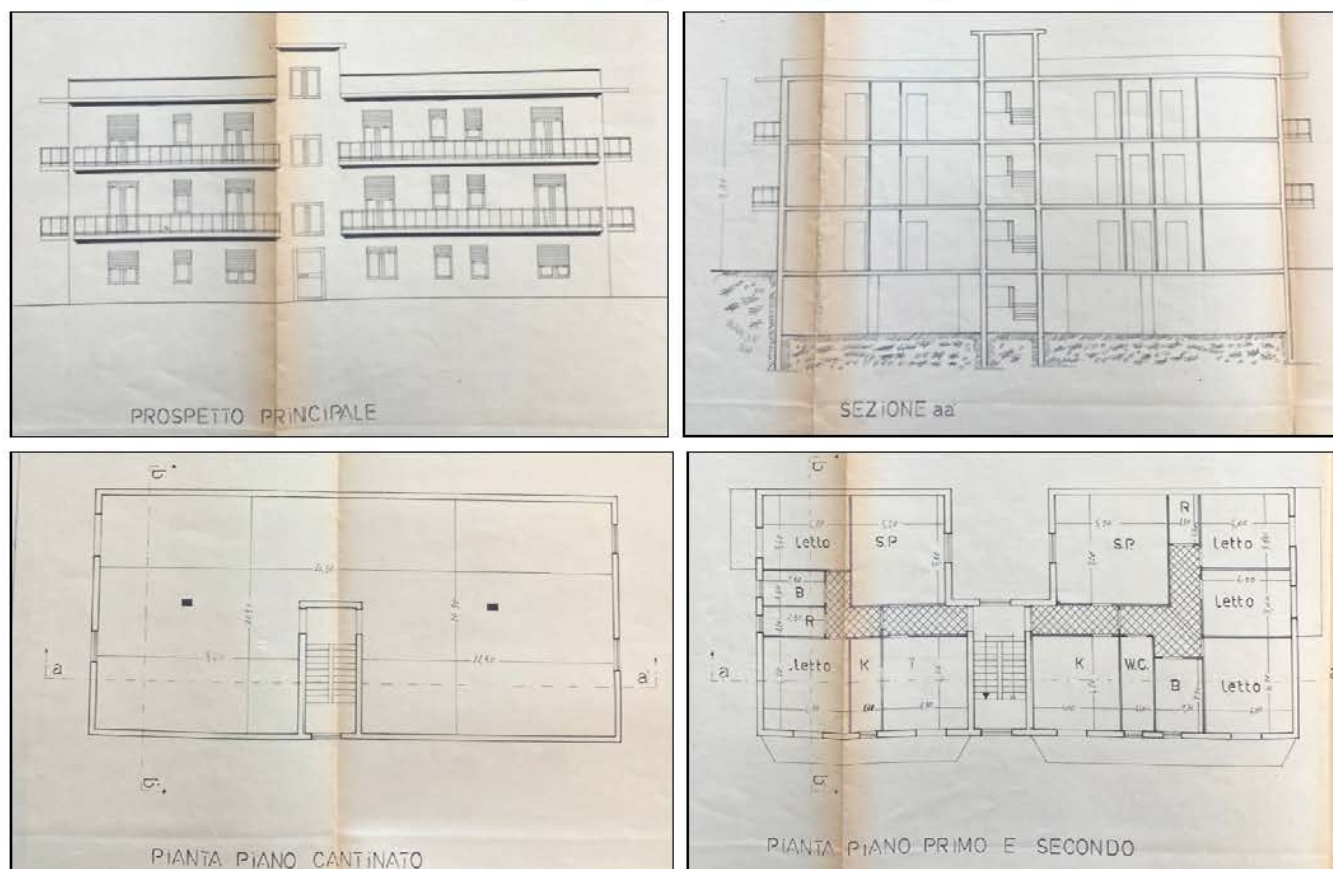
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Dalla lettura degli atti di trasferimento acquisiti dalla scrivente e dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Qualiano, è stato possibile accertare che il fabbricato in cui ricade l'immobile di cui alla presente procedura, risulta realizzato con (Cfr. All. n.6 - Doc. Uff. Tecnico):

- **Concessione Edilizia n.35 del 01/03/1989** (pratica edilizia n.35/87), rilasciata dal Comune di Qualiano "(...) per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni (...)" al Sig. nato a il (all'epoca proprietario del terreno su cui realizzare l'edificio) e successivamente **volturata**, con autorizzazione del Sindaco del 13/07/1989, al Sig. , nato a il , a seguito dell'atto di compravendita del suolo del 04/07/1989 del Notaio rep. n. 879 (Cfr. All. n.6 – C. E. n.37/89 e voltura);
- successiva **Variante n.122 del 30/07/1991**, rilasciata dal Comune di Qualiano al Sig. , nato a il , richiesta in data 17/11/1989 (non menzionata negli atti di trasferimento) (Cfr. All. n.6 – Variante n.122/91).

La sottoscritta, pertanto, ha provveduto a richiedere presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Qualiano, copia della suddetta documentazione, accertando che:

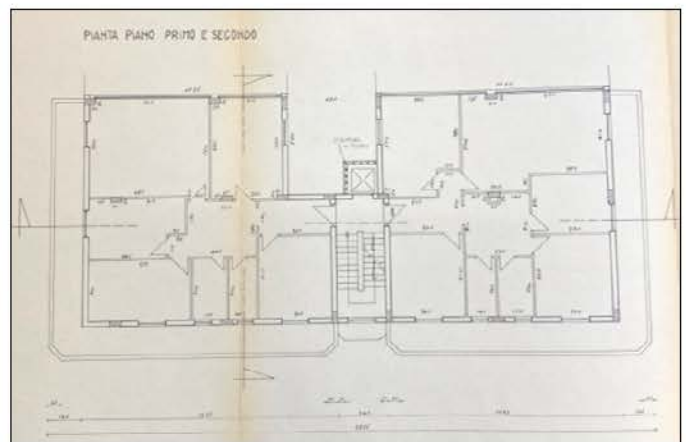
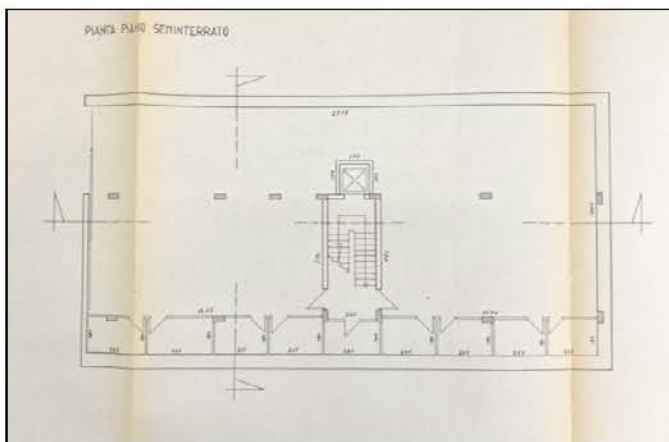
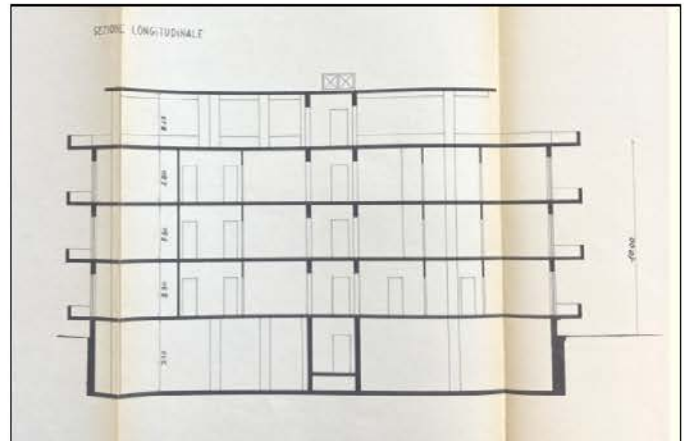
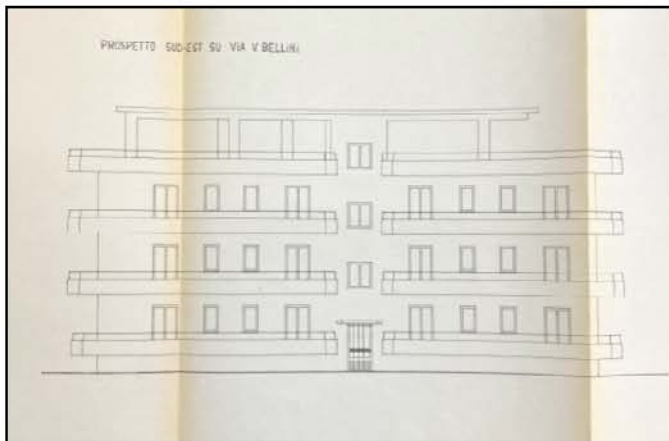
- la Concessione Edilizia n.35/89 veniva rilasciata per un fabbricato di n.4 livelli (un piano interrato e tre piani fuori terra), oltre il terrazzo di copertura; in particolare, l'immobile al 2° piano presentava una maggiore consistenza ed al piano interrato non risultavano le cantinole, come si evince da uno stralcio dei grafici allegati che di seguito di riporta:



Grafici di progetto C.E. n.35/89

Si evidenzia che nel fascicolo della pratica si rinviene altresì:

- un verbale del **12/10/1989** inerente il sequestro della costruzione "(...) per aver sopraelevato un piano terzo, non previsto (...) nonché difformità realizzata in elevazione del cantina totale da variare l'altezza dell'immobile, inoltre si evidenzia che nel piano rialzato, primo e secondo piano vi è aumento piano-volumetrico (...)" ed un'allegata relazione tecnica;
- nonché una comunicazione di invio verbale di dissequestro del 23/03/1995 (Cfr. All. 6 – *Verbale sequestro, relazione e comunicazione*);
- la Variante n. **122/91** veniva invece rilasciata per alcune modifiche apportate alla costruzione, quali tra l'altro: la realizzazione di un piano seminterrato (e non interrato, come indicato nella precedente concessione), delle cantinole al piano terra, una diversa distribuzione interna degli appartamenti, la presenza di ascensore, ecc., come si evince dai grafici che di seguito si riportano:



Grafici di progetto **Variante n.122/91**

Non sono state fornite ulteriori pratiche edilizie da parte degli Uffici competenti e non si rinviene dichiarazione di agibilità per le pratiche fornite.

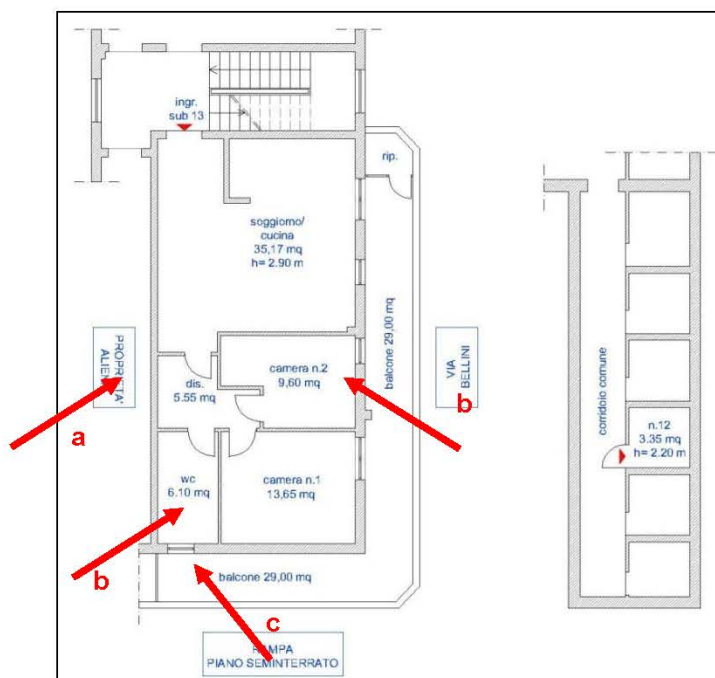
Dall'esame della documentazione acquisita, è stato possibile verificare la **corrispondenza dello stato dei luoghi ai grafici di progetto**, riscontrando le seguenti difformità:

- per l'appartamento:
 - a) una dimensione minore dell'attuale immobile (ovvero un **frazionamento** dell'originario

cespite);

- b) una diversa distribuzione interna (mediante l'eliminazione e la realizzazione di nuove tramezzature, nonché lo spostamento dell'originario locale wc);
- c) una variazione di bucatura da balcone a finestra nel locale wc;
- d) l'assenza di ascensore allo stato attuale,

come si evince da un confronto tra detti grafici e la planimetria dei luoghi redatta a seguito del rilievo eseguito che di seguito si riporta, unitamente al grafico catastale, che risulta essere differente dal grafico di progetto:



Planimetria stato dei luoghi del 25/10/2024 sub 13

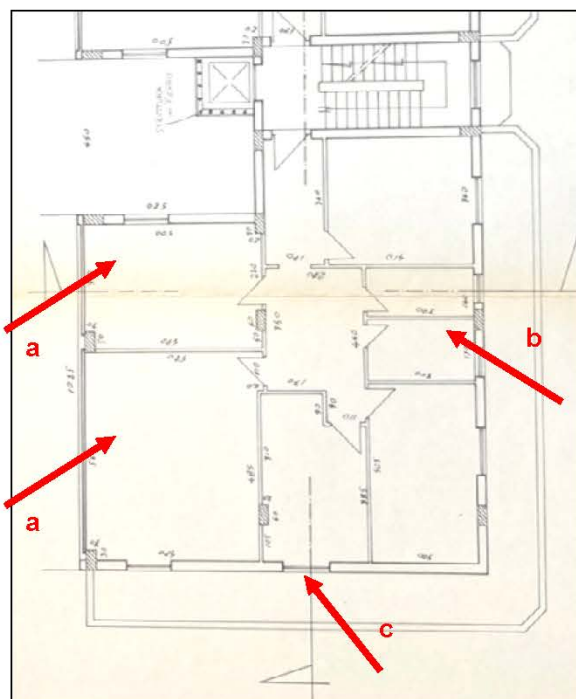
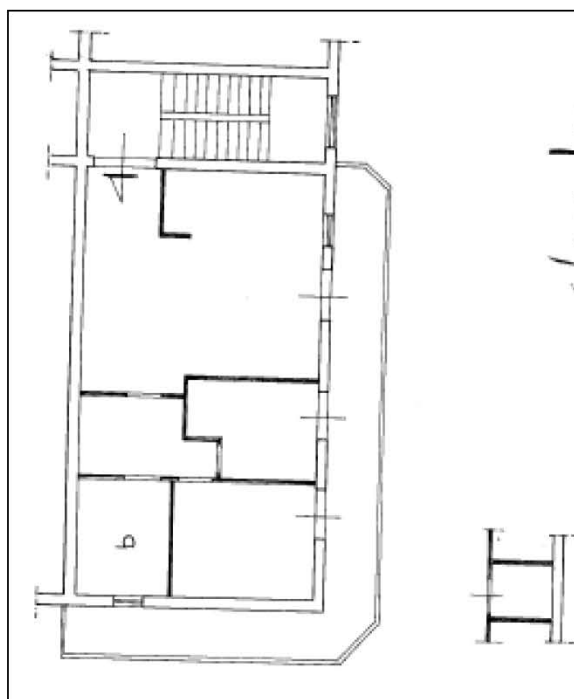


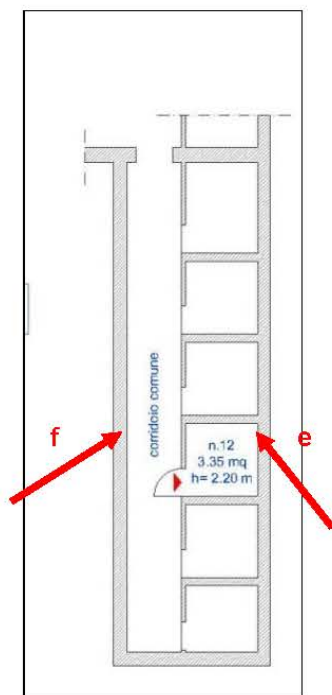
Grafico Variante n.122/91 del 30/07/1991 - 2° piano



Plan. catastale del 19/07/1991

- e per la cantinola:

- e) una dimensione minore dell'attuale cantinola (ovvero un diverso frazionamento dell'originario piano seminterrato);
- f) l'assenza del muro divisorio con la restante parte del piano seminterrato (destinato a garage privato);



Plan.stato dei luoghi
del 25/10/2024- cantinola

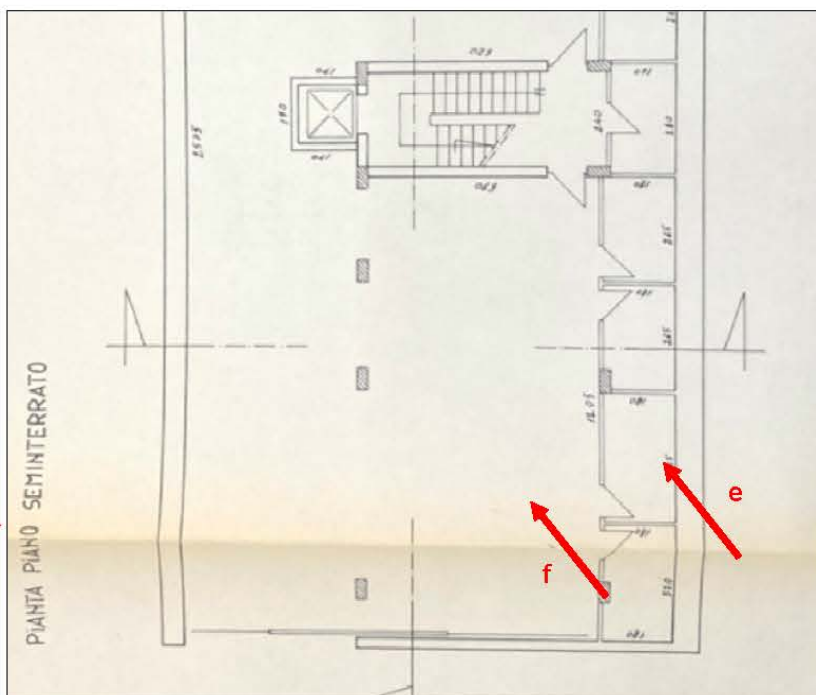


Grafico Variante n.122/91 del 30/07/1991 – p. S1

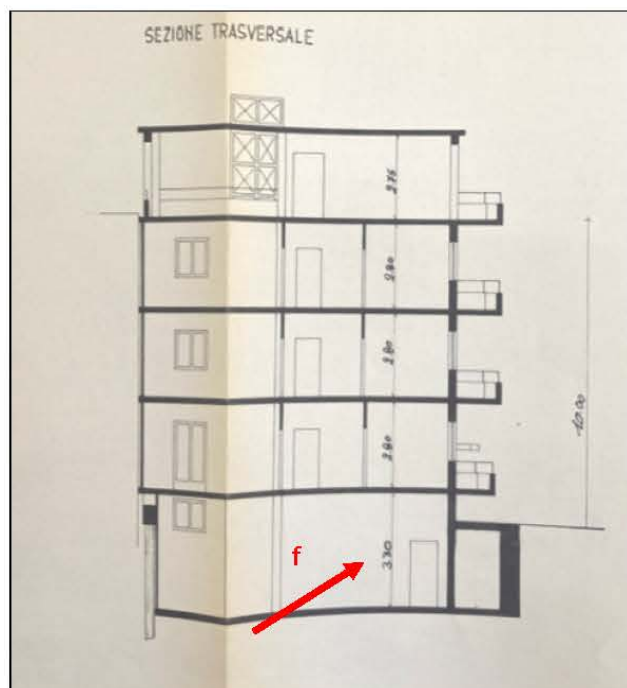


Grafico Variante n.122/91 del 30/07/1991 – p. S1

Per completezza si evidenzia che l'altezza della cantinola (2,20 m) non rispetta l'altezza minima per l'abitabilità secondo il **D.M. (Sanità) del 5 luglio 1975**.

In merito alle suddette difformità, si rappresenta che non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie (dia, cil, scia, ecc.) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Qualiano e non è stato possibile conoscerne l'epoca di realizzazione.

In merito alla sanabilità delle stesse, invece, si rappresenta che:

- le difformità di cui ai punti "a" (frazionamento immobile), "b" (diversa distribuzione interna) ed "e" (frazionamento cantine) risultano **sanabili** urbanisticamente, ai sensi dell'art 36 del DPR 380/01, mediante una **CILA in sanatoria** da presentarsi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Qualiano;
- la difformità di cui al punto "c" (variazione bucatura) presumibilmente è stata eseguita in corso di realizzazione del fabbricato, e può ritenersi trascurabile;
- il punto "d", ovvero l'ascensore, non risulta essere stato realizzato e, dunque, non si configura come un intervento da sanare;
- per la difformità "f" potrebbe sussistere ulteriore pratica edilizia a nome del proprietario del cespite, non interessato dalla presente procedura e, pertanto in tal sede può ritenersi trascurabile.

Successivamente si potrà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale del bene, presentando telematicamente una **pratica Docfa** presso l'Ufficio del Catasto di Qualiano; con tale pratica verrà rettificata anche la consistenza che non risulta essere di n.3 vani, come indicato in visura e si provvederà ad indicare il piano "S1" della cantinola.

Dunque, alla luce di quanto esposto e rinvenuto, è stato possibile accertare che il bene oggetto di esproprio non risulta **legittimo nella sua attuale consistenza, tuttavia, risulta commerciabile** in sede di vendita forzata.

Si riportano di seguito le tabelle riepilogative della stima dei costi che il nuovo eventuale acquirente dovrà sostenere:

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA		
PRESENTAZIONE CILA		
1	Tecnico abilitato per redazione CILA	€ 1.200,00
2	Sanzione del Comune per esecuzione di opere in assenza di titolo urbanistico	€ 1.000,00
3	Diritti di segreteria e di istruttoria Comune di Qualiano € 80,00 + € 160,00	€ 240,00
	TOTALE 1	€ 2.440,00

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE		
1	Pratica Docfa	€ 500,00
2	Tributi Agenzia delle Entrate	€ 50,00
	TOTALE 2	€ 550,00

Infine, si precisa che per quanto riguarda la destinazione urbanistica del terreno sul quale insiste il frabbricato, in cui ricade il bene in questione, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Qualiano, è stato accertato che lo stesso, identificato al C.T. di Qualiano (NA) con fg 6, part.1093 (Cfr. All. n. 7 - *Grafici di inquadramento*):

- nell'ambito del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Qualiano, redatto ai sensi dell L.R. 16/2004, approvato con Deliberazione n.41 del 10/10/2023:
 - rientra, secondo la zonizzazione, nella in zona "**B2 - Residenziale Saturata**", regolamentata dall'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione;
 - ricade nell'ambito del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Qualiano, nella "**zona II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale**"; "(...) rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali" (...);
- e che per lo stesso:
- sussiste vincolo archeologico;
 - non sussistono vincoli di carattere storico-artistico né paesaggistico;
 - non sussiste vincolo idrogeologico;

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

In merito allo stato di possesso dell'immobile pignorato, si rappresenta che al momento del sopralluogo, effettuato in data **25/10/2024**, il bene risultava occupato dalla Sig.ra terza alla procedura, e dalla propria famiglia, in assenza di titolo (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*). La scrivente, dunque, ha provveduto ad acquisire il certificato di residenza storico dell'occupante, accertando che la stessa risulta residente presso l'indirizzo al quale è ubicato il bene pignorato dal **21/12/2017**, data antecedente la trascrizione del presente pignoramento, avvenuta il **31/05/2024**, nonchè il certificato di stato di famiglia, confermando quando accertato in sede di accesso (Cfr. All. n.1- *Verbale di accesso* e All. n.3 - *Certificati*).

Per completezza la scrivente ha comunque provveduto a verificare l'eventuale sussistenza di contratti di locazione presso la Direzione Provinciale 1 di Napoli - Ufficio Territoriale di Napoli 2, tuttavia, senza buon esito (Cfr. All. n.12 - *Inesistenza contratto*).

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

In riferimento ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato e come richiesto nel presente quesito, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che:

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato, per l'intero o anche solo per una quota e, quindi, non sussistono altre procedure esecutive;

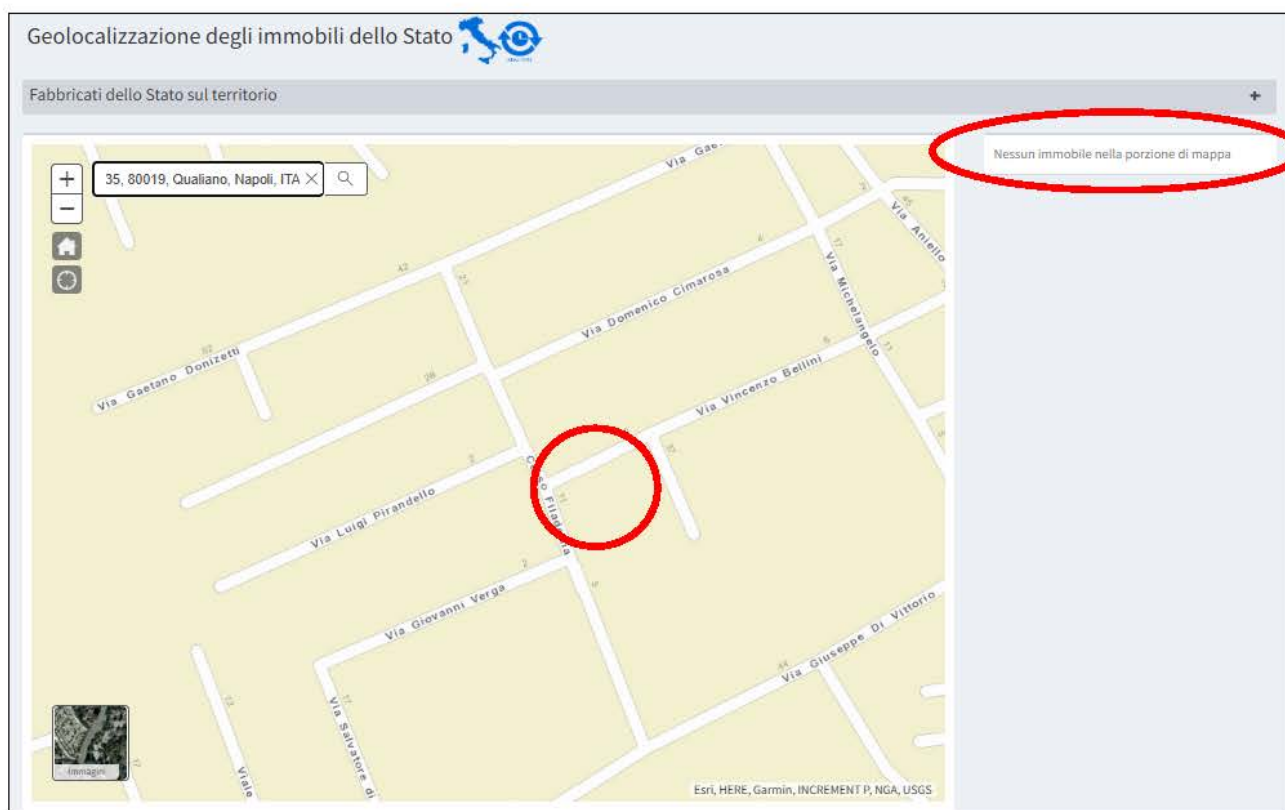
- b) dall'elenco delle formalità, estratto dalla scrivente dalla banca dati della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, sul bene oggetto di esecuzione risultano pendenti unicamente (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*):
- la trascrizione del **31/05/2024** nn. 27675/21713, relativa al presente pignoramento;
 - l'iscrizione di **ipoteca volontaria** del **30/01/2015** nn. 3342/326, per € **220.000,00**, relativa alla concessione a garanzia di **mutuo** per € 110.000,00, a favore di
con sede in , p.iva e contro la debitrice, Sig.ra.
nata a il ed il coniuge non esecutato, Sig.
, nato a , il – durata **30 anni**;
- c) non sussiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge, in quanto la debitrice risulta regolarmente sposata (Cfr. All. n.3 - *Certificati*);
- d) non sussistono vincoli storico-artistici sul bene;
- e) per l'area in cui ricade il bene, invece, sussiste vincolo archeologico e non sussiste vincolo idrogeologico (Cfr. All. n.7 - *Grafici di Inquadramento*);
- f) sussiste un'amministrazione condominiale non in possesso di Regolamento di Condominio, (Cfr. All. n.11 - *Doc. amministratore*);
- g) non sussistono servitù sul bene pignorato;
- h) non risultano provvedimenti di sequestro penale (Cfr. All. n.2- *Ispezione ipotecaria*);
- i) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri che potrebbero restare a carico dell'eventuale nuovo acquirente, da informazioni assunte dall'amministratore di condominio (Cfr. All. n.11 – *Doc. amministratore*):
- sussistono oneri condominiali ordinari insoluti pari a:
 - € 132,03, quale conguaglio 2023, non meglio specificati dall'amministratore;
 - sussistono oneri straordinari insoluti, pari a:
 - € 446,25 per il quale risulta notificato da parte del Condominio il **Decreto Ingiuntivo n.706/2024**;
 - € 39,50 quale conguaglio 2023, non meglio specificati dall'amministratore;
 - €150,26 per risarcimento condomina per pregresso contenzioso conclusosi nell'anno 2022.
- Tuttavia, poichè per i suddetti importi, non è stata indicata dall'amministratore la data esatta (ma è stato indicato genericamente l'anno 2022), non saranno presi in considerazione in tal sede.
- Si rappresenta, infatti, che per eventuali oneri insoluti, secondo l'art. 63, comma 4, disp. att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente:
- sussistono costi per la **regolarizzazione urbanistica e catastale** del bene pari a circa € **2.990,00** (Cfr. quesito n.6);
- j) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri, che saranno cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura, si rappresentano:

- i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al pignoramento pari a € **294,00**;
- i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al mutuo pari a € **35,00**.

QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

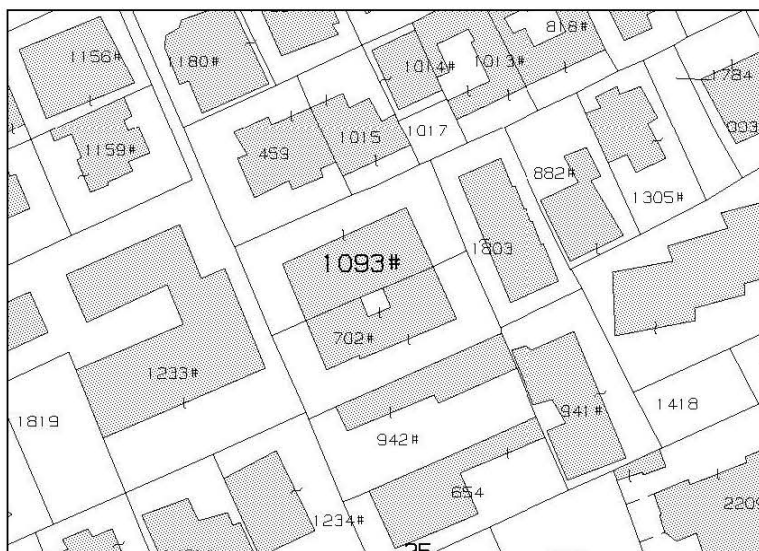
Dalle indagini effettuate dalla scrivente sulla piattaforma web “Open Demanio”, che, come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 inerente il “*Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni*”, mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, è stato possibile accertare che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma.



Cartotografia estratta dal sito *Open Demanio*

Il fabbricato nel quale il bene è ubicato, insiste sulla porzione di terreno identificata al N.C.T. del Comune di Qualiano dalla part **1093** del fg **6** che risulta essere un “ente urbano” dal 26/03/2014 (data di “*bonifica identificativo catastale*” effettuata dall'Ufficio) (Cfr. All. 5 - *Dati catastali*). Si riporta di seguito un estratto di mappa attuale:



Mappa SOGEI

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico (Cfr. All. n. 5.1 - Visura sub 13).

Il diritto sul bene della debitrice eseguita, risulta essere di **proprietà per la quota 1/1**, in virtù dell'atto di **compravendita** del **27/01/2015** del Notaio _____, rep. n. **3066**, racc. n. 2101, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il 30/02/2015 ai nn. 3339/2723 (Cfr. All. n.4.1 – Atto in favore dell'esecutata).

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

Per il bene pignorato sussiste un Condominio, come già indicato nel quesito n.2 e da informazioni fornite dall'Amministratore (Cfr. All. n.11 – Doc. Amministratore):

- la quota mensile ordinaria, per le spese fisse di manutenzione delle parti comuni, risulta pari a **€ 35,00** (escluse le spese di pulizia per le quali provvedono i condomini), per un importo annuo di **€ 420,00**;
- sussistono oneri condominiali ordinari insoluti pari a:
 - € 132,03, quale conguaglio 2023, non meglio specificati dall'amministratore;
- sussistono oneri straordinari insoluti, pari a:
 - € 446,25 per il quale risulta notificato da parte del Condominio il **Decreto Ingiuntivo n.706/2024**;
 - € 39,50 quale conguaglio 2023, non meglio specificati dall'amministratore;
 - €150,26 per risalcimento condomina per pregresso contenzioso.

Tuttavia, non essendo stata chiarita la data esatta (indicando genericamente l'anno 2022) nè l'oggetto preciso di riferimento, i suddetti importi non saranno presi in considerazione in tal sede;

- per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso, relativi al cespite pignorato, oltre al presente pignoramento, non sussistono ulteriori trascrizioni nell'elenco delle formalità gravanti sul bene; tuttavia, da informazioni assunte dall'amministratore **sussiste il Decreto Ingiuntivo n. 706/2024**, già notificato al debitore, per un importo totale di circa € 446,25, di cui meglio in allegato.

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Tenuto conto che lo scopo della stima é quello di determinare il prezzo di mercato, al quale il bene potrà essere venduto, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la destinazione d'uso del bene (residenziale), la categoria catastale (A2 - abitazione civile), le caratteristiche intrinseche (tra cui n. piano, prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (tra cui stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze comuni) e quelle contestuali (quali qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati ([Cfr. All. n.13 - Banca dati quotazioni immobiliari](#)):

- l'*OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*, I sem. 2024 (ultimo aggiornamento);
- il *portale "www.valorimetroquadro.it"*, anno 2024 (ultimo aggiornamento);
- nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

La stima sintetica è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili, comparse recentemente nei quotidiani napoletani, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio di Qualiano, oltre ad aver interpellato imprese di costruzioni, anch'esse operanti sul territorio di Qualiano, nonché avendo consultato le seguenti banche dati ([Cfr. All. n.13 - Banca dati quotazioni immobiliari](#)):

- l'*OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*, I sem. 2024 (ultimo aggiornamento);
- il *portale "www.quotazionimetroquadro.it"*, anno 2024 (ultimo aggiornamento);
- nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per il bene pignorato.

Stima analitica. Trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria "**A/2**" -

“**abitazione di tipo civile**”, la banca dati dell'OMI, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita **"B2" – Centrale/CENTRO: VIA CAMPANA, VIA S. MARIA A CUBITO (FINO INCROCIO VIA MARCONI)**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio ed il portale www.valorimetroquadro.it, per la zona interessata, riportano specifici indicatori (Cfr. All. n.13 - Banca dati quotazioni immobiliari). Pertanto, il canone di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **90,00 mq** può:

- per l'O.M.I - I semestre 2024, essere compreso tra a € 290,00 e € 430,00, mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile simile al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", si aggira intorno al valore di € 360,00 mensili;
- secondo il portale www.valorimetroquadro.it - anno 2024, aggirarsi intorno ai € 450,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", si aggira proprio intorno a € 450,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 400,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e "libero"; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 4.800,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinaria per sfitto, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 3.360,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, per i centri di grande dimensione, tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83).

Tenuto conto della zona in cui l'immobile è situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 3 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 3.360,00 / 0,03 = € 112.000,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria **"A/2" - "abitazione di tipo civile"**, la banca dati dell'OMI, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita **"B2" – Centrale/CENTRO: VIA CAMPANA, VIA S. MARIA A CUBITO (FINO INCROCIO VIA MARCONI)**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, ed il portale www.valorimetroquadro.it, per la zona interessata, riportano specifici indicatori (Cfr. All. n.13 - Banca dati quotazioni immobiliari). Pertanto, il **valore a metro quadro** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **90,00 mq**, può:

- secondo l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, I semestre 2024, essere compreso tra 950,00 €/mq – 1.450,00 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in

questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", può aggirarsi proprio intorno al valore medio 1.200,00 €/mq;

- secondo il *portale www.valoriimetroquadro.it - anno 2024*, aggirarsi intorno ai 1.200,00 €/mq ed, in particolare, per il livello ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", può aggirarsi proprio intorno a 1.200,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di 1.200,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normali" e "libero"; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, è pari a:

$$V_{m2} = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 90,00 \text{ mq} = \text{€ } 108.000,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile simile al bene in esame, ma in condizioni normali e libero, si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_{m \text{ norm}} = (\text{€ } 112.000,00 + \text{€ } 108.000,00) / 2 =$$

$$\text{€ } 110.000,00$$

valore di mercato di un immobile simile in condizioni normali e libero

Si precisa che il valore a metro quadro, dedotto dalle banche date ufficiali, relative a transazioni effettivamente avvenute, è stato comunque confrontato con i prezzi proposti negli annunci di compravendita delle Agenzie Immobiliari consultate dalla scrivente per la zona interessata; inoltre, è da considerare che detti annunci riguardano immobili che, seppur apparentemente simili al cespite pignorato, possono presentare caratteristiche differenti (per es. immobili ricadenti in complessi edilizi differenti da quello in cui è situato il bene pignorato; immobili in uno stato di conservazione differente da quello oggetto di stima; immobili con diversa esposizione e panorama, immobili con diversi servizi forniti - ascensore, posto auto, guardiania, ecc.- o immobili, con una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione). Inoltre è da precisare che per la particolare zona in esame non si rinvenivano molteplici immobili con quadrature simili al bene in questione. Tuttavia, apportando agli annunci consultati gli opportuni decrementi o maggiorazioni, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali.

Dunque, considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, in particolare per:

- a) l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);

- c) lo stato di **occupazione** del bene da parte di terzi senza titolo (0%);
- d) lo stato di conservazione dell'immobile che risulta essere nel complesso "**buono**" ma cantinola in stato "**fatiscente**" e non abitabile (+ 10 %);
- e) lo stato di conservazione del **fabbricato** che risulta essere "**scarso**" (- 5 %);
- f) l'assenza di ascensore (vedi voce "g")
- g) l'assenza di posto auto (voce "f" e voce "g": - 5%);
- h) assenza vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (0%);
- i) i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene (€ 2.440,00);
- j) i costi per la regolarizzazione catastale del bene (€ 550,00);
- k) le spese condominiali insolute, tuttavia non meglio datate (€ 0);

si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a :

$$V_{m \text{ bene}} = € 107.000,00$$

valore di mercato del cespite pignorato

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- l) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
 - la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
 - le **modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
 - la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione,

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta**, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa **il 5%** ovvero pari a:

$$V_{asta} = € 102.000,00$$

valore d'asta proposto per il cespite pignorato

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

LOTTO UNICO: ABITAZIONE CIVILE IN QUALIANO (NA) CON CANTINOLA VIA V. BELLINI N. 35 - 2° PIANO/S1- INT.12		
	superficie commerciale lotto	90,00 mq
	valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione "normale" e libero	€ 110.000,00
	valore a €/mq	ca 1.220,00 €/mq
a)	assenza di contratti di locazione	0%
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0%
c)	adeguamento per stato di occupazione	0%
d)	adeguamento per stato di manutenzione immobile "buono" ma cantinola in stato "fatiscente" e non abitabile	+ 10 %
e)	adeguamento per stato di manutenzione del fabbricato "scarso"	- 5 %
f)	assenza di ascensore	- 5 %
g)	assenza di posto auto	
h)	assenza vincoli e oneri giuridici <u>non</u> eliminabili dalla procedura	0%
i)	oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica	€ 2.440,00
j)	oneri per la regolarizzazione catastale	€ 550,00
k)	spese condominiali insolute, non meglio specificate	€ 0
	valore di mercato del lotto pignorato a netto delle decurtazioni	€ 107.000,00
	valore a €/mq	ca 1.130,00 €/mq
l)	la disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;	- 5%
m)	prezzo base asta del lotto pignorato	€ 102.000,00
n)	cancellazione delle trascrizioni: pignoramento n.1 € 294,00 mutuo € 35,00	€ 329,00
o)	attestazione di prestazione energetica	€ 350,00

Si precisa il costo delle cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni non sono mai detratte dal valore di mercato del bene e che al valore di aggiudicazione occorre aggiungere, in ogni caso, il costo l'aggravio delle imposte di trasferimento.

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

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per intero.

Per completezza, si evidenzia che considerata la superficie del bene ed il particolare sviluppo planimetrico, lo stesso non risulta comunque comodamente divisibile in natura (Cfr. All. n.8 - [Rilievo planimetrico](#)).

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

Al fine di ottemperare al presente quesito, l'Esperto ha provveduto a richiedere:

- presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Pozzuoli (Na) (Cfr. All. n.3 – [Certificati](#)):
 - l'estratto per riassunto dal registro degli atti di **matrimonio** della debitrice, accertando che la stessa ha contratto matrimonio il **29/04/1996** con il Sig. _____, nato a _____ il _____ (non esecutato), scegliendo il regime patrimoniale della **comunione** dei beni. Tuttavia, in data **23/01/2015** (in data precedente all'acquisto del bene pignorato, avvenuto il **27/01/2015**), i coniugi hanno scelto il regime della **separazione** dei beni con atto del Notaio _____;
- presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Giugliano in Campania (Na):
 - il certificato di **residenza storica** anagrafica della debitrice, accertando che la stessa non è mai stata residente presso il cespite oggetto di pignoramento;
- presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Qualiano (Na):
 - il certificato di **residenza storica** anagrafica dell'occupante, Sig.ra _____, accertando che la stessa risulta residente presso il cespite oggetto di pignoramento dal **21/12/2017**, data antecedente la trascrizione del presente pignoramento, avvenuta il **31/05/2024**;
 - il certificato di stato di famiglia dell'occupante, accertando che la stessa vi abita unitamente alla propria famiglia.

ALLEGATI:

Allegato n.1	Verbali di accesso del 25/10/2024
Allegato n.2	Documentazione ipocatastale <ul style="list-style-type: none">- Elenco formalità immobile pignorato
Allegato n.3	Documentazione Uff. Servizi Demografici Comune di Pozzuoli, Giugliano in Campania, Qualiano, Napoli <ul style="list-style-type: none">- Estratto di matrimonio debitrice- Certificato di residenza storica debitrice- Certificato di residenza storica occupante- Certificato di stato di famiglia occupante

- Estratto di matrimonio dante causa

Allegato n.4

Atti di trasferimento

- atto di **compravendita** del **27/01/2015** del Notaio _____, rep. n.**3066**, racc. n.2101, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il 30/02/2015 ai nn. 3339/2723, in favore della debitrice (Cfr. [All. n.4.1 - Atto in favore dell'esecutata](#))
- **scrittura privata di "compravendita soggetta ad iva"** autenticata nelle firme con atto del **15/12/1992** del Notaio _____, rep. n. **9630**, racc. n.2098, trascritta presso Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il 13/01/1993 ai nn.1117/964 ([All. n.4.2 - Atto ultraventennale](#))
- atto di **compravendita** del **04/07/1989** del Notaio _____ rep. n.879 e nota di trascrizione ([All. n.4.3 - Atto del 1989](#))
- atto di **vendita** del **09/01/1975** del Notaio _____ rep. n.35537 ([All. n.4.4 - Atto del 1975](#))

Allegato n.5

Dati catastali:

- Visura storica immobile pignorato sub 13
- Planimetria catastale dell'immobile pignorato sub 13
- Elaborato planimetrico della part **1093 fg 6** del 18/01/20218
- Visura storica particella di terreno 1093 fg. 6
- Estratto di mappa di terreno N.C.T. fg. 6 part. 1093

Allegato n.6

Documentazione Uffici Tecnico Comune di Qualiano

- Licenza Edilizia n.**35** del **01/03/1989** completa di:
 - grafici
 - relazione
 - istanza di concessione
 - verbale di sequestro
 - verbale di dissequestro
- Variante n.**122** del **30/07/1991** completa di:
 - istanza di concessione
 - grafici

Allegato n.7

Grafici di inquadramento

- Stralcio aerofotogrammetrico dell'area oggetto d'interesse
- Vista Satellitare e sovrapposizione con mappa catastale
- Stralcio del P.U.C. del Comune di Qualiano:
 - tav. zonizzazione e art.19 delle Norme Tecniche d'Attuazione
 - tav. vincolo archeologico
- Stralcio del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Qualiano
- Stralcio Tav. della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Qualiano

Allegato n.8	Rilievo planimetrico dell'immobile pignorato e planimetria difformità
Allegato n.9	Documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei con ottici.
Allegato n.10	Cominicazione Uff. Attività Produttive Regione Campania
Allegato n.11	Documentazione Amministratore
Allegato n.12	Inesistenza contratti di locazione
Allegato n.13	Banca dati quotazioni immobiliari
	<ul style="list-style-type: none"> - Valori Omi – Agenzia delle Entrate (I Sem 2024); - Portale www.valorimetroquadro.it (anno 2024) - Annunci di vendita

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n.33 pagine (1 facciata) oltre n.42 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Aversa, 20/01/2025

L'Esperto Stimatore
Arch. Federica Ruocco
Architetto

FEDERICA
RUOCCO
N. 10243
PROVINCIA DI NAPOLI