



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
SEZIONE V – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA ELISA ASPRONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO n. 993/1996 R.G.E

ASTE
GIUDIZIARIE.it

"Omissis"

- contro -

"Omissis"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Compendio staggito:

BENE 3 - Appartamento ubicato in Quarto (NA) alla via Casalanno n. 6, int. 4, piano 2;

BENE 4 - Box ubicato in Quarto (NA) alla via Casalanno n. 6, int. 7, piano T;

BENE 5 – lastrico solare ubicato in Quarto (NA) alla via Casalanno n. 6, piano 4.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Elisa Asprone, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 993/1996; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale Esperto Stimatore ex art. 569 c.p.c.

il dott. arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n.75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n°**** e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° ****.

Lo scrivente Esperto Stimatore, visto il contenuto dell'incarico (di cui all'allegato n. 1) del decreto di nomina, i quesiti e le prescrizioni indicate, ha accettato in data 17.11.2022 l'incarico de quo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

a) OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 09.11.2022 alle ore 10.00 circa il sottoscritto ha effettuato il primo accesso presso il cespite staggito (all. 9). In tale data sono presenti:

- arch. Vittorio Merito quale esperto stimatore;
- avv. Maria Angela Zaccagnino quale custode giudiziario;
- sig. ra "Omissis" quale occupante sine titolo;
- Sig. "Omissis" quale figlio del debitore esecutato;
- Avv. "Omissis" legale del debitore esecutato.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito, congiuntamente ai presenti, ha ispezionato i cespiti de quibus.

Lo stesso, al fine di effettuare la stima dei cespiti, ha eseguito i rilievi metrici e fotografici (all. 1-2).

b) CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'ill.mo Giudice dott.ssa Elisa Asprone, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso il cespite pignorato e presso gli uffici competenti, ha provveduto a :

a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.. In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

- Certificazione notarile ex art. 567 comma II c.p.c., a firma del notaio dott.*****, depositata in data 09.07.1999 e successive redatte in data 07.06.2001;

- Certificazione notarile ex art. 567 comma II c.p.c., a firma del notaio dott.*****, del 06.04.2010;

Le certificazioni notarili non si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) non risale al primo atto "inter vivos" nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Il pignoramento de quo è stato trascritto (rinnovazione verbale di Pignoramento – formalità di riferimento: Trascrizione n. 10818 del 1996), presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 23.10.2016 ai nn.9454/12201, sui seguenti cespiti:

- ***Bene 3 identificato al NCEU del Comune di Quarto, fg. 8, p.lla 911, sub 18, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, sup. cat. 119 mq, rendita € 464,81- via Casalanno n. 6, int. 4, piano 2;***
- ***Bene 4 identificato al NCEU del Comune di Quarto, fg. 8, p.lla 911, sub 25, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita € 59,08- via Casalanno n. 6, int. 7, piano T;***
- ***Bene 5 identificato al NCEU del Comune di Quarto, fg. 8, p.lla 911, sub 9, categoria F/5, consistenza 150 mq - via Casalanno n. 6, piano 4.***

contro:

- ***"Omissis", per la quota di % della piena proprietà;***

a favore:

- ***"Omissis", per la quota di % della piena proprietà;***

I beni de quibus sono pervenuti all'esecutato in virtù del seguente titolo:

- Ordinanza divisionale, Tribunale di Napoli V Sezione Civile n. rep. 2376, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16.05.2019 ai nn. 24331/19225, in favore di "Omissis", per la quota di 1/1 della piena proprietà; e contro "Omissis", per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; "Omissis", per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.



Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di "Omissis", l'estratto di matrimonio con annotazioni del soggetto esecutato riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) "Omissis", ha contratto matrimonio con "Omissis", nel Comune di "Omissis" in data 19.06.1960.

ANNOTAZIONI: Nessuna."

L'esperto evidenzia che, nella predetta ordinanza divisionale, l'ill.mo Giudice ha inteso sciogliere anche la comunione legale tra i coniugi "Omissis" e "Omissis" oltre a quella ordinaria dei comunisti "Omissis" e "Omissis".

Cfr: (ord. div.) Omissis.... "PQM visto anche l'art. 789 c.p.c., dichiara sciolta la comunione tra "Omissis", "Omissis", "Omissis" e "Omissis" e, per l'effetto, dichiara esecutivo il progetto divisionale (supplemento) redatto dal CTU ing. "Omissis" e depositato in cancelleria in data 22.12.14 nonché quello depositato per la parte poi modificata in data 24.10.14"omissis....

Lo scrivente rappresenta che, la procedura de qua, è stata correttamente riassunta rispetto a quanto riportato nell'ordinanza divisionale (1000/1000 della piena proprietà in favore dell'esecutato).



Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

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

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta dal rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

BENE 3 - Il cespite staggito, facente parte del fabbricato ubicato nel Comune di Quarto alla via Casalanno n. 6, è censito al NCEU del Comune di Quarto, fg. 8, p.lla 911, sub 18, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, sup. cat. 119 mq, rendita € 464,81- via Casalanno n. 6, int. 4, piano 2 (all. 3).

Il cespite confina a sud e a ovest con cassa scale e a est, in proiezione, con area di corte salvo altri.

Il bene è espropriato per il diritto di 1000/1000 della piena proprietà e non è comodamente divisibile in natura.

BENE 4 - Il cespite staggito, facente parte del fabbricato ubicato nel Comune di Quarto alla via Casalanno n. 6, è censito al NCEU del Comune di Quarto, fg. 8, p.lla 911, sub 25, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita € 59,08- via Casalanno n. 6, int. 7, piano T (all. 3).

Il cespite confina a est con bene censito al NCEU del Comune di Quarto al fg. 8, p.lla 911, sub 15, a nord con bene censito al NCEU del Comune di Quarto al fg. 8, p.lla 911, sub 11 e a ovest con area di corte salvo altri.

Il bene è espropriato per il diritto di 1000/1000 della piena proprietà e non è comodamente divisibile in natura.

BENE 5 - Il cespite staggito, facente parte del fabbricato ubicato nel Comune di Quarto alla via Casalanno n. 6, è censito al NCEU del Comune di Quarto, fg. 8, p.lla 911, sub 9, categoria F/5, consistenza 150 mq - via Casalanno n. 6, piano 4 (all. 3).

Il cespite confina a est e a sud, in proiezione, con area di corte e a nord con cassa scale salvo altri.

Il bene è espropriato per il diritto di 1000/1000 della piena proprietà e non è comodamente divisibile in natura.

c. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

BENE 3 - APPARTAMENTO

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel Comune di Quarto alla via Casalanno n. 6, piano 2, int. 4.

Diritto reale espropriato per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Quarto, fg. 8, p.lla 911, sub 18, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, sup. cat. 119 mq, rendita € 464,81- via Casalanno n. 6, int. 4, piano 2 (all. 3).

L'appartamento confina a sud e a ovest con cassa scale e a est, in proiezione, con area di corte salvo altri.

Il cespite staggito, facente parte di uno stabile costituito da 5 piani fuori terra, 6 composto da un appartamento al piano secondo.

L'edificio, di cui è parte il bene de quo, è ubicato a nord del Comune di Quarto, in una zona prevalentemente agricola, ed è poco distante dai principali assi di collegamento.

La facciata dell'edificio, in mediocri condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Al bene de quo si accede dalla porta ubicata, a sud dello stesso, sul pianerottolo del piano secondo.

Il cespite, della consistenza catastale di 6 vani, nello stato di fatto è composto da: ingresso/salone/cucina, n. 2 ambienti, disimpegno, n. 2 w.c. e balconata.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

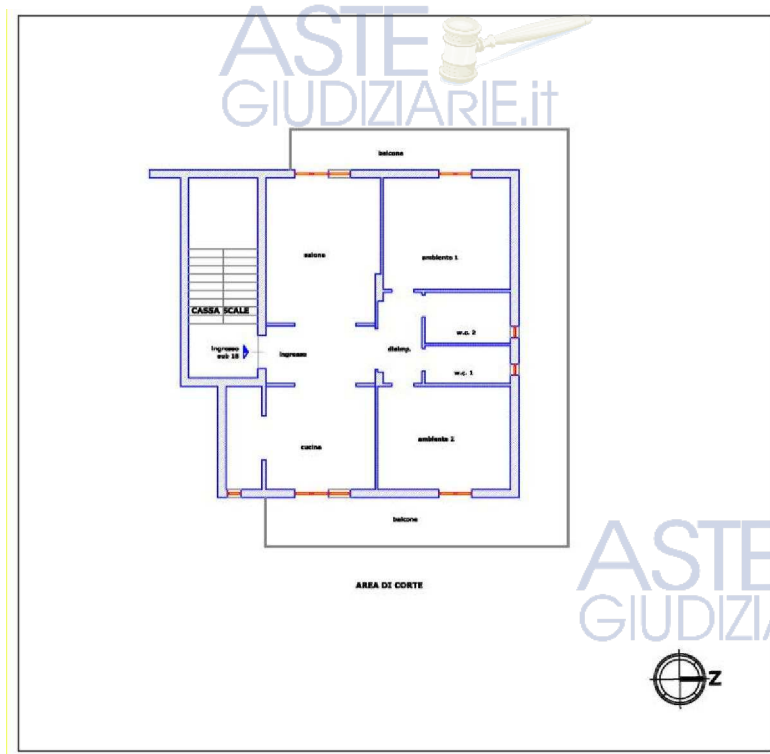
La pavimentazione degli ambienti è in gres, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione dei wc e dell'angolo cottura in cucina rivestite con piastrelle.

Gli infissi sono in legno.

La superficie totale lorda dell'appartamento, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, 6 di circa 118 mq mentre, la superficie netta, 6 di circa 105 mq; i balconi misurano circa 55 mq. L'altezza interna utile è pari a h. 3,05 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1):

Pianta individuazione ambienti



Il condominio, per quanto dichiarato in sede di accesso, non risulta costituito. (all.9)

*** L'esperto precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, anche di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

- Dalla trascrizione del pignoramento in rettifica (trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 in data 10.03.2010 ai nn.11956/8103), non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

- Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale, abbinata al precedente identificativo catastale, ad eccezione di:

- 1 Errata rappresentazione grafica posizionamento pareti interne e superfici balconi.

L'aggiudicatario dovrà depositare agli atti del catasto la nuova planimetria catastale.

Il costo del predetto aggiornamento catastale è calcolato nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite

- L'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Quarto, ricade in zona "Ea - zona agricola semplice". (all. 4)

BENE 4 - BOX

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel Comune di Quarto alla via Casalanno n. 6, piano T, int. 7.

Diritto reale espropriato per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Quarto, fg. 8, p.lla 911, sub 25, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita € 59,08- via Casalanno n. 6, int. 7, piano T (all. 3).

Il box confina a est con bene censito al NCEU del Comune di Quarto al fg. 8, p.lla 911, sub 15, a nord con bene censito al NCEU del Comune di Quarto al fg. 8, p.lla 911, sub 11 e a ovest con area di corte salvo altri.

Il cespite è staggiato, facente parte di uno stabile costituito da 5 piani fuori terra, composto da un box al piano terra.

L'edificio, di cui è parte il bene de quo, è ubicato a nord del Comune di Quarto, in una zona prevalentemente agricola, ed a poco distante dai principali assi di collegamento.

La facciata dell'edificio, in mediocri condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Al bene de quo si accede dalla porta, a ovest dello stesso, con accesso dall'area di corte.

Il cespite, della consistenza catastale di 22 mq, nello stato di fatto è composto da un unico ambiente.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione è in gres porcellanato e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

La superficie totale lorda del box, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 28 mq mentre, la superficie netta, è di circa 25 mq. L'altezza interna utile è pari a h. 3,00 m.

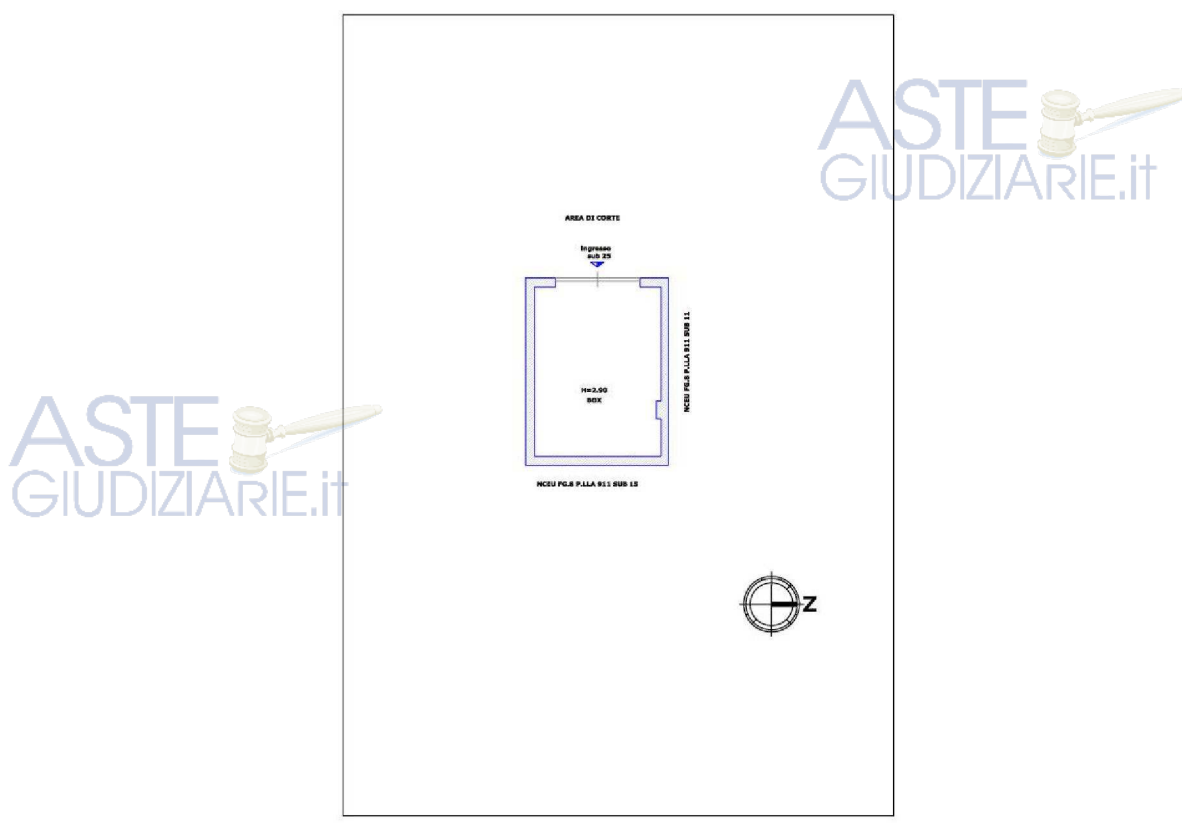
Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1):

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

Pianta individuazione ambienti



Il condominio, per quanto dichiarato in sede di accesso, non risulta costituito. (all.9)

*** L'esperto precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, anche di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

• Dalla trascrizione del pignoramento in rettifica (trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 in data 10.03.2010 ai nn.11956/8103), non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

• Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale abbinata al precedente identificativo catastale.

L'aggiudicatario dovrà depositare agli atti del catasto la nuova planimetria catastale.

Il costo del predetto aggiornamento catastale è calcolato nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite

• L'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Quarto, ricade in zona "Ea – zona agricola semplice". (all. 4)

BENE 5 – LASTRICO SOLARE

Il bene oggetto del pignoramento 6 ubicato nel Comune di Quarto alla via Casalanno n. 6, piano 4.

Diritto reale espropriato per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Quarto, fg. 8, p.lla 911, sub 9, categoria F/5, consistenza 150 mq - via Casalanno n. 6, piano 4 (all. 3).

Il lastrico solare confina a est e a sud, in proiezione, con area di corte e a nord con cassa scale salvo altri.

Il cespite staggito, facente parte di uno stabile costituito da 5 piani fuori terra, è composto da un lastrico solare al piano quarto.

L'edificio, di cui 6 parte il bene de quo, è ubicato a nord del Comune di Quarto, in una zona prevalentemente agricola, ed è poco distante dai principali assi di collegamento.

La facciata dell'edificio, in mediocri condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Al bene de quo si accede dalla porta, a nord dello stesso, con accesso dalla cassa scale.

Il cespite, della consistenza catastale di 150 mq, nello stato di fatto è composto da un unico ambiente scoperto e un piccolo ripostiglio in alluminio anodizzato.

L'esperto evidenzia che, sul bene de quo, risulta realizzato un vano porta per l'accesso al bene censito al NCEU del Comune di Quarto al fg. 8, p.lla 911, sub 24 (non oggetto di pignoramento e di proprietà aliena).

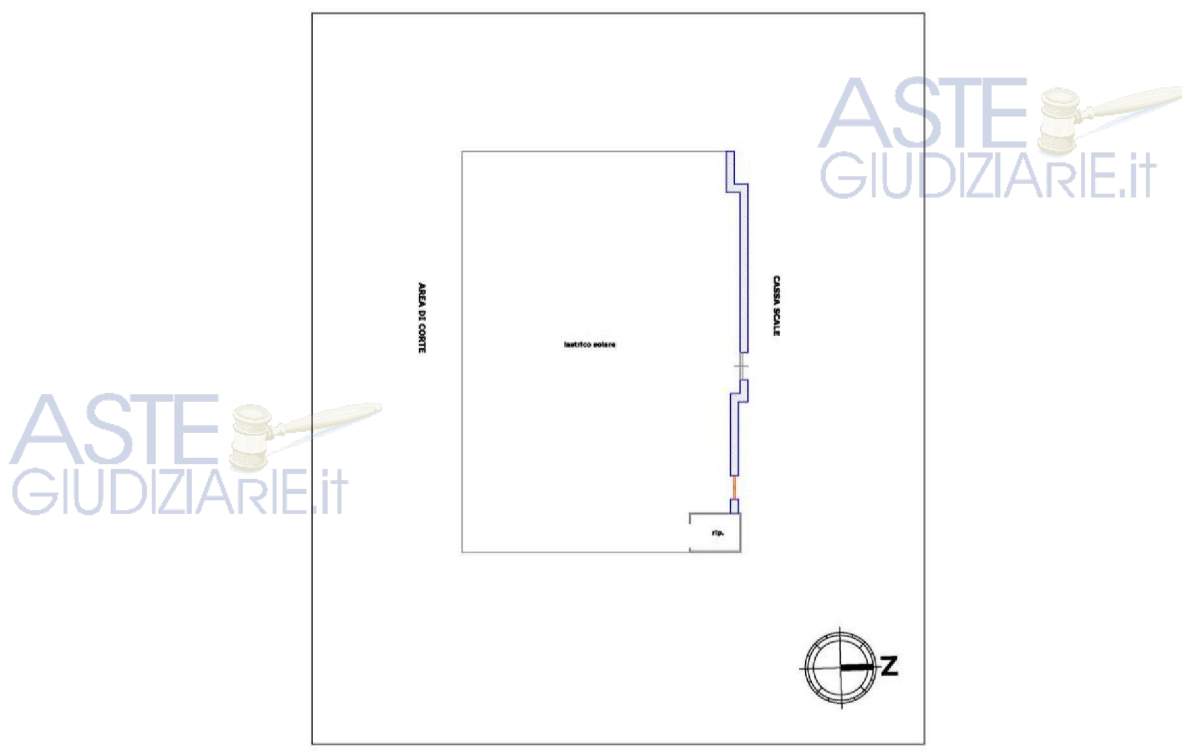
Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione è in gres porcellanato.

La superficie totale lorda del lastrico solare è pari a circa 145 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1):

Pianta individuazione ambienti



Il condominio, per quanto dichiarato in sede di accesso, non risulta costituito. (all.9)

*** L'esperto precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, anche di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

- Dalla trascrizione del pignoramento in rettifica (trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 in data 10.03.2010 ai nn.11956/8103), non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

- Per il bene de quo non risulta depositata, agli atti del catasto, la planimetria catastale.

L'aggiudicatario dovrà depositare agli atti del catasto la nuova planimetria catastale.

Il costo del predetto aggiornamento catastale è calcolato nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite

- L'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Quarto, ricade in zona "Ea - zona agricola semplice". (all. 4)

SCHEMA LOTTO

LOTTO 2:

- **BENE 3 quota di 1000/1000 della piena proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Quarto (NA) alla via Casalanno n. 6, int. 4, piano 2;** è composto da un appartamento, della consistenza catastale di 6 vani, che nello stato di fatto si sviluppa come di seguito riportato: ingresso/salone/cucina, n. 2 ambienti, disimpegno, n. 2 w.c. e balconata.

Il cespite staggito **confina a sud e a ovest con cassa scale e a est, in proiezione, con area di corte salvo altri;** è riportato al NCEU del Comune di Quarto, fg. 8, p.lla 911, sub 18, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, sup. cat. 119 mq, rendita € 464,81- via Casalanno n. 6, int. 4, piano 2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

- **BENE 4 quota di 1000/1000 della piena proprietà di box ubicato nel Comune di Quarto (NA) alla via Casalanno n. 6, int. 7, piano T;** è composto da un box, della consistenza catastale di 22 mq, che nello stato di fatto si sviluppa in un unico ambiente.

Il cespite staggito **confina a est con bene censito al NCEU del Comune di Quarto al fg. 8, p.lla 911, sub 15, a nord con bene censito al NCEU del Comune di Quarto al fg. 8, p.lla 911, sub 11 e a ovest con area di corte salvo altri;** è riportato al NCEU del Comune di Quarto, fg. 8, p.lla 911, sub 25, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita € 59,08 via Casalanno n. 6, int. 7, piano T; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

- **BENE 5 quota di 1000/1000 della piena proprietà di lastrico solare ubicato nel Comune di Quarto (NA) alla via Casalanno n. 6, piano 4;** è composto da un lastrico solare, della consistenza catastale di 150 mq, che nello stato di fatto si sviluppa in un unico ambiente scoperto e un piccolo ripostiglio in alluminio anodizzato.

Il cespite staggito **confina a est e a sud, in proiezione, con area di corte e a nord con cassa scale salvo altri;** è riportato al NCEU del Comune di Quarto, fg. 8, p.lla 911, sub 9, categoria F/5, consistenza 150 mq - via Casalanno n. 6, piano 4; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire la legittimità edilizia dei cespiti staggiti, la richiesta di accesso agli atti agli Uffici Tecnici del Comune di Quarto riscontrando quanto segue:

L'intero edificio, di cui sono parte i cespiti staggiti, è stato costruito in assenza di titoli edilizi.

Per il BENE 3

Il bene de quo è stato oggetto di istanza di condono, ai sensi della ex L. 724/94, presentata in data 28.02.1995 prot. n. 7169. (all.5)

Lo scrivente ha acquisito, presso i competenti Uffici del Comune di Quarto, la predetta istanza di condono. (all.5)

L'esperto rappresenta che, la suddetta istanza di condono, è stata presentata dalla figlia del promissario acquirente.

Lo stesso, per quanto sopra rappresentato, evidenzia quanto chiarito dalla Suprema Corte di Cassazione:

.... *"In materia di condono edilizio disciplinato dalla legge 24 novembre 1994, n. 724, ai fini della individuazione dei limiti stabiliti per la concedibilità della sanatoria, ogni edificio va inteso quale complesso unitario qualora faccia capo ad un unico soggetto legittimato alla proposizione della domanda di condono, con la conseguenza che le eventuali singole istanze presentate in relazione alle separate unità che compongono tale edificio devono riferirsi ad un'unica concessione in sanatoria, onde evitare l'elusione del limite legale di consistenza dell'opera. Qualora, invece, per effetto della suddivisione della costruzione o della limitazione quantitativa del titolo abilitante la presentazione della domanda di sanatoria, vi siano più soggetti legittimati, è possibile proporre istanze separate relative ad un medesimo immobile. (Fattispecie nella quale la Corte ha ritenuto inapplicabile il condono, essendo emerso che l'immobile era stato interamente realizzato ed era di proprietà di un unico soggetto)."* cfr.: (Cass. Sez. III n. 44596 del 24.10.2016).

- la predetta istanza di condono, allo stato, è incompleta e non è stato rinvenuto, nella stessa, alcun riferimento al cespite staggito (dati identificativi e/o grafici).

Invero la corrispondenza, tra la suddetta istanza ed il cespite oggetto di pignoramento, è desumibile dalla Sentenza della Corte di Appello di Napoli n. 3062/16 cron. 1921/16 inviata allo scrivente, in data 08.06.2023 a mezzo pec, dal legale di parte eseguita. (all.5)

- non risultano, agli atti della detta istanza, i calcoli per la determinazione delle oblazioni e degli oneri concessori;
- risultano versati oneri, per oblazioni, pari a L. 6.165.000 (in € 3.183,96);

Le predette difformità non sono state sanate e sono comunque, nel caso di improcedibilità della predetta istanza per tutto quanto sopra riportato, condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, l'epoca di realizzazione è avvenuta entro il 31.12.1994 e le ragioni del credito sono antecedenti all'entrata in vigore del predetto disposto (con riferimento al condono ex L. 326/2003).

L'esperto effettuerà, per quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite. Il predetto abbattimento è calcolato nella misura del 15% sul valore di stima del cespite.

Per il BENE 4:

L'esperto ha verificato che, per il bene de quo, allo stato non sono state presentate istanze di condono edilizio.

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 20277 del 06.06.2023, quanto segue:

cfr. (all.5) *"In seguito alle richieste prot. 9168 del 14.03.2023 e 18858 del 24.05.2023, ...omissis..., relative agli immobili siti in via Casalanno 6, fg. 8, p.lla 911 l'ufficio scrivente ha provveduto a visionare l'archivio informatico dell'ente, i registri e le pratiche Edilizie cartacee in giacenza, riscontrando quanto di seguito riportato: a fronte dei nominativi forniti non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie oltre quelle di cui si è presa visione nel corso degli accessi presso questi uffici."*

Le predette difformità, consistenti nella realizzazione del cespite de quo, non sono state sanate e sono astrattamente condonabili, ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, l'epoca di realizzazione è avvenuta entro il 31.12.1994 e le ragioni del credito sono antecedenti all'entrata in vigore del predetto disposto (con riferimento al condono ex L. 326/2003).

L'esperto effettuerà, per quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

Il predetto abbattimento è calcolato nella misura del 25% sul valore di stima del cespite.

Per il BENE 5:

L'esperto ha verificato che, il lastrico solare, è stato sanato in virtù di C.E. in sanatoria n. 1595 del 12.10.2006.

Invero, il predetto titolo edilizio, è riferito al cespite sottostante il lastrico solare.

L'esperto ha verificato che, sul detto lastrico, è stato realizzato un piccolo ripostiglio in alluminio anodizzato. Il detto ripostiglio risulta essere una struttura non fissa.

L'esperto evidenzia che, sul bene de quo, risulta realizzato un vano porta per l'accesso al bene censito al NCEU del Comune di Quarto al fg. 8, p.lla 911, sub 24 (non oggetto di pignoramento e di proprietà aliena).

Il predetto vano di accesso, al bene censito al NCEU del Comune di Quarto al fg. 8, p.lla 911, sub 24 (non oggetto di pignoramento e di proprietà aliena), dovrà essere chiuso.

Il costo per il predetto ripristino è calcolato nella misura forfettaria di € 500,00 e, il detto importo sarà detratto dal valore di stima del cespite.

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 9288-P del 15.05.2023), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4).... *"si certifica che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi della Parte Seconda del d.lgs 22.1.2004, n. 42" Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali.*"

L'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Quarto, ricade in zona "Ea – zona agricola semplice". (all. 4)

***L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:**
- **è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

- **per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, pesi, limitazioni e parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza allegati alla presente perizia (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

Il valore di stima del Lotto 2, detratti gli adeguamenti, è pari a € 167.300,00 (euro centosessantasettemilatrecento/00).

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

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

BENE 3

L'Esperto stimatore ha provveduto a identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale.

L'immobile, oggetto del pignoramento, è riportato al NCEU del Comune di Quarto, fg. 8, p.la 911, sub 18, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, sup. cat. 119 mq, rendita € 464,81- via Casalanno n. 6, int. 4, piano 2 (all. 3).

Per il suddetto immobile:

1. Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali (all. 3-6);
2. Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali (all. 3).

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE 3 (all. 3 - 10)

- Dal 23.12.2005 ad oggi - identificato al NCEU del Comune di Quarto, fg. 8, p.la 911, sub 18, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, sup. cat. 119 mq, rendita € 464,81.

VARIAZIONE del 23/12/2005 Pratica n. NA0825556 in atti dal 23/12/2005 VERIF.D'UFF. IN SOPRALL.
DOCFA 131551/05 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO E DIVISIONE D'UFFICIO (n. 116624.1/2005)

- Dal 15.02.2005 al 23.12.2005 - identificato al NCEU del Comune di Quarto, fg. 8, p.la 911, sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 451,90.

COSTITUZIONE del 15/02/2005 Pratica n. NA0131551 in atti dal 15/02/2005 COSTITUZIONE (n. 922.1/2005)

BENE 4

L'Esperto stimatore ha provveduto a identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale.

L'immobile, oggetto del pignoramento, è riportato al NCEU del Comune di Quarto, fg. 8, p.lla 911, sub 25, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita € 59,08- via Casalanno n. 6, int. 7, piano T (all. 3).

Per il suddetto immobile:

1. Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali (all. 3-6);
2. Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali (all. 3).

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE 4 (all. 3 - 10)

- Dal 23.12.2005 ad oggi - identificato al NCEU del Comune di Quarto, fg. 8, p.lla 911, sub 25, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita € 59,08.

VARIAZIONE del 23/12/2005 Pratica n. NA0825559 in atti dal 23/12/2005 VERIF.D'UFF. IN SOPRALL. DOCA 131551/05 VARIAZ. DI CLASS. E DIVISIONE D'UFFICIO (n. 116627.1/2005)

- Dal 15.02.2005 al 23.12.2005 - identificato al NCEU del Comune di Quarto, fg. 8, p.lla 911, sub 8, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 581,01.

COSTITUZIONE del 15/02/2005 Pratica n. NA0131551 in atti dal 15/02/2005 COSTITUZIONE (n. 922.1/2005)

BENE 5

L'Esperto stimatore ha provveduto a identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale.

L'immobile, oggetto del pignoramento, è riportato al NCEU del Comune di Quarto, fg. 8, p.lla 911, sub 9, categoria F/5, consistenza 150 mq - via Casalanno n. 6, piano 4 (all. 3).

Per il suddetto immobile:

1. Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali (all. 3-6);
2. Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali (all. 3).

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE 5 (all. 3 - 10)

- Dal 15.02.2005 ad oggi - identificato al NCEU del Comune di Quarto, fg. 8, p.lla 911, sub 9, categoria F/5, consistenza 150 mq.

COSTITUZIONE del 15/02/2005 Pratica n. NA0131551 in atti dal 15/02/2005 COSTITUZIONE (n. 922.1/2005)

CRONISTORIA CATASTO TERRENI (all. 3 - 10)

Dal 30.12.1995 ad oggi - identificato al CT del Comune di Quarto, fg. 8, p.lla 911, categoria Ente Urbano, sup. 07 are 44 ca.

TIPO MAPPALE del 30/12/1995 in atti dal 11/01/1996 (n. 15169.1/1995)

Dal 27.01.1989 al 30.12.1995 - identificato al CT del Comune di Quarto, fg. 8, p.lla 694, categoria frutt. Classe 3, sup. 07 are 43 ca, rendita dom. L. 15.603 agr. L. 10.774.

FRAZIONAMENTO in atti dal 27/01/1989 (n. 11844.F01/1985)

Dal 02.01.1972 al 27.01.1989 - identificato al CT del Comune di Quarto, fg. 8, p.lla 31, categoria frutt. Classe 3, sup. 33 are 78 ca, rendita dom. L. 70.938 agr. L. 48.981.

Impianto meccanografico del 02/01/1972

PRECEDENTEMENTE ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO (all.10)

Partita n. 2012 - identificato al CT del Comune di Quarto, fg. 8, p.lla 31, categoria frutt. Classe 3, sup. 33 are 78 ca, rendita dom. L. 37.158 agr. L. 5.404.

e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo;

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso gli Uffici competenti, i titoli di provenienza del bene de quo (all. 6).

➤ Ordinanza divisionale, Tribunale di Napoli V Sezione Civile n. rep. 2376, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16.05.2019 ai nn.24331/19225, in favore di "Omissis", per la quota di 1/1 della piena proprietà; e contro "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà; "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà; "Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà.



L'esperto evidenzia che, nella predetta ordinanza divisionale, l'ill.mo Giudice ha inteso sciogliere anche la comunione legale tra i coniugi "Omissis" e "Omissis" oltre a quella ordinaria dei comunisti.

Cfr: (ord. div.) Omissis.... "PQM visto anche l'art. 789 c.p.c., dichiara sciolta la comunione tra "Omissis", "Omissis", "Omissis" e "Omissis" e, per l'effetto, dichiara esecutivo il progetto divisionale (supplemento) redatto dal CTU ing. "Omissis" e depositato in cancelleria in data 22.12.14 nonché quello depositato per la parte poi modificata in data 24.10.14"omissis....



Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

➤ Atto di compravendita a firma del notaio***** del 08.11.1988 rep. n. 118280 racc. 2056, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 17.11.1988 ai nn.31241/22673, in favore di "Omissis", e "Omissis", ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà; e contro "Omissis", "Omissis", "Omissis", e "Omissis"

L'esperto evidenzia che, nel predetto atto, è riportato quanto segue:
cfr. (all.6) Omissis... "che in comune e pro-indiviso accettano e comprano la piena proprietà del seguente immobile sito in Quarto alla località Casalanno, con accesso dalla strada comunale Casalanno e tramite la strada privata che incide per metà sulla p.lla 31 e per l'altra metà sulle p.lle 178 e 228 Omissis... Riportato in catasto al fg. 8, p.lla 694 (ex 31/e) di are 7,43 e p.lla 693 (ex 31/d) di are 7,43. Nella vendita è compresa la comproprietà pari alla metà sulla p.lla 31 (ex 31/a) di are 4,28 adibita a strada di accesso omissis.... Si precisa che sulla strada privata di accesso hanno diritto di passaggio a piedi, con mezzi e di condotte anche i fondi di cui alle p.lle 177, 178 e 228."

➤ Atto di compravendita a firma del notaio***** del 06.11.1986 rep. n. 101222 racc. 20170, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 19.11.1986 ai nn.26744/20911, in favore di "Omissis", e "Omissis", ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà; e contro "Omissis"

➤ Atto di divisione a firma del notaio ***** del 10.06.1958 rep. n. 9642 racc. 5877, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 01.08.1958 ai nn.25826/19012, in favore di "Omissis"; e contro "Omissis", "Omissis", "Omissis", e "Omissis".

*** L'esperto precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, anche di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

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

L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire la legittimità edilizia dei cespiti staggiti, la richiesta di accesso agli atti agli Uffici Tecnici del Comune di Quarto riscontrando quanto segue:

L'intero edificio, di cui sono parte i cespiti staggiti, è stato costruito in assenza di titoli edilizi.

BENE 3

Il bene de quo è stato oggetto di istanza di condono, ai sensi della ex L. 724/94, presentata in data 28.02.1995 prot. n. 7169. (all.5)

Lo scrivente ha acquisito, presso i competenti Uffici del Comune di Quarto, la predetta istanza di condono. (all.5)

L'esperto rappresenta che, la suddetta istanza di condono, è stata presentata dalla figlia del promissario acquirente.

Lo stesso, per quanto sopra rappresentato, evidenzia quanto chiarito dalla Suprema Corte di Cassazione:

“In materia di condono edilizio disciplinato dalla legge 24 novembre 1994, n.724, ai fini della individuazione dei limiti stabiliti per la concedibilità della sanatoria, ogni edificio va inteso quale complesso unitario qualora faccia capo ad un unico soggetto legittimato alla proposizione della domanda di condono, con la conseguenza che le eventuali singole istanze presentate in relazione alle separate unità che compongono tale edificio devono riferirsi ad un'unica concessione in sanatoria, onde evitare l'elusione del limite legale di consistenza dell'opera. Qualora, invece, per effetto della suddivisione della costruzione o della limitazione quantitativa del titolo abilitante la presentazione della domanda di sanatoria, vi siano più soggetti legittimati, è possibile proporre istanze separate relative ad un medesimo immobile. (Fattispecie nella quale la Corte ha ritenuto inapplicabile il condono, essendo emerso che l'immobile era stato interamente realizzato ed era di proprietà di un unico soggetto).” cfr.: (Cass. Sez. III n. 44596 del 24.10.2016).

- la predetta istanza di condono, allo stato, è incompleta e non è stato rinvenuto, nella stessa, alcun riferimento al cespite staggito (dati identificativi e/o grafici).

Invero la corrispondenza, tra la suddetta istanza ed il cespite oggetto di pignoramento, è desumibile dalla Sentenza della Corte di Appello di Napoli n. 3062/16 cron. 1921/16 inviata allo scrivente, in data 08.06.2023 a mezzo pec, dal legale di parte esecutata. (all.5)

- non risultano, agli atti della detta istanza, i calcoli per la determinazione delle oblazioni e degli oneri concessori;

- risultano versati oneri, per oblazioni, pari a L. 6.165.000 (in € 3.183,96);

Le predette difformità non sono state sanate e sono comunque, nel caso di improcedibilità della predetta istanza per tutto quanto sopra riportato, condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, l'epoca di realizzazione è avvenuta entro il 31.12.1994 e le ragioni del credito sono antecedenti all'entrata in vigore del predetto disposto (con riferimento al condono ex L. 326/2003).

L'esperto effettuerà, per quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite. Il predetto abbattimento è calcolato nella misura del 15% sul valore di stima del cespite.

Per il BENE 4:

L'esperto ha verificato che, per il bene de quo, allo stato non sono state presentate istanze di condono edilizio.

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 20277 del 06.06.2023, quanto segue:

cfr. (all.5) *"In seguito alle richieste prot. 9168 del 14.03.2023 e 18858 del 24.05.2023, ...omissis..., relative agli immobili siti in via Casalanno 6, fg. 8, p.lla 911 l'ufficio scrivente ha provveduto a visionare l'archivio informatico dell'ente, i registri e le pratiche Edilizie cartacee in giacenza, riscontrando quanto di seguito riportato: a fronte dei nominativi forniti non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie oltre quelle di cui si è presa visione nel corso degli accessi presso questi uffici."*

Le predette difformità, consistenti nella realizzazione del cespite de quo, non sono state sanate e sono astrattamente condonabili, ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, l'epoca di realizzazione è avvenuta entro il 31.12.1994 e le ragioni del credito sono antecedenti all'entrata in vigore del predetto disposto (con riferimento al condono ex L. 326/2003).

L'esperto effettuerà, per quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

Il predetto abbattimento è calcolato nella misura del 25% sul valore di stima del cespite.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

Per il BENE 5:

L'esperto ha verificato che, il lastrico solare, è stato sanato in virtù di C.E. in sanatoria n. 1595 del 12.10.2006.

Invero, il predetto titolo edilizio, è riferito al cespite sottostante il lastrico solare.

L'esperto ha verificato che, sul detto lastrico, è stato realizzato un piccolo ripostiglio in alluminio anodizzato. Il detto ripostiglio risulta essere una struttura non fissa.

L'esperto evidenzia che, sul bene de quo, risulta realizzato un vano porta per l'accesso al bene censito al NCEU del Comune di Quarto al fg. 8, p.lla 911, sub 24 (non oggetto di pignoramento e di proprietà aliena).

Il predetto vano di accesso, al bene censito al NCEU del Comune di Quarto al fg. 8, p.lla 911, sub 24 (non oggetto di pignoramento e di proprietà aliena), dovrà essere chiuso.

Il costo per il predetto ripristino è calcolato nella misura forfettaria di € 500,00 e, il detto importo sarà detratto dal valore di stima del cespite.

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 9288-P del 15.05.2023), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4).... *“si certifica che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi della Parte Seconda del d.lgs 22.1.2004, n. 42” Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali.*”

L'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Quarto, ricade in zona “Ea – zona agricola semplice”. (all. 4)

***L'Esperto Stimatore, per tutto quanto sopra riportato, precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

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.

L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire la legittimità edilizia dei cespiti staggit, la richiesta di accesso agli atti agli Uffici Tecnici del Comune di Quarto riscontrando quanto segue:

L'intero edificio, di cui sono parte i cespiti staggit, è stato costruito in assenza di titoli edilizi.

Per il BENE 3

Il bene de quo è stato oggetto di istanza di condono, ai sensi della ex L. 724/94, presentata in data 28.02.1995 prot. n. 7169. (all.5)

Lo scrivente ha acquisito, presso i competenti Uffici del Comune di Quarto, la predetta istanza di condono. (all.5)

L'esperto rappresenta che, la suddetta istanza di condono, è stata presentata dalla figlia del promissario acquirente.

Lo stesso, per quanto sopra rappresentato, evidenzia quanto chiarito dalla Suprema Corte di Cassazione:

.... *"In materia di condono edilizio disciplinato dalla legge 24 novembre 1994, n. 724, ai fini della individuazione dei limiti stabiliti per la concedibilità della sanatoria, ogni edificio va inteso quale complesso unitario qualora faccia capo ad un unico soggetto legittimato alla proposizione della domanda di condono, con la conseguenza che le eventuali singole istanze presentate in relazione alle separate unità che compongono tale edificio devono riferirsi ad un'unica concessione in sanatoria, onde evitare l'elusione del limite legale di consistenza dell'opera. Qualora, invece, per effetto della suddivisione della costruzione o della limitazione quantitativa del titolo abilitante la presentazione della domanda di sanatoria, vi siano più soggetti legittimati, è possibile proporre istanze separate relative ad un medesimo immobile. (Fattispecie nella quale la Corte ha ritenuto inapplicabile il condono, essendo emerso che l'immobile era stato interamente realizzato ed era di proprietà di un unico soggetto)."* cfr.: (Cass. Sez. III n. 44596 del 24.10.2016).

- la predetta istanza di condono, allo stato, è incompleta e non è stato rinvenuto, nella stessa, alcun riferimento al cespite staggit (dati identificativi e/o grafici).

Invero la corrispondenza, tra la suddetta istanza ed il cespite oggetto di pignoramento, è desumibile dalla Sentenza della Corte di Appello di Napoli n. 3062/16 cron. 1921/16 inviata allo scrivente, in data 08.06.2023 a mezzo pec, dal legale di parte esecutata. (all.5)

- non risultano, agli atti della detta istanza, i calcoli per la determinazione delle oblazioni e degli oneri concessori;
- risultano versati oneri, per oblazioni, pari a L. 6.165.000 (in € 3.183,96);

Le predette difformità non sono state sanate e sono comunque, nel caso di improcedibilità della predetta istanza per tutto quanto sopra riportato, condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, l'epoca di realizzazione è avvenuta entro il 31.12.1994 e le ragioni del credito sono antecedenti all'entrata in vigore del predetto disposto (con riferimento al condono ex L. 326/2003).

L'esperto effettuerà, per quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite. Il predetto abbattimento è calcolato nella misura del 15% sul valore di stima del cespite.

Per il BENE 4:

L'esperto ha verificato che, per il bene de quo, allo stato non sono state presentate istanze di condono edilizio.

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 20277 del 06.06.2023, quanto segue:

cfr. (all.5) *"In seguito alle richieste prot. 9168 del 14.03.2023 e 18858 del 24.05.2023, ...omissis..., relative agli immobili siti in via Casalanno 6, fg. 8, p.lla 911 l'ufficio scrivente ha provveduto a visionare l'archivio informatico dell'ente, i registri e le pratiche Edilizie cartacee in giacenza, riscontrando quanto di seguito riportato: a fronte dei nominativi forniti non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie oltre quelle di cui si è presa visione nel corso degli accessi presso questi uffici."*

Le predette difformità, consistenti nella realizzazione del cespite de quo, non sono state sanate e sono astrattamente condonabili, ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, l'epoca di realizzazione è avvenuta entro il 31.12.1994 e le ragioni del credito sono antecedenti all'entrata in vigore del predetto disposto (con riferimento al condono ex L. 326/2003).

L'esperto effettuerà, per quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

Il predetto abbattimento è calcolato nella misura del 25% sul valore di stima del cespite.

Per il BENE 5:

L'esperto ha verificato che, il lastrico solare, è stato sanato in virtù di C.E. in sanatoria n. 1595 del 12.10.2006.

Invero, il predetto titolo edilizio, è riferito al cespite sottostante il lastrico solare.

L'esperto ha verificato che, sul detto lastrico, è stato realizzato un piccolo ripostiglio in alluminio anodizzato. Il detto ripostiglio risulta essere una struttura non fissa.

L'esperto evidenzia che, sul bene de quo, risulta realizzato un vano porta per l'accesso al bene censito al NCEU del Comune di Quarto al fg. 8, p.lla 911, sub 24 (non oggetto di pignoramento e di proprietà aliena).

Il predetto vano di accesso, al bene censito al NCEU del Comune di Quarto al fg. 8, p.lla 911, sub 24 (non oggetto di pignoramento e di proprietà aliena), dovrà essere chiuso.

Il costo per il predetto ripristino è calcolato nella misura forfettaria di € 500,00 e, il detto importo sarà detratto dal valore di stima del cespite.

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 9288-P del 15.05.2023), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4).... *“si certifica che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi della Parte Seconda del d. lgs 22.1.2004, n. 42” Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali.”*

L'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Quarto, ricade in zona “Ea – zona agricola semplice”. (all. 4)

***L'Esperto Stimatore, per tutto quanto sopra riportato, precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

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

L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire la legittimità edilizia dei cespiti staggit, la richiesta di accesso agli atti agli Uffici Tecnici del Comune di Quarto riscontrando quanto segue:

L'intero edificio, di cui sono parte i cespiti staggit, è stato costruito in assenza di titoli edilizi.

Per il BENE 3

Il bene de quo è stato oggetto di istanza di condono, ai sensi della ex L. 724/94, presentata in data 28.02.1995 prot. n. 7169. (all.5)

Lo scrivente ha acquisito, presso i competenti Uffici del Comune di Quarto, la predetta istanza di condono. (all.5)

L'esperto rappresenta che, la suddetta istanza di condono, è stata presentata dalla figlia del promissario acquirente.

Lo stesso, per quanto sopra rappresentato, evidenzia quanto chiarito dalla Suprema Corte di Cassazione:

.... *"In materia di condono edilizio disciplinato dalla legge 24 novembre 1994, n. 724, ai fini della individuazione dei limiti stabiliti per la concedibilità della sanatoria, ogni edificio va inteso quale complesso unitario qualora faccia capo ad un unico soggetto legittimato alla proposizione della domanda di condono, con la conseguenza che le eventuali singole istanze presentate in relazione alle separate unità che compongono tale edificio devono riferirsi ad un'unica concessione in sanatoria, onde evitare l'elusione del limite legale di consistenza dell'opera. Qualora, invece, per effetto della suddivisione della costruzione o della limitazione quantitativa del titolo abilitante la presentazione della domanda di sanatoria, vi siano più soggetti legittimati, è possibile proporre istanze separate relative ad un medesimo immobile. (Fattispecie nella quale la Corte ha ritenuto inapplicabile il condono, essendo*

emerso che l'immobile era stato interamente realizzato ed era di proprietà di un unico soggetto).” cfr.: (Cass. Sez. III n. 44596 del 24.10.2016).

- la predetta istanza di condono, allo stato, è incompleta e non è stato rinvenuto, nella stessa, alcun riferimento al cespite staggito (dati identificativi e/o grafici).

Invero la corrispondenza, tra la suddetta istanza ed il cespite oggetto di pignoramento, è desumibile dalla Sentenza della Corte di Appello di Napoli n. 3062/16 cron. 1921/16 inviata allo scrivente, in data 08.06.2023 a mezzo pec, dal legale di parte eseguita. (all.5)

- non risultano, agli atti della detta istanza, i calcoli per la determinazione delle oblazioni e degli oneri concessori;
- risultano versati oneri, per oblazioni, pari a L. 6.165.000 (in € 3.183,96);

Le predette difformità non sono state sanate e sono comunque, nel caso di improcedibilità della predetta istanza per tutto quanto sopra riportato, condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, l'epoca di realizzazione è avvenuta entro il 31.12.1994 e le ragioni del credito sono antecedenti all'entrata in vigore del predetto disposto (con riferimento al condono ex L. 326/2003).

L'esperto effettuerà, per quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite. Il predetto abbattimento è calcolato nella misura del 15% sul valore di stima del cespite.

Per il BENE 4:

L'esperto ha verificato che, per il bene de quo, allo stato non sono state presentate istanze di condono edilizio.

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 20277 del 06.06.2023, quanto segue:

cfr. (all.5) *“In seguito alle richieste prot. 9168 del 14.03.2023 e 18858 del 24.05.2023, ...omissis..., relative agli immobili siti in via Casalanno 6, fg. 8, p.lla 911 l'ufficio scrivente ha provveduto a visionare l'archivio informatico dell'ente, i registri e le pratiche Edilizie cartacee in giacenza, riscontrando quanto di seguito riportato: a fronte dei nominativi forniti non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie oltre quelle di cui si è presa visione nel corso degli accessi presso questi uffici.”*

Le predette difformità, consistenti nella realizzazione del cespite de quo, non sono state sanate e sono astrattamente condonabili, ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, l'epoca di realizzazione è avvenuta entro il 31.12.1994 e le ragioni del credito sono antecedenti all'entrata in vigore del predetto disposto (con riferimento al condono ex L. 326/2003).

L'esperto effettuerà, per quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

Il predetto abbattimento è calcolato nella misura del 25% sul valore di stima del cespite.

Per il BENE 5:

L'esperto ha verificato che, il lastrico solare, è stato sanato in virtù di C.E. in sanatoria n. 1595 del 12.10.2006.

Invero, il predetto titolo edilizio, è riferito al cespite sottostante il lastrico solare.

L'esperto ha verificato che, sul detto lastrico, è stato realizzato un piccolo ripostiglio in alluminio anodizzato. Il detto ripostiglio risulta essere una struttura non fissa.

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 9288-P del 15.05.2023), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4).... *“si certifica che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi della Parte Seconda del d. lgs 22.1.2004, n. 42” Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali.”*

L'esperto evidenzia che, sul bene de quo, risulta realizzato un vano porta per l'accesso al bene censito al NCEU del Comune di Quarto al fg. 8, p.lla 911, sub 24 (non oggetto di pignoramento e di proprietà aliena).

Il predetto vano di accesso, al bene censito al NCEU del Comune di Quarto al fg. 8, p.lla 911, sub 24 (non oggetto di pignoramento e di proprietà aliena), dovrà essere chiuso.

Il costo per il predetto ripristino è calcolato nella misura forfettaria di € 500,00 e, il detto importo sarà detratto dal valore di stima del cespite.

L'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Quarto, ricade in zona “Ea – zona agricola semplice”. (all. 4)

***L'Esperto Stimatore, per tutto quanto sopra riportato, precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

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

Per i cespiti staggiti, dal riscontro effettuato presso gli Uffici Tecnici, non risultano rilasciati certificati di agibilità (all. 5).

Per il cespite staggito (Bene 3) non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9).

Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, tale importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Per i cespiti staggiti (Bene 4 e 5) non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9).

Il predetto certificato, con riferimento alla categoria catastale assegnata al Bene 4 e al Bene 5, non risulta obbligatorio. (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

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.

BENE 3

L'accesso al cespite de quo 6 stato consentito dalla sig.ra "Omissis", nella qualità di occupante *"sine titolo"*. (all.8-9)

L'esperto ha acquisito, presso i competenti uffici, il certificato di residenza dell'occupante riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) ... *"Omissis", è residente nel Comune di Quarto alla via Casalanno n. 6 int. 4"*

BENE 4- BENE 5

L'accesso ai cespiti de quibus è stato consentito dal sig. "Omissis" (figlio del debitore esecutato), nella qualità di occupante *"sine titolo"*. (all.8-9)

L'esperto ha inoltrato, all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2, in data 03.03.2023 a mezzo pec, la richiesta di accesso agli atti per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati (all. 11).

L'agenzia delle Entrate UT Napoli 1 - Pozzuoli ha comunicato, a mezzo pec in data 17.03.2023, quanto segue:

cfr. (all.12)... "Con riferimento alla sua istanza di accesso agli atti prot. 49667, relativa alla sussistenza di eventuali contratti di locazione degli immobili ubicati in Quarto (NA) alla via Casalanno n.6 del Sig.re "Omissis", si comunica che dal controllo effettuato non risulta registrato alcun contratto di locazione."

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.

Il condominio, per quanto dichiarato in sede di accesso, non risulta costituito. (all.9)

- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria (all. 4-5);
- Non risultano vincoli di carattere storico – artistico per il bene de quo (all. 4).

***Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle servitù, pesi, limitazioni e parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza allegati al presente elaborato peritale (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

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;

I beni de quibus non ricadono su suolo demaniale (all. 3-4-6).



m. verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisito della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

I beni de quibus non sono gravati da censo, livello o uso civico (all. 3-4-5).



Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

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

In particolare, restano a carico dell'acquirente:

- 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale

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

L'esperto ha rinnovato le ispezioni ipotecarie per identificativi catastali e per nominativo (all.7).

In particolare, restano a carico dell'acquirente:

- Risultano, per i beni de quibus, trascrizioni di domande giudiziali (all. 7);
 - 1) TRASCRIZIONE del 03/07/2013 - Registro Particolare 21343 Registro Generale 27833 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 4983 del 08/04/2013 DOMANDA GIUDIZIALE DIVISIONE GIUDIZIALE
 - 2) TRASCRIZIONE del 16/05/2019 - Registro Particolare 19225 Registro Generale 24331 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI V SEZIONE CIVILE Repertorio 2376 del 02/08/2018 ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE (*riferita alla suddetta domanda)

L'esperto evidenzia altresì che, sul precedente identificativo catastale (ex sub 5 – attuale sub 18), risulta la seguente trascrizione:

- 3) TRASCRIZIONE del 19/10/2005 - Registro Particolare 31338 Registro Generale 56502 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 101/2005 del 28/09/2005 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

La predetta trascrizione è riferita al giudizio, definito con sentenza n. 3062/2016 presso la Corte di Appello di Napoli, tra il promissario acquirente "Omissis" ed i proprietari dell'epoca "Omissis" e "Omissis". (all.7)

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura (all. 3-4-5);
- Non risulta provvedimento di assegnazione della casa coniugale (all. 7-8);

- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (all. 6-7-11);
- Non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo per i beni de quibus (all. 4-5).

*** L'esperto precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, anche di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

In particolare, saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura:

Per i beni de quibus

- TRASCRIZIONE del 10/03/2010 - Registro Particolare 8103 Registro Generale 11956 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 112 del 20/01/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalità di riferimento (sul precedente identificativo): Trascrizione n. 10818 del 1996
- TRASCRIZIONE del 23/03/2016 - Registro Particolare 9454 Registro Generale 12201 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO NAPOLI Repertorio 10818 del 30/04/1996 ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - TRASCRIZIONE IN RINNOVAZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalità di riferimento (sul precedente identificativo): Trascrizione n. 10818 del 1996
- ISCRIZIONE del 02/04/2015 - Registro Particolare 1402 Registro Generale 11558 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 1371 del 02/03/1995 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1736 del 1995
La predetta formalità risulta iscritta sul precedente identificativo catastale.

o. Fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso;

Il condominio, per quanto dichiarato in sede di accesso, non risulta costituito. (all.9)

*** L'esperto precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, anche di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

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 al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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.

Il valore di stima dell'immobile 6 stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), ritenendo il detto metodo il più adeguato al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2022.

Fonti: (all.12)

Parametri per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1.000,00 €/mq.	MASSIMO 1.900,00 €/mq	PAR. UTILIZZATO 1.450,00 €/mq.
---	--------------------------------------	--------------------------------------	---

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari incluso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi e dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini/area pertinenziale sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% box, locali tecnici, locali di servizio, cantinole sottotetti, depositi e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt., 10 % lastrici solari.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq. 118,00	€ 1.450,00	€	171.100,00
balconi	mq. 55,00	€ 483,00	€	26.565,00
box	mq. 28,00	€ 725,00	€	20.300,00
lastrico solare	mq. 145,00	€ 145,00	€	21.025,00
TOTALE			€	238.990,00

Il valore dei cespiti staggiti è pari a € 238.990,00

BENE 3

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -30,50%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-30,50%) nel seguente modo:

- **Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);**
- **Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (15,50%);**
- **Stato d'uso, manutenzione (-10,00%);**
- **Stato di possesso (-0,00%);**
- **Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);**
- **Spese condominiali insolute (-0,00%)**

Il valore di stima del bene 3, detratti gli adeguamenti, è pari a € 137.300,00.

BENE 4

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -37%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-37%) nel seguente modo:

- **Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);**
- **Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (27%);**
- **Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);**
- **Stato di possesso (-0,00%);**
- **Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);**
- **Spese condominiali insolute (-0,00%)**

Il valore di stima del bene 4, detratti gli adeguamenti, è pari a € 12.700,00.

BENE 5

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -17,50%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-17,50%) nel seguente modo:

- **Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);**
- **Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (2,50%);**
- **Stato d'uso, manutenzione (-10,00%);**
- **Stato di possesso (-0,00%);**
- **Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);**
- **Spese condominiali insolute (-0,00%)**

Il valore di stima del bene 5, detratti gli adeguamenti, è pari a € 17.300,00.

Il valore di stima del Lotto 2, detratti gli adeguamenti, è pari a € 167.300,00.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

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

I bene de quibus sono pignorati per la quota di 1000/1000 della piena proprietà e non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente rappresenta che, la procedura de qua, è stata correttamente riassunta rispetto a quanto riportato nell'ordinanza divisionale (1000/1000 della piena proprietà in favore dell'esecutato).

r. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale;

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di "Omissis", l'estratto di matrimonio con annotazioni del soggetto esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

- "Omissis", ha contratto matrimonio con "Omissis", nel Comune di "Omissis" in data 19.06.1960.

ANNOTAZIONI: Nessuna.

L'esperto evidenzia che l'ill.mo Giudice, con ordinanza divisionale rep. 2376 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16.05.2019 ai nn. 24331/19225, ha inteso sciogliere anche la comunione legale tra i coniugi "Omissis" e "Omissis" oltre a quella ordinaria dei comunisti "Omissis" e "Omissis".

Cfr: (ord. div.) Omissis.... "PQM visto anche l'art. 789 c.p.c., dichiara sciolta la comunione tra "Omissis", "Omissis", "Omissis" e "Omissis" e, per l'effetto, dichiara esecutivo il progetto divisionale (supplemento) redatto dal CTU ing. "Omissis" e depositato in cancelleria in data 22.12.14 nonché quello depositato per la parte poi modificata in data 24.10.14"omissis....

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

Il sottoscritto esperto ha effettuato le ispezioni ipotecarie non riscontrando, per i beni de quibus, la trascrizione di ulteriori pignoramenti per l'intero e/o per la sola quota.

Ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Esperto, nel ringraziare l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatagli, resta a completa disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Napoli; li 14.06.2023

L'Esperto nominato ex art. 568
c.p.c. **arch. Vittorio MERITO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito