



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**XIV Sezione Civile**



**Esecuzioni Immobiliari**

**ill. ma G.E. dott.ssa Mariarosaria Stanzone**



**Procedimento di Esecuzione N° 228/2023**



**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 Sezione Civile

**Esecuzioni Immobiliari**

ill. ma G.E. dott.ssa Mariarosaria Stanzone



**Procedimento di Esecuzione N° 228/2023**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
Architetto Maria Quarra



**PREMESSA**

La sottoscritta arch. Maria Quarra, il giorno 20/11/2023 veniva nominata CTU Esperto Stimatore nel **Procedimento di Esecuzione N°228/2023** promosso da:XXX

Il giorno 20/11/2023 prestava il giuramento con modalità telematiche, accettando di svolgere il mandato che si articola nei sotto elencati quesiti :

**ELENCO QUESITI:**

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



**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.*

**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.*

**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,.*

**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,*

**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;*

**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.

**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.

**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

**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 o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

**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.

**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.

**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

**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.

**QUESITO 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;

**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 insolite. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

**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;

**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.*

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

### **PREMESSA**

Nel Procedimento di Esecuzione N°228/2023 la sottoscritta quindi, in data 20/11/2023 prestava il giuramento per l'incarico peritale con modalità telematica, l'udienza successiva veniva fissata per il giorno 14/02/2024 per il proseguimento del procedimento, e la comparizione delle parti. 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 data dell'udienza è poi slittata (per i sotto indicati motivi) al 19/09/2024

La sottoscritta ha eseguito, nella data 04/12/2023, un sopralluogo presso l'immobile oggetto dell' Esecuzione Immobiliare, congiuntamente all'Avv. Gilda Ferri (Custode nominato) per la ricognizione e il rilievo dei luoghi .

Tuttavia in quella data l'immobile risultava disabitato e chiuso con un catenaccio, per cui si è potuto fare soltanto una identificazione dell'immobile ed una ricognizione esterna di esso.

Successivamente all'Autorizzazione del Giudice (su Istanza del Custode nominato), si è potuto accedere all'immobile con l'ausilio della Forza Pubblica

Durante l'accesso, in data 19/01/2024 la sottoscritta ha proceduto ad eseguire il rilievo metrico e fotografico dell' immobile pignorato (appartamento) sia internamente che esternamente; ha effettuato un confronto della documentazione in suo possesso, con lo stato dei luoghi, riscontrando con la stessa, una sostanziale conformità. Ha verificato inoltre lo stato di conservazione dell'immobile.

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 (Notaio dott. Maurizio Lunetta -San Giuseppe Jato-PA) risalente all'atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di 20 anni alla trascrizione del pignoramento.
- Dal Certificato di stato civile dell'esecutata (prodotto dalla sottoscritta ed allegato nella presente relazione). Da esso (Estratto di matrimonio) risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio XXX in regime di separazione dei beni. Successivamente in data 26/05/2015 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

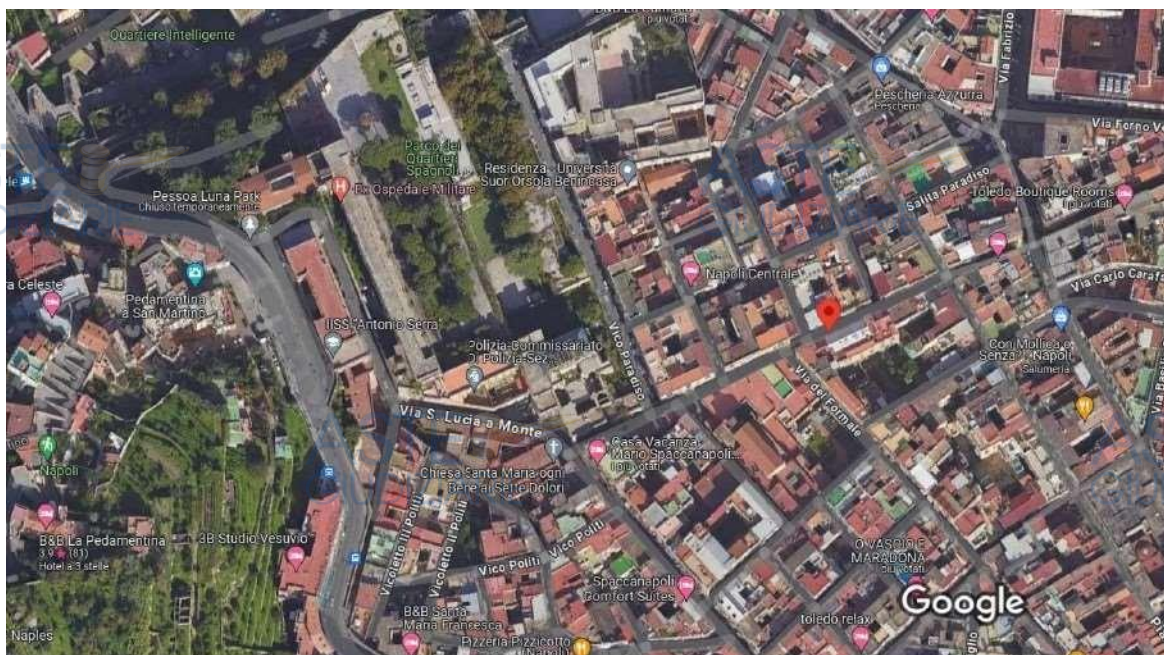
Dalla verifica preliminare della documentazione si evince che essa risulta completa ed idonea in ogni sua parte.

**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, è un immobile sito nel Comune di Napoli in via Pasquale Scura n.42 . Precisamente è un piccolo appartamento ubicato al piano terra con stanza superiore, con ingresso direttamente dalla suddetta strada. L'edificio in cui è ubicato il piccolo appartamento si trova in una zona centrale della città, tra via Toledo ed il Corso Vittorio Emanuele nella parte alta di "spaccanapoli". L'edificio ha 5 piani fuori terra compreso il piano terra. La struttura dell'edificio, è in muratura, le facciate ed il basamento sono intonacate, l'edificio è in aderenza con altri edifici che compongono l'intera cortina stradale di via Pasquale Scura e fa angolo con via Rosario a Portamedina. L'edificio è in discreto stato di conservazione.

L'ingresso del piccolo appartamento è direttamente dalla strada al piano terra.



Vista aerea della zona di ubicazione dell'immobile (tra via Toledo e Corso Vittorio Emanuele)





Foto 01 Facciata ingresso su via P.Scura

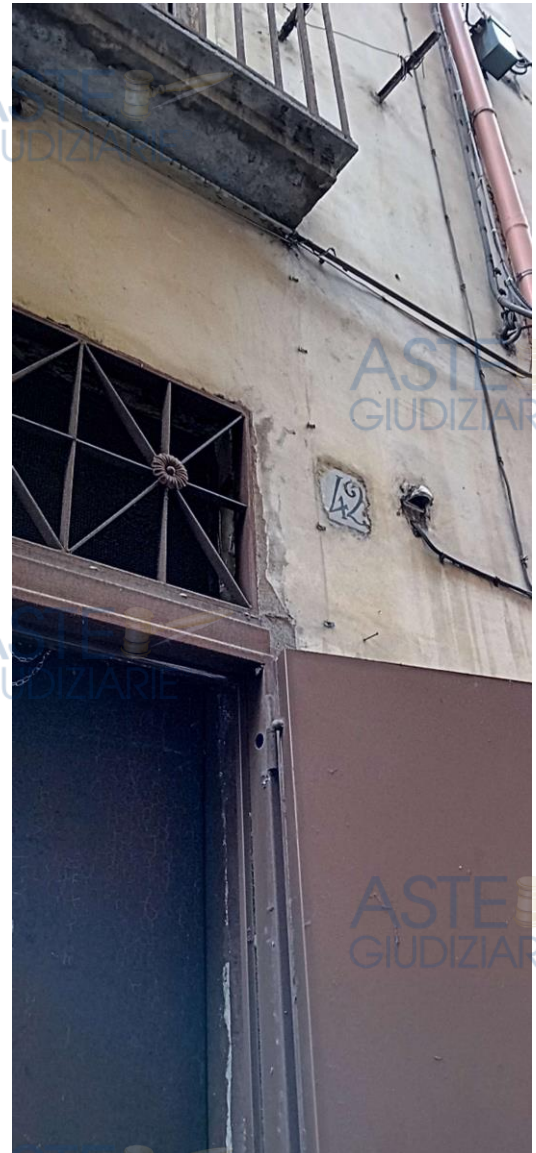


Foto 02 Particolare Ingresso

Immobile ubicato in Napoli in via Pasquale Scura n.42 PT è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Napoli Sez. MON: Abitazione classe A/5, foglio 2, particella 359, sub 5.

Più precisamente:

Abitazione (A/5) al piano Terra fronte strada, confinante a sud con altra abitazione (stessa tipologia PT fronte strada); a nord con altra abitazione (stessa tipologia PT fronte strada), ad est con scala condominiale, ad ovest l'appartamento affaccia su via Pasquale Scura.

L'immobile corrisponde alla sua attuale identificazione catastale, e alla situazione planimetrica di fatto.

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 al piano terra in via Pasquale Scura n.42

#### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE:

L'Appartamento al Piano Terra con ingresso fronte strada da via Pasquale Scura n.42, ha una superficie commerciale di 44 MQ. Esso è composto da due stanze di uguale superficie ubicate al piano terra ed al piano superiore. Al piano terra vi è un locale wc, e l'unica apertura è l'ingresso su strada. Con una scala in muratura si accede alla stanza superiore con soffitto a volta a botte ed un'ampia finestra con balconcino alla romana su via Pasquale Scura.. La pavimentazione all'interno è in mattonelle di graniglia di cemento, le "pareti" divisorie (per il wc al piano terra), sono in legno e cartongesso.

I solai sono in legno (Travi e panconcelle) contosoffittati, tra il pt e la stanza superiore con un'altezza di circa mt.2,80. Il soffitto della stanza al piano superiore è a botte con altezza massima di circa mt. 3.50

L'infisso esterno è in legno con scuri anch'essi in legno al piano superiore, all'ingresso al PT invece, l'infisso è un doppio cancello in ferro.

Attualmente l'appartamento è disabitato e si trova in pessimo stato di conservazione.



Foto 03 Scala in muratura



Foto 04 Pareti divisorie



Foto 05 Part. Pavimentazione



Foto 06 Bagno





Foto 07 Stanza superiore



Foto 08 Stanza superiore

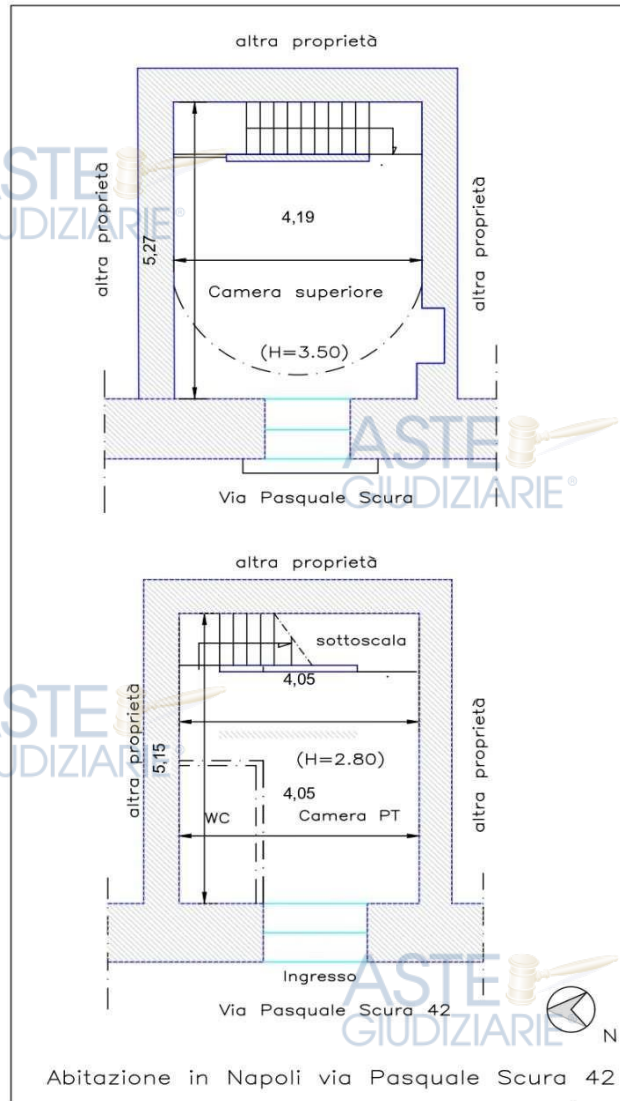


Foto 09 Balconcino



Foto10 Dettaglio impianto





## PLANIMETRIA DI 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 (1/1 XXXXXX) di Immobile ubicato in Napoli in via Pasquale Scura n.42 PT è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Napoli Sez.

MON: Appartamento classe A/5, foglio 2, particella 359, sub 5.

Più precisamente:

Abitazione (A/5) al piano Terra fronte strada, confinante a sud con altra abitazione (stessa tipologia PT fronte strada); a nord con altra abitazione (stessa tipologia PT fronte strada), ad est con scala condominiale, ad ovest l'appartamento affaccia su via Pasquale Scura.

L'edificio residenziale di cui fa parte l'appartamento pignorato, si trova in una zona centrale della città, tra Corso Vittorio Emanuele e via Toledo, e nelle vicinanze della stazione funicolari/metropolitane. L'ingresso al piano terra fronte strada, è l'unica apertura al pt; la stanza al piano superiore ha un balcone alla romana sulla stessa verticale dell'ingresso. L'altezza interna del piano terra è pari a 2,78 mt e del piano superiore è pari a 3,50mt. nel colmo della volta a botte

Il descritto stato dei luoghi corrisponde come volume e come consistenza ai dati catastali che si evincono dalla planimetria catastale del 1939.

Nella Visura Storica catastale la quota di 1/12 risulta ancora intestata a XXX, non essendo stata aggiornata alla luce della accettazione tacita di eredità da parte di XXX (Notaio Monda Alfonso rep. 158924/2004).

**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.*

Immobile pignorato, ubicato in Napoli in via Pasquale Scura n.42 PT è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Napoli Sez. MON: Abitazione classe A/5, foglio 2, particella 359, sub 5.

In riferimento ai diritti reali pignorati, la sottoscritta ha verificato che il diritto reale indicato nell'Atto di Pignoramento notificato dal Tribunale di Napoli Nord in data 11/04/2023 e Trascritto in data 29/05/2023, corrisponde a quello in titolarità di XXX così come riportato nell'Atto di Compravendita (del Notaio dott. Raffaele de Luca in data 19/07/2002 rep.n.27791/3847) : Quota pari a 11/12 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. Tuttavia nella Visura Storica catastale la quota di 1/12 risulta ancora intestata a XXXX, non essendo stata aggiornata alla luce della accettazione tacita di eredità da parte di XXX ( Notaio Monda Alfonso rep. 158924/2004).

Non risultano variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: Comune censuario, foglio, p.la 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, e alla situazione planimetrica di fatto.

Data presentazione: 29/12/1999 - Data: 24/11/2023 - n. T14289 - Ricardesole.

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CADASTRO E DEI SERVIZI TECNICI E CATASTRALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(D. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1978 (N. 30))  
*Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°*

Comune di Aliphan - *Ditta: Tasso Augusto & C.*  
Via Uelle Dolere n. 48 - *Tr. n. 12/12/1912*  
*\*\* Segue copia non patente di successione \*\**

SPAZIO  
per la trascrizione  
TALLONINO-PROCENTO  
DELLA SCHEDA  
con la quale  
si denunciano  
gli immobili

STANZA SUPERIORE  
trap. Persicelli  
colonna  
Prop. Uelle Dolere  
Prop. Tasso Augusto & C.  
Via Uelle Dolere

MON  
359

ORIENTAMENTO

SCALA n. 1: 1:500  
Completata da:  
Il Notaio e i periti del rogito  
Inscritta all'Albo de  
della Provincia di  
Data: 27.12.2023 Firma: *Paolo Paffesi*

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 29/12/1999 - Data: 20/11/2023 - n. T14289 - Ricardesole.  
Titolo scheda: - Formato di acquisizione: A3(978430) - Formato stampa richiesto: A4(106397)

Comune di: Aliphan - *Dimensione: 24/11/2023 - Comune di NAPOLI(8199) - Stato - Indirizzo MON - Figlio - Particella 259 - Subalbanico 5 -*

MAPIRAGONALE SCURATA - di PIANO I

### Planimetria Catastale

**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 XXXX con Atto di Compravendita (del 19/07/2002 n. 27791/3847 Notaio Raffaele De Luca) acquista da XXX (congiuntamente e solidalmente) le quote pari a 11/12 di proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento.

Ai venditori le quote compravendute sono pervenute in virtù dei seguenti titoli:

Atto a rogito del Notaio Claudio Romito 12/06/1933 rep.2311/1361 con il quale XXX acquistò l'immobile in oggetto. Successione del predetto XXXX a favore di XXX.  
Successione (05/03/2001 n.1820/4292) del predetto XXX



a favore di XXX. La quota di 1/12 della proprietà è per accettazione tacita di eredità del predetto de cuius XXX, da parte di XXX ( Notaio Monda Alfonso rep. 158924/2004).

**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;*

L'epoca di realizzazione dell'immobile è antecedente al 1939, così come si evince dalla planimetria catastale di primo impianto depositata.

La variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, individua nella Tavola di classificazione tipologica tav.07 al foglio 14 IV, l'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato, la cui disciplina è riportata all'art. 76 delle Norme di Attuazione.

Per gli interventi e le utilizzazioni compatibili specificati dall'art. 76 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 la regolarità edilizia, è necessario chiarire che l'immobile in oggetto, ubicato in Via Pasquale Scura n.42, così come evinto dall'indagine sui Titoli traslativi, nonché dalla documentazione catastale, è stato edificato prima del 1939 (anno del primo accatastamento) . La costruzione è antecedente all'entrata in vigore della legge n.1150 dell'31/10/1942 che sanciva l'obbligo di munirsi di titoli autorizzativi (Autorizzazioni , Licenze edilizie, Concessioni etc) per la edificazione immobiliare.

Non sono presenti modifiche all'edificio in oggetto rispetto all'impianto originario che ne compromettano la legittimità.

Non vi è certificato di agibilità/abitabilità allegato all'Atto di Compravendita dell'abitazione (del 19/07/2002 n. 27791 Notaio Raffaele De Luca) pur possedendo l'abitazione i requisiti tecnici ed igienico-sanitari di abitabilità.

**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 online 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 1939, così come si evince dalla planimetria catastale di primo impianto depositata.

Come già evidenziato nel quesito precedente, si ribadisce che: la variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, individua nella Tavola di classificazione tipologica tav.07 al foglio 14 IV, l'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato, la cui disciplina è riportata all'art. 76 delle Norme di Attuazione.

Per gli interventi e le utilizzazioni compatibili specificati dall'art. 76 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 Pasquale Scura n.42, così come evinto dall'indagine sui Titoli traslativi, nonché dalla documentazione catastale, è stato edificato prima del 1939 (anno del primo accatastamento) . La costruzione è antecedente all'entrata in vigore della legge n.1150 dell'31/10/1942 che sanciva l'obbligo di munirsi di titoli autorizzativi (Autorizzazioni , Licenze edilizie, Concessioni etc) per la edificazione immobiliare.

Non sono presenti modifiche all'edificio in oggetto rispetto all'impianto originario che ne compromettano la legittimità e la sua commerciabilità.

- L'edificio di cui fa parte l'appartamento pignorato, accatastato nel 1939 con relativa planimetria depositata, è da considerarsi regolare nella sua volumetria complessiva.
- L'appartamento pignorato, non presenta difformità urbanistico-edilizie.
- Non vi sono differenze tra la planimetria catastale (1939) e lo stato di fatto rilevato.

**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.*

Non sono state riscontrate opere abusive che necessitano di Sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR del 06/06/2001

**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*

- Non vi è certificato di agibilità/abitabilità. Nell'Atto di Compravendita dell'abitazione (del 19/07/2002 n. 27791 Notaio Raffaele De Luca) non viene fatta menzione del certificato di abitabilità/agibilità, tuttavia l'unità immobiliare in oggetto possiede i requisiti tecnici ed igienico-sanitari, relativi all'abitabilità.
- 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, sito nel Comune di Napoli in via Pasquale Scura n.42,; risulta essere in possesso del soggetto esecutato. In sede di accesso si è riscontrato che esso risulta libero e non abitato/utilizzato da numerosi anni.

**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.

Non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

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

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, l'immobile fa parte del condominio di via Porta Medina 64, e da quanto dichiarato dalla amministrazione del suddetto condominio, supportato dalle relative tabelle millesimali, l'immobile pignorato ha 12,72 millesimi e l'importo del canone annuale degli oneri condominiali è pari a € 76,58

Elenco sintetico delle formalità da Visura Ipotecaria del 11/06/2024 sull'immobilepignorato

1. TRASCRIZIONE del 22/07/2002 - Registro Particolare 15458 Registro Generale 21179  
Pubblico ufficiale DE LUCA RAFFAELE Repertorio 27791 del 19/07/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 28/06/2004 - Registro Particolare 4170 Registro Generale 18733  
Pubblico ufficiale MONDA ALFONSO Repertorio 158924/23835 del 24/06/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. ISCRIZIONE del 01/09/2006 - Registro Particolare 14574 Registro Generale 38986  
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 166837/71 del 11/08/2006  
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  
Annotazione n. 2402 del 14/02/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE del 25/03/2008 - Registro Particolare 7142 Registro Generale 11116  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1820/4292 del 05/03/2001 ATTO  
PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
5. TRASCRIZIONE del 29/01/2020 - Registro Particolare 1664 Registro Generale 2174  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 12874/2019 del 17/12/2019 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
6. TRASCRIZIONE del 15/07/2022 - Registro Particolare 16291 Registro Generale 21625  
Pubblico ufficiale MONDA ALFONSO Repertorio 158924/2004 del 24/06/2004  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
7. TRASCRIZIONE del 15/07/2022 - Registro Particolare 16292 Registro Generale 21626  
Pubblico ufficiale DE LUCA RAFFAELE Repertorio 27791/2002 del 19/07/2002  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
8. TRASCRIZIONE del 29/05/2023 - Registro Particolare 12236 Registro Generale 15788  
Pubblico ufficiale UNEP AVERSA Repertorio 3007 del 11/04/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**QUESITO I):** *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

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 (XXX) è la proprietà.

11/12 ( Atto di Compravendita dell'abitazione del 19/07/2002 n. 27791/3847 ( Notaio Raffaele De Luca).

La quota di 1/12 della proprietà è per accettazione tacita di eredità da parte di XXX ( Notaio Monda Alfonso rep. 158924/2004).

L'abitazione pignorata, fa parte del Condominio di via Portamedina n.64. Da informazioni ricevute dall'Amministratore pt del suddetto condominio si evince che la spesa ordinaria annua per l'abitazione è pari a € 76,58.

Sono presenti debiti nei confronti del condominio, insoluti dal 2018 del canone ordinario e di spese straordinarie; l'importo è pari a € **2.806,74**. (come documentato in allegato).

**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.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- Non risultano altre procedure esecutive relative ai beni pignorati
- Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- Non risulta alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale
- Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici.

**QUESITO 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;

**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 del Comune di Napoli, Tra il Corso Vittorio Emanuele e via Toledo nella parte alta di 'spaccanapoli'.

Il lotto costituisce certamente un bene commerciale appetibile, nonostante l'ingresso fronte strada al piano terra, in virtù della ubicazione correlata all'attuale 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 (fino a 25mq.+ 10% eccedenza)

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 2023), 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 centrale Quartieri spagnoli-Mortelle- Cavone tenendo conto della classificazione catastale - Abitazioni civili di fascia media.

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**

Trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERI SPAGNOLI-MORTELLE-CAVONE

Codice di zona: B15

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2200	3400	L	7	10,7	L

**Fonte 2: BORSINO IMMOBILIARE**

**Borsinoimmobiliare.it**  
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

Quotazioni & Rendimenti

INDICAZIONE PROVINCIALE > CAMPANIA > MEDIANE > BORSINO

Napoli (NA)

Via Pansighe Scura, 42, 80134 Napoli Na, Italia

ZONA QUARTIERI SPAGNOLI-MORTELLE-CAVONE

Profilo Zona

Tipologia Prevalente

Tutte le statistiche di Zona

Fascia a Borsino PSD



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

proceedi

**Quotazioni Immobiliari di Zona****Abitazioni in stabili di fascia media**

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **2.253**

Valore medio

Euro **3.011**

Valore massimo

Euro **3.770**

Valuta subito questo immobile

**Abitazioni in stabili di 2° fascia**

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.420**

Valore medio

Euro **1.794**

Valore massimo

Euro **2.168**

Valuta subito questo immobile

**FONTE 3: Agenzie immobiliari di Zona** Immobiliare.it (Tecnocasa) Comune di Napoli, zona Quartieri Spagnoli

Appartamenti in zona Quartieri spagnoli con analoghe superfici e tipologia e condizione:  
valore medio al MQ 2.910,00 €/mq

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

ELENCO QUOTAZIONI IN ZONA	Euro/mq
VALORE OMI ABITAZIONI	€ 2.800,00
VALORE BORSINO IMMOB ABITAZIONI	€ 3.011,00
VALORE medio AGENZIE IMMOBILIARI	€ 2.910,00
<u>VALORE MEDIO AL MQ ABITAZIONI</u>	€ 2.907,00

Pertanto si deducono i seguenti valori medi per **abitazioni**:

**€ 2.907,00/ 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.

Nel calcolo, si terrà conto del prezzo medio di mercato ricavato dal raffronto sopra riportato e di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile) che viene dalla scrivente calcolata, in questo caso, pari al **15%**.

Per quanto detto si procederà alla stima del lotto unico:

**LOTTO Unico**

- Superficie commerciale LOTTO unico (appartamento in via Pasquale Scura n.42)  
= 42,00 mq
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 2.907,00 – 15% = € 2.470,00

Valore stimato Abitazione mq 42,00 x €/mq 2.470,00 = € 103.770,00

VALORE COMMERCIALE LOTTO UNICO = € 103.770,00

**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 andrà fatta una 'rettifica' catastale riguardante gli intestatari, il certificato di abitabilità non presente nella documentazione, e l'Ape per la vendita. Tali adempimenti sono stimati pari a €1.200,00

Inoltre sono presenti debiti nei confronti del condominio, insoluti dal 2018 del canone ordinario e di spese straordinarie; l'importo è pari a € 2.806,74. ( come documentato in allegato)

Si desume quindi valore finale stimato dell' appartamento pari a  
€ 103.770,00 - € 1.200,00 - € 2.806,74. = € 99.763,00

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: € 99.000,00 (novantanovemila./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;

Non vi sono quote indivise dell'immobile pignorato:

il debitore XXX, con Atto di Compravendita (del 19/07/2002 n. 27791/3847 Notaio Raffaele De Luca) acquista le quote pari a **11/12** di proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento.

La quota di **1/12** della proprietà è per accettazione tacita di eredità da parte di XXX ( Notaio Monda Alfonso rep. 158924/2004).

**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.*

Dall'Estratto di certificato di Matrimonio rilasciato in data 02/07/2024, dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Napoli, risulta che:

il debitore XXX ha contratto matrimonio (XXX) e che successivamente gli sposi hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali (art.162 c.c., con Atto del 12/06/2000 rep. 34655 Notaio Giustino Rossi in Somma Vesuviana).

Inoltre con Provvedimento del Tribunale di Napoli, in data 26/05/2015 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

**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 16/07/2024

il CTU

arch. Maria Quarra



**ELENCO ALLEGATI CTU ESIM 228/ 2023**

- AII.01 VERBALE DI ACCESSO
- AII.02 VISURE CATASTALI I ATTUALE E STORICA
- AII.03 VISURA IPOTECARIA IMMOBILE
- AII.04 PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO
- AII.05 PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI
- AII.06 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- AII.07 STRALCIO PIANO REGOLATORE E NORME DI ATTUAZIONE
- AII.08 FONTI PER LA STIMA DELL' IMMOBILE (BORS. IMMOB. ,OMI, AGENZIE IMMOB. DI ZONA)
- AII.09 ATTO DI COMPRAVENDITA (Notaio De Luca rep.27791/3847)
- AII. 10 ESTRATTO CERTIFICATO DI MATRIMONIO XXX
- AII.11 QUOTE E SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE