

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**XIV° sez Civile**

**Esecuzioni Immobiliari**

**Ill. ma G.E. Dott.ssa D'Auria Federica**

**Procedimento di Esecuzione N° 455/2022**

**FINO 1 SECURITATION S.R.L. /** XXXXXXXXXX

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Architetto Maria Quarra**

*Via Antonio Tarsia in Curia n.3- 80132 Napoli 347.3410708  
[borgomar@libero.it](mailto:borgomar@libero.it)  
[maria.quarra@archiworldpec.it](mailto:maria.quarra@archiworldpec.it)*



**TRIBUNALE DI NAPOLI****XIV° sez Civile  
Esecuzioni Immobiliari**

Ill. ma G.E. Dott.ssa D'Auria Federica

**Procedimento di Esecuzione N° 455/2022****FINO 1 SECURITATION S.R.L. / [REDACTED]****CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****PREMESSA**

La sottoscritta arch. Maria Quarra, il giorno 15/03/2023 veniva nominata CTU Esperto Stimatore nel Procedimento di Esecuzione N°455/2022 promosso da: FINO 1 SECURITATION S.R.L. / [REDACTED].

Il giorno 16/03/2022 prestava il giuramento con modalità telematiche, accettando di svolgere il mandato, e nei tempi previsti depositava l'elaborato peritale. Successivamente, all'udienza del 03/10/2024, il G.E. Dott.ssa Federica D'Auria, in seguito a richiesta del creditore procedente, chiedeva alla scrivente di ***“integrare la perizia in atti contenente nuova valutazione dell'immobile alla luce della pronuncia in ordine all'inopponibilità del diritto di abitazione”***.

Per comodità espositiva, si riscriverà interamente la Relazione e si stimerà l'immobile, senza tener conto, come richiesto, del diritto di abitazione alla coniuge dell'esecutato (Atto di Negoziazione Assistita in materia di separazione, del 23/01/2018, Trascritto il 07/03/2018 nn. 6475/5027).

### **ELENCO QUESITI:**

**QUESITO a): verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. (pag.8)**

**QUESITO 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. (pag.8)*

**QUESITO 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), degli accessi, dei **confini dei dati catastali** 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. (pag.15)**

**QUESITO 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. (pag.17)*

**QUESITO 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*  
,(pag.18)

**QUESITO 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; (pag.19)*

**QUESITO 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. (pag.20)*

**QUESITO 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. (pag.21)*

**QUESITO 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 (pag.22)

**QUESITO 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. (pag.22)

**QUESITO 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. (pag.23)

**QUESITO 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. (pag.25)

**QUESITO 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 (pag.25)

**QUESITO 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. (pag.26)*

**QUESITO o):** *Fornire ogni informazione concernente: 1) importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie). 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non scadute 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni. 4) eventuali cause in corso. (pag.26)*

**QUESITO 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. (pag.27)*

**QUESITO 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; (pag.33)*

**QUESITO 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. (pag.33)*

**QUESITO s):** *Verificare la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, (pag.34)*

.....

Nel Procedimento di Esecuzione N°455/2022 la sottoscritta quindi, in data 16/03/2023 prestava il giuramento per l'incarico peritale con modalità telematica, l'udienza successiva veniva fissata per il giorno 12/10/2023 per il proseguimento del procedimento, e la comparizione delle parti, ed Il Giudice concedeva alla sottoscritta il termine sino a 30 giorni prima della suddetta udienza per il deposito della Relazione e l'invio delle copie alle parti .

La sottoscritta ha eseguito nella data 26/04/2023 sopralluogo presso l'immobile oggetto dell' Esecuzione Immobiliare, congiuntamente all'Avv. Cerqua Lucia (Custode nominato) per la identificazione , ricognizione e il rilievo degli immobili. Si precisa che un primo tentativo di accesso, non andato a buon fine, era stato fissato per il giorno 31/03/2023.

Durante l'accesso del 26/04/2023 si è eseguita l'identificazione dell'immobile, e la sottoscritta ha proceduto poi ad eseguire il rilievo fotografico dell'esterno dell'immobile, ha effettuato un confronto con la documentazione già in suo possesso, con lo stato dei luoghi, riscontrando con la stessa, una sostanziale conformità ed appuntando le differenze

riscontrate in loco; poi all'interno dell' immobile pignorato e si è effettuato un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell' Immobile (appartamento).

Raccolti sul posto tutti gli elementi utili allo svolgimento dell'elaborato peritale, nei giorni successivi ha esperito le ulteriori indagini relative al mandato conferitole, recandosi presso gli Uffici competenti per raccogliere tutte le informazioni utili a svolgere il mandato. Ha quindi redatto la presente relazione, rispondendo puntualmente ai quesiti del mandato.

### **RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO:**

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

Preliminarmente, come richiesto nel mandato del Giudice, la sottoscritta ha esaminato, la documentazione in atti ai sensi dell'ex art 567 cpc verificando che il creditore procedente ha optato per il deposito di:

- Certificazione notarile sostitutiva del 16/11/2022 (Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano in Corleone) risalente all'Atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di 20 anni alla trascrizione del pignoramento.

Dalla verifica preliminare della documentazione si evince quindi che essa risulta idonea.

***QUESITO 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.*

Il bene pignorato, indicato nell'Atto di Pignoramento (notificato il 14/07/2022), è un immobile sito nel Comune di Napoli in Via Riviera di Chiaia n.207 (giàn.211).. Precisamente è un appartamento ubicato al piano 2° scala B int. 25 dell'edificio residenziale di cui fa parte. L'edificio si trova in una zona residenziale centrale della città, precisamente alla Riviera di Chiaia, nelle immediate vicinanze con la Villa Comunale, tra la Villa Pignatelli e via San Pasquale. L'edificio ha 9 piani fuori terra compreso il piano terra. La struttura dell'edificio è in cemento armato, e fa parte di un complesso residenziale. Gli ingressi al suddetto complesso residenziale sono alla via Riviera di Chiaia (ingresso pedonale) e da via Bausan (ingresso carrabile). Attraverso il cancello pedonale si accede ad una parte coperta (androne) e poi alle corti interne; nell'androne è presente ampia guardiola per portineria. Sono presenti citofoni sia su strada che nella guardiola portineria.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Vista aerea della zona di ubicazione dell'immobile*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento pignorato, si trova all'interno del cortile e non ha affaccio diretto sulla Riviera di Chiaia. Il rivestimento esterno è ad intonaco. Dall'ingresso su via Riviera di Chiaia attraverso un ampio androne si accede al primo cortile in cui è ubicato l'edificio: l'appartamento pignorato è ubicato nella scala B int. 25. Le pareti della scala condominiale sono rivestite a lambris in marmo tipo trani ed i pianerottoli di sbarco e la scala sono pavimentati con marmo tipo carrara; la ringhiera è in ferro ed il corrimano sagomato è in legno, e i portoncini caposcala sono blindati e rivestiti in legno; l'edificio è provvisto di ascensore a tutti i piani.

L'edificio è in buono stato di conservazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 01 Facciata lato corte interna scala B

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 02 Facciata lato corte interna

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 03 Scala Condominiale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



L'immobile ubicato in Napoli in via Riviera di Chiaia n.207 (già n.211), al piano 2° scala B int. 25 è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Napoli Sez. CHI: Foglio 16, particella 183, sub 41. classe A/1,

Più precisamente:

Abitazione (A/1) al piano 2° scala B int.25, confinante a ovest con cassa scala, altra abitazione ed in parte con area scoperta condominiale, a nord con corte interna, a sud con corte interna (lato Riviera di Chiaia), ad est con altra abitazione.

L'immobile corrisponde alla sua attuale identificazione catastale, ma la planimetria catastale non corrisponde alla situazione planimetrica di fatto rilevata.

Per quanto rilevato, si ritiene opportuna la formazione di un lotto unico per la stima e per la vendita del bene pignorato:

**Lotto Unico** : Appartamento ubicato in Napoli in via Riviera di Chiaia 207 (già n.211), al piano 2° scala B int. 25

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE (appartamento Lotto unico):

L'Appartamento al piano secondo scala B distinto con il numero interno 25, ha una superficie commerciale di circa 125 MQ. Esso è composto da un soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, due bagni, corridoio. E' presente una balconata dal lato sud su cui affaccia il soggiorno ed una camera da letto. Il balcone lato nord è interamente verandato a favore di una camera da letto e di una zona di servizio della cucina. L'appartamento ha due

ingressi, di cui uno (di servizio), non utilizzato e chiuso con una controparete interna alla cucina.

I bagni hanno rivestimento in ceramica ed inserti/accessori in marmo

La pavimentazione all'interno dell'appartamento è in quadroni in ceramica bianca, le porte interne di legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio con persiane avvolgibili. Attualmente l'appartamento è abitato e si trova in buono stato di conservazione.

Il riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa, e sono inoltre presenti unità per aria condizionata tipo split.



Foto 04 Soggiorno



Foto 05 Soggiorno

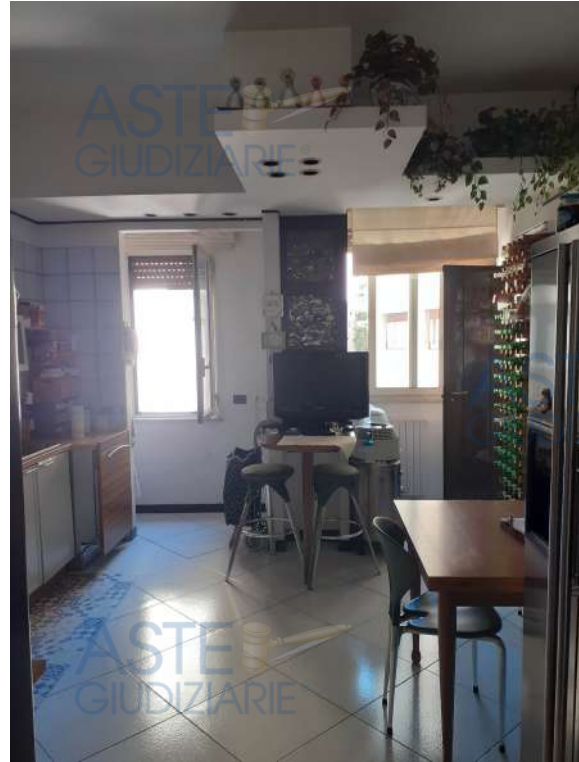


Foto 06 Cucina



Foto 07 corridoio

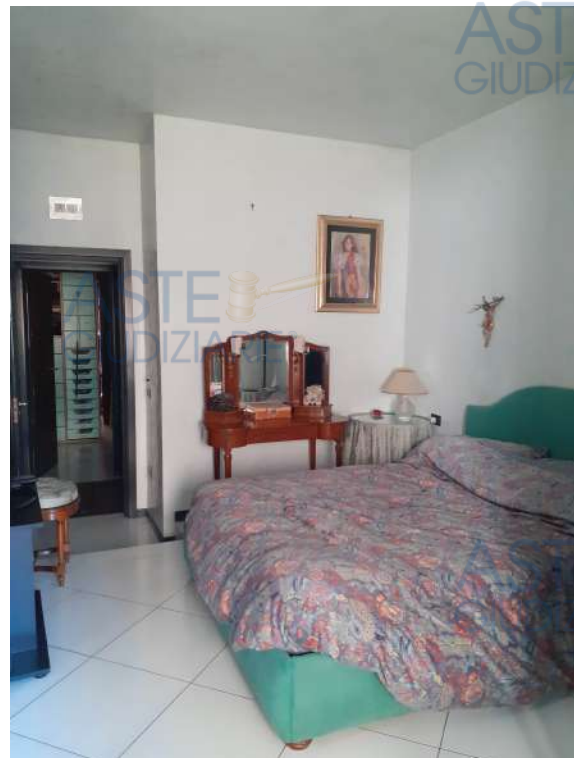


Foto 08 Camera da letto

Firmato Da: MARIA QUARRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b3bd9b7927a07da51d0e29f33f78659

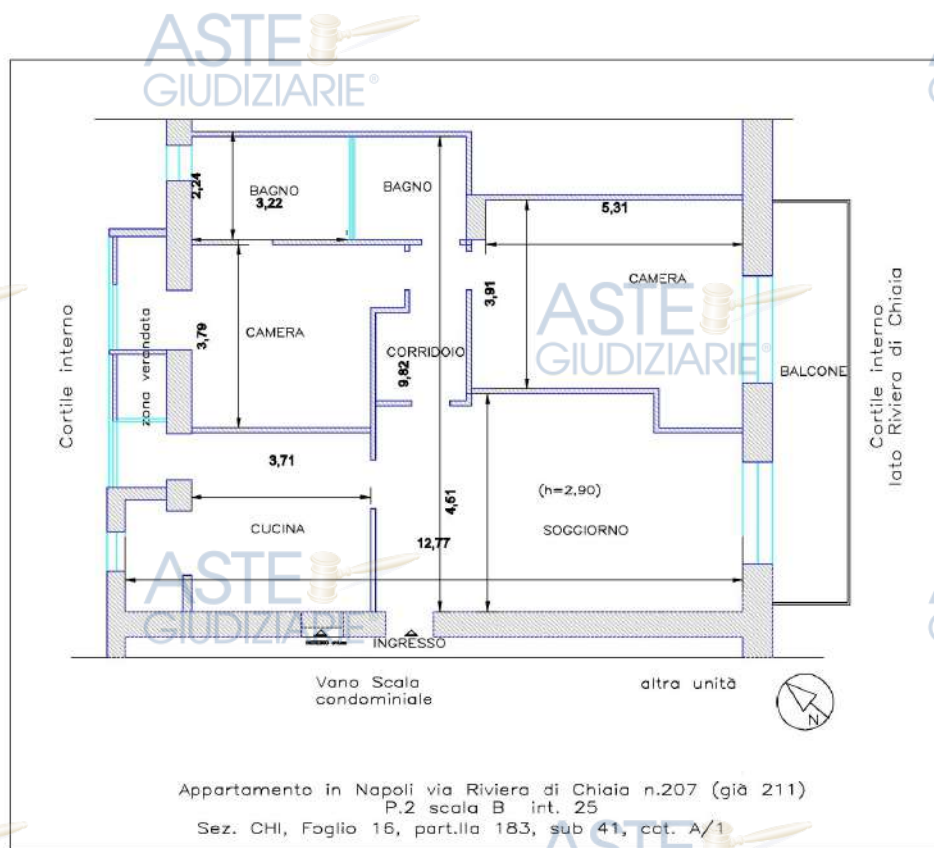




Foto 08 Camera da letto



Foto 09 Bagno



PLANIMETRIA RILIEVO

**QUESITO 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), degli accessi, dei confini dei dati catastali 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.*

**Lotto Unico :**

Piena ed intera proprietà 1000/1000 [REDACTED] di immobile (appartamento) ubicato in Napoli in via Riviera di Chiaia n.207 (già 211), al piano 2° scala B int. 25 è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Napoli Sez. CHI: Foglio 16, particella 183, sub 41. classe A/1,

Abitazione (A/1) al piano 2° scala B int.25, confinante a ovest con cassa scala, altra abitazione ed in parte con area scoperta condominiale, a nord con corte interna, a sud con corte interna (lato Riviera di Chiaia), ad est con altra abitazione.

L'ingresso all'appartamento è sul lato sinistro dello sbarco della scala B condominiale al piano secondo.

L'edificio in cui si trova l'appartamento pignorato si trova in una zona residenziale centrale della città, precisamente alla Riviera di Chiaia, nelle immediate vicinanze con la Villa Comunale, tra la Villa Pignatelli e via San Pasquale. Gli ingressi all'edificio sono alla via Riviera di Chiaia (ingresso



pedonale) e da via Bausan (ingresso carrabile). L'edificio in cui è ubicato l'appartamento pignorato, si trova all'interno del cortile e non ha affaccio diretto sulla Riviera di Chiaia.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde ai dati catastali che si evincono dalla visura catastale, tuttavia sono state rilevate differenze tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Le difformità riguardano una differente distribuzione degli spazi interni, nonché aumento di superficie interna attraverso "l'inglobamento" di parte della balconata esterna lato nord.

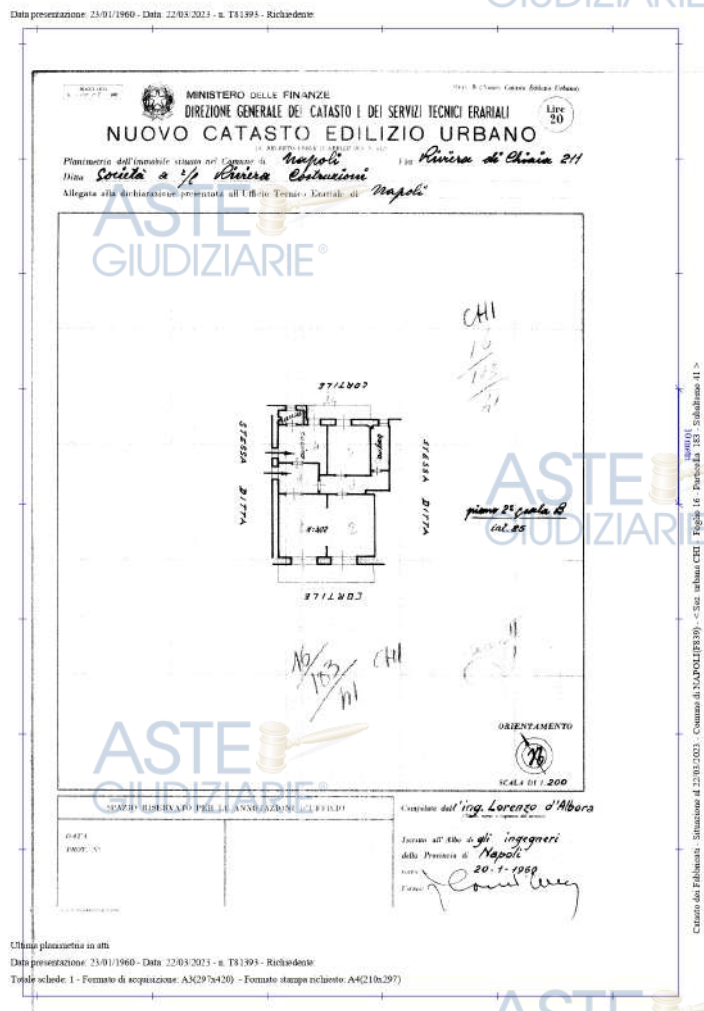
**QUESITO d):** *Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali,.*

L'immobile pignorato, ubicato in Napoli in via Riviera di Chiaia n.207 (già 211), al piano 2° scala B int. 25 è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Napoli Sez. CHI: Foglio 16, particella 183, sub 41. classe A/1,

In riferimento ai diritti reali pignorati, la sottoscritta ha verificato che il diritto reale indicato nell'Atto di Pignoramento notificato dal Tribunale di Napoli in data 14/07/2022 e Trascritto con nota n. 30909/23429 del 27/10/2022, corrisponde a quello in titolarità dell' esecutato (1000/1000 [REDACTED] [REDACTED] così come riportato nell'Atto di Compravendita (Notaio Dott. Tafuri Carlo in data 14/06/1995 Napoli rep.n.231456/52119).

Non risultano variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento;

L'immobile corrisponde alla sua attuale identificazione catastale, tuttavia la situazione planimetrica di fatto rilevata non corrisponde come superfici alla planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e per aver inglobato all'abitazione parte della balconata a nord a vantaggio delle camere interne.



**QUESITO 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.**

Il debitore [REDACTED] con Atto di Compravendita (Notaio Dott. Tafuri Carlo in data 14/06/1995 Napoli rep.n.231456/52119). acquista dalla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento.

Con Atto di Compravendita (Notaio Tafuri Carlo) del 22/12/1986 trascritto ai nn.1411/1195, la sig.ra [REDACTED] acquistava l'unità immobiliare (oggetto del pignoramento) dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], l'immobile era pervenuto in virtù di Atto di Compravendita (Notaio Olivieri Gennaro) trascritto il 09/08/1962 ai nn. 32918/23382 dalla [REDACTED] la quale edificò il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato.

**QUESITO 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;**

Per la regolarità edilizia, è necessario chiarire che il fabbricato in oggetto, ubicato in via Riviera di Chiaia n.207 (già n.211), così come evinto dall'indagine sui Titoli traslativi, nonché dalla documentazione catastale, è stato edificato prima del 1960 (anno del primo accatastamento) . La costruzione è antecedente all'entrata in vigore della legge n.765 dell'01/09/1967 che sanciva l'obbligo di esibire titoli autorizzativi (Autorizzazioni , Licenze edilizie, Concessioni etc.) nelle Compravendite.

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento pignorato, è stato realizzato con regolare Licenza Edilizia n. 13 del 06/12/57.

Ma come già evidenziato, lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde alla planimetria catastale dell'appartamento, presentata il 23/ 01/1960 e mai aggiornata.

**QUESITO 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.*

Procedendo alla verifica della documentazione relativa alla regolarità Urbanistico -Edilizia del bene pignorato, acquisiti dall'Ufficio tecnico/urbanistico del Comune di Napoli, e dalla verifica della documentazione agli atti, nonché dalla verifica dei dati acquisiti dall' Atto di Compravendita dell'immobile, si è potuto evincere che:

L'epoca di realizzazione dell'immobile è antecedente al 1960, così come si evince dalla planimetria catastale di primo impianto depositata, con Licenza Edilizia n.13 del 06/12/57.

Il Piano Regolatore Generale (Centro Storico) del Comune di Napoli, individua nella Tavola di zonizzazione tav.7, l'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato, la cui disciplina è riportata all'art. 124 delle Norme di Attuazione. Esso risulta classificato in *"Unità edilizia di recente formazione"* Per gli interventi e le utilizzazioni compatibili specificati dall'art. 124 delle Norme di Attuazione della Variante del P.R.G. si rimanda agli allegati, da cui

si evince che l'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato, è compatibile con le attuali Norme di Attuazione.

Per quanto attiene la conformità, o meno, dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni amministrative, è necessario chiarire che il fabbricato in oggetto, ubicato in via Riviera di Chiaia n.207 (già n.211), così come evinto dall'indagine sui Titoli traslativi, nonché dalla documentazione catastale, è stato edificato prima del 1960 (anno del primo accatastamento). La costruzione è antecedente all'entrata in vigore della legge n.765 dell'01/09/1967 che sanciva l'obbligo di esibire titoli autorizzativi nelle Compravendite (Autorizzazioni, Licenze edilizie, Concessioni etc). Il fabbricato è stato realizzato con regolare Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Napoli il 06/12/57 col n. 13

Nella fattispecie però l'appartamento pignorato, presenta difformità tra la planimetria Catastale del 1960 e l'attuale stato dei luoghi: infatti vi è una diversa distribuzione degli spazi interni e un aumento di superficie interna ottenuta con 'l'inglobamento' della balconata esterna a nord a vantaggio delle camere.

**QUESITO 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.*

Sono state riscontrate difformità tra quanto rilevato in loco e la documentazione catastale, ovvero:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni per i quali sussistono i requisiti di regolarizzazione ai sensi dell'art.36 del DPR del 06/06/2001 per la richiesta di Accertamento di conformità urbanistica.
- 2) Realizzazione di una veranda sul balcone lato nord dell'immobile, 'inglobata' nelle camere adiacenti (cucina e camera da letto), attraverso l'eliminazione degli infissi esterni preesistenti e la relativa

modifica/eliminazione parziale della tompagnatura perimetrale, modificando quindi il prospetto della facciata condominiale, cosa che inficia la possibilità di riferirsi a strumenti urbanistici in sanatoria. Si renderà necessario un ripristino dello stato dei luoghi, riconfigurando i vani sul prospetto condominiale, ed eliminando eventualmente la veranda .

**QUESITO 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*

- L'unità immobiliare in oggetto pur possedendo tutti i requisiti tecnici ed igienico-sanitari, non è in possesso di certificato di abitabilità/agibilità.
- Non vi è l'Attestazione della Prestazione Energetica dell'edificio.

**QUESITO 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.*

L'immobile (appartamento) pignorato, ubicato in Napoli in Via Riviera di Chiaia n.207 (già n.211) , al piano 2° scala B int. 25 , identificato al Catasto fabbricati del Comune di Napoli Sez. CHI: Foglio 16, particella 183, sub 41, risulta essere occupato dalla [REDACTED]

[REDACTED] così come si è riscontrato in sede di

accesso (Atto di Negoziazione Assistita in materia di separazione, del 23/01/2018, che stabilisce la piena disponibilità e dimora [REDACTED] a (Trascritto il 07/03/2018 nn. 6475/5027).

*Di tale circostanza non si terrà conto poiché l'ipoteca sull'immobile è stata iscritta anteriormente alla costituzione del suddetto diritto.*

**QUESITO 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.*

In merito alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, dalle visure ipotecarie aggiornate eseguite per l'immobile pignorato, e dalla documentazione acquisita, si evince quanto segue:

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici, architettonici, paesaggistici, urbanistici e/o amministrativi;

L'area in cui insiste l'immobile pignorato non è sottoposta a vincoli idrogeologico, archeologico e militare.

Sull'immobile pignorato vi è un provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge con Atto di Negoziazione Assistita in materia di separazione, del 23/01/2018, che stabilisce la piena disponibilità e dimora alla [REDACTED] (Trascritto il 07/03/2018 nn. 6475/5027).

*Di tale circostanza non si terrà conto poiché l'ipoteca sull'immobile è stata iscritta anteriormente alla costituzione del suddetto diritto.*

Non risultano sequestri penali ed amministrativi, diritti demaniali e usi civici.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, l'immobile fa parte di un condominio, e da quanto dichiarato dall'amministratore p.t. del condominio (a mezzo mail) la quota spettante all'immobile pignorato è pari ad un canone ordinario annuo di € 486,86, a cui vanno aggiunti circa € 240,00 per spese di guardiana.

Da cui si deduce che l'importo annuo ordinario totale è di circa € 720,00

Inoltre, sempre su informazioni fornite dall'Amministratore p.t. del condominio, si evince che ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie

Ad oggi risulta scaduta e non pagata una rata spese ordinarie relativa al bimestre settembre e ottobre 2022 di € 39,10

Da informazioni fornite dall'Amministratore p.t. del condominio, risulta che *"non sono presenti Cause in corso, anche se in data 13.03.2023 è stata pubblicata sentenza n. 957/2023 nel giudizio promosso dal sig. [REDACTED] nei confronti del Condominio, definito con il rigetto del gravame proposto, ad oggi non ancora impugnata per Cassazione"*

### **Elenco sintetico delle formalità da Visure Ipotecarie del 07/07/2023**

**sull'immobile pignorato:** Comune di Napoli Sez. CHI: Foglio 16, particella 183, sub 41

- ISCRIZIONE del 28/04/1995 - Registro Particolare 1315 Registro Generale 7341 Pubblico ufficiale TAFURI CARLO Repertorio 230606 del 27/04/1995

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- TRASCRIZIONE del 14/06/1995 - Registro Particolare 7081 Registro Generale 10804 Pubblico ufficiale TAFURI CARLO Repertorio 231456 del 02/06/1995

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 09/08/1999 - Registro Particolare 11868 Registro Generale 19022

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE STRALCIO Repertorio 26345/91 del 03/06/1999 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA

- ISCRIZIONE del 20/10/2004 - Registro Particolare 7325 Registro Generale 28959 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 111712/71 del 12/10/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.46/99 E DAL D.LGS. 193/01 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 10/06/2011 - Registro Particolare 2672 Registro Generale 16392 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3858 del 23/05/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 20/06/2012 - Registro Particolare 1799 Registro Generale 16340

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA SEZ.DISTACCATA DI JESI Repertorio 420/2012 del 01/06/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



- ISCRIZIONE del 28/07/2016 - Registro Particolare 2924 Registro Generale 20933  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5050 del 12/07/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 15/12/2017 - Registro Particolare 4869 Registro Generale 33364  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6173 del 11/07/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 07/03/2018 - Registro Particolare 5027 Registro Generale 6475  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 30/2018 del 23/01/2018

ATTO GIUDIZIARIO - ACCORDO DI NEGOZIAZIONE ASSISTITA AI SENSI DELLA L. N.162/14 - ART 6

- TRASCRIZIONE del 27/10/2022 - Registro Particolare 23429 Registro Generale 30909  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO NAPOLI Repertorio 15837 del 14/07/2022 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**QUESITO 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.*

Dalle indagini svolte presso gli Uffici Tecnici del Comune di Napoli nonché dall'esame degli atti di provenienza dell'immobile, si evince che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

**QUESITO 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*

Il diritto sul bene del debitore pignorato è la proprietà ( [REDACTED] 1000/1000). Da Atto di Compravendita del Notaio Dott. Tafuri Carlo in data 02/06/1995 Napoli rep.n.231456/52119.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, l'immobile fa parte di un condominio, e da quanto dichiarato dall'Amministratore p.t. del condominio la quota spettante all'esecutato l'importo del canone annuo degli oneri

condominali ordinari, è pari a circa € 486,00, a cui vanno aggiunti circa € 240,00 per spese di guardiania; per un totale di € 720,00 annui.

Inoltre, sempre da informazioni fornite dall'Amministratore p.t. del condominio, si evince che ad oggi vi è un insoluto pari ad € 39,10 relativo alla quota bimestrale di settembre ed ottobre 2022 .

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

**QUESITO 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.*

- Non risultano altre procedure esecutive relative ai beni pignorati
- Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici.

**QUESITO o):** *Fornire ogni informazione concernente: 1) importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie). 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non scadute 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni. 4) eventuali cause in corso.*

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, l'immobile fa parte di un condominio, e da quanto dichiarato dall'amministratore p.t. del condominio (a mezzo mail) la quota spettante all'immobile pignorato è pari ad un canone

ordinario annuo di € 486,86, a cui vanno aggiunti circa € 240,00 per spese di guardiania.

Da cui si deduce che:

1) l'importo annuo ordinario totale è di circa € 720,00

Inoltre, sempre su informazioni fornite dall'Amministratore p.t. del condominio, si evince che ad oggi: 2) non sono state deliberate spese straordinarie

Ad oggi risulta: 3) scaduta e non pagata una rata spese ordinarie relativa al bimestre settembre e ottobre 2022 di € 39,10

Da informazioni fornite dall'Amministratore risulta che : 4) "non sono presenti Cause in corso, anche se in data 13.03.2023 è stata pubblicata sentenza n. 957/2023 nel giudizio promosso dal sig. [REDACTED] [REDACTED] nei confronti del Condominio, definito con il rigetto del gravame proposto, ad oggi non ancora impugnata per Cassazione".

**QUESITO 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.*

L'immobile di cui fa parte il lotto individuato in questa relazione, è da ritenersi ad esclusiva destinazione abitativa, è ubicato in zona residenziale centrale della città, precisamente in via Riviera di Chiaia n.211, nelle immediate vicinanze di Villa Pignatelli e della Villa Comunale nonché delle fermate di Bus e Metro. Il lotto costituisce certamente un bene commerciale appetibile, in virtù della ubicazione correlata allo standard qualitativo dei servizi residenziali e infrastrutturali.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale negli appartamenti, saranno utilizzati i coefficienti di seguito elencati (ex Norma Uni 10750/2005):

- 100% Superficie calpestabile;
- 100% Pareti divisorie e 50% muri perimetrali
- 25% Balconi e terrazzi (fino a 25mq.+ 10% eccedenza)
- 60% Verande

Per ricercare il più probabile valore di mercato del lotto unico riferendosi ai **PREZZI DI MERCATO MEDI**, la sottoscritta ha inteso effettuare il metodo di stima a suo giudizio più affidabile e di seguito descritto:

### METODO DI STIMA DIRETTO SINTETICO-COMPARATIVO

Il metodo di stima diretto sintetico-comparativo riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato".

Tale stima tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche di mercato dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature,

ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

Per fare ciò, la scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando nell'ordine:

la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (riferito al 2° semestre Anno 2022), per dati relativi ad un prezzo unitario variabile e di tale indagine se ne riportano i risultati.

il Borsino Immobiliare relativo al Comune di Napoli zona Piazza Amedeo, via Partenope, via Mergellina Piazza dei Martiri tenendo conto della classificazione catastale: - Abitazioni di 1a Fascia-

Infine si è indagato sui prezzi al MQ di immobili simili, disponibili presso la Agenzie Immobiliari di zona, riferendosi ad immobili analoghi nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima e per appartamenti molto simili per tipologia e superficie.

Gli scostamenti tra i valori reperibili attraverso le tre diverse fonti sono minimi, a conforto della attendibilità della stima

**FONTE 1: O.M.I.** Banca dati delle quotazioni immobiliari



Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione Anno 2022 - Semestre 2

Provincia (M302)

Comune (M303)

Località (M304) - Comune: PIAZZA AMEDEO, VIA PARTENOPE, MERGELLINA, PIAZZA DEI MARTIRI, VIA GIACOMO VALLERIE

Codice di zona (M305)

Microzona catastale (M306)

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Immobiliare

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3500	5300	L	8,2	12,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2400	3700	L	6,4	9,8	L
Abitazioni signorili	NORMALE	4900	7600	L	11,5	17,7	L

**FONTE 2: BORSINO IMMOBILIARE****Borsinoimmobiliare.it**  
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

Quotazioni &amp; Rendimenti

Tipologia: "Abitazioni in stabili di prima fascia"

**ZONA** P.ZZA AMEDEO, VIA PARTENOPE, MERGELLINA, PIAZZA DEI MARTIRI, VIA CARACCILOLO, VIA CRISPI**Abitazioni** in stabili di 1° fasciaQuotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **4.771**

Valore medio

Euro **6.362**

Valore massimo

Euro **7.952**Valuta subito  
questo immobile

**FONTE 3: Agenzie immobiliari di Zona:** dalla consultazione di Immobiliare.it, e Schioppa Immobiliare operanti in zona Riviera di Chiaia, San Pasquale e via Carducci, si è rilevato per immobili di analoghe superfici, tipologia e condizione, un valore medio pari a €/mq 7.404,00.

TABELLA di RAFFRONTO dei VALORI DI MERCATO ABITAZIONI su 3 diverse FONTI:

ELENCO QUOTAZIONI IN ZONA	Euro/mq
VALORE OMI ABITAZIONI (valore medio)	€ 6.295,00
VALORE BORSINO IMMOB ABITAZIONI (valore medio)	€ 6.362,00
VALORI medi AGENZIE IMMOBILIARI	€ 7.404,00
<u>VALORE MEDIO AL MQ ABITAZIONI</u>	€ 6.687,00

**Pertanto si deducono il seguente valori/MQ per abitazioni € 6.687,00/ MQ**



Per la Stima, ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il “metro quadrato” di superficie coperta complessiva, aggiungendo come consuetudine una percentuale riferita alle murature ed alle pertinenze; la stima viene riferita alla superficie commerciale dell’unità, agli accessori e relative pertinenze.

Per quanto detto, si procederà alla stima del lotto unico:

### **LOTTO Unico**

- Superficie commerciale LOTTO unico (appartamento 2° piano, int.25 Scala B)  
= 125.85 MQ
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq € 6.687,00

VALORE STIMATO LOTTO UNICO mq 125,85 x €/mq 6.687,00 = € 841.592,63

Nel calcolo, si terrà conto del Valore stimato come sopra riportato e di una percentuale di riduzione del valore dovuta alla trattativa di mercato, per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, percentuale che viene dalla scrivente calcolata, in questo caso, al 5%.

VALORE COMMERCIALE LOTTO UNICO = € 841.592,63 - 5% = € 799.512,00  
(settecentonovantanovemilacinquecentododici/00)

### **ADEGUAMENTI e DETRAZIONI PER LA RETTIFICA DEL VALORE DI STIMA:**

Il valore sopra calcolato va tuttavia rettificato per tener conto ai fini della vendita del fatto che l’immobile risulta essere non del tutto legittimo e si dovranno prevedere spese tecniche per la sua regolarizzazione e/o

demolizione di parti non sanabili. La scrivente ipotizza una decurtazione dal valore commerciale stimato pari a circa a € 20.000,00

Relativamente agli oneri condominiali risulta un insoluto pari ad € 39,10 relativo alla quota bimestrale di settembre ed ottobre 2022 .

Sottraendo tali valori al valore commerciale stimato:

Si desume quindi valore finale stimato dell' appartamento pari a  
€ 799.512,00 – ( € 20.000,00 + € 39,10 )= € 779.473,00

Sulla scorta del valore di mercato del Lotto Unico determinato come sopra, e le necessarie detrazioni applicate, la scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione il :

**Prezzo base d'Asta del LOTTO UNICO pari a: € 780.000,00**  
**(settecentottantamila/00)**

**QUESITO 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;

Il debitore [REDACTED] con Atto di Compravendita del Notaio Dott.Tafuri Carlo in data 02/06/1995 Napoli rep.n.231456/52119. acquista la piena proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento. ([REDACTED])  
 [REDACTED] 1000/1000

Non vi sono quote indivise dell'immobile pignorato.



**QUESITO 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.*

Dal Certificato di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Napoli, risulta che: [REDACTED] ha contratto matrimonio con la [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni. Successivamente con convenzione di negoziazione assistita, conclusa in data 15.01.2018, trascritta negli uffici di stato civile (n.34 p.2 serie C anno 2018) è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio.

**QUESITO s):** *Verificare la pendenza di **altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.***

Dalla Visura Ipotecaria eseguita, relativa all'immobile pignorato, non risultano altre procedure esecutive a carico dell'immobile pignorato.



Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti ed osservazioni che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti in causa ritenessero opportuni.

Tanto in ottemperanza a quanto richiestomi.

Napoli 07/11/2024



il CTU



arch. Maria Quarra



#### ELENCO ALLEGATI 455.2022

- AII.01 VERBALI DI ACCESSO
- AII.02 VISURA CATASTALE ATTUALE E STORICA
- AII.03 VISURE IPOTECARIE sull' immobile( Elenco delle formalità)
- AII.04 PLANIMETRIA CATASTALE
- AII.05 PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI
- AII.06 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- AII.07 STRALCIO PIANO REGOLATORE variante occidentale E NORME DI ATTUAZIONE (art.124)
- AII.08 FONTI PER LA STIMA DELL' IMMOBILE (BORS. IMMOB. ,OMI, AGENZIE IMMOB. DI ZONA)
- AII.09 ATTO DI COMPRAVENDITA (Notaio Dott.Tafari Carlo in data 02/06/1995 Napoli rep.n.231456/52119)
- AII. 10 ESTRATTO CERTIFICATO DI MATRIMONIO ESECUTATO con annotazioni
- AII.11 NOTA DI TRASCRIZIONE (Provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge)
- AII.12 SCHEMA CALCOLO NUDA PROPRIETA'
- AII.13 INFORMAZIONI ONERI CONDOMINIALI

