

espr. imm. n. 293/2022 [REDACTED] /o XXXXC

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile Espropriazioni

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 293/2022 promossa da

[REDACTED] /o XXXXXXXXXX

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Cannavale

PREMESSO

- che, il 14 luglio dell'anno 2022, la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla via Foria n. 234, tel. 081/5535210, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;

- che, dopo aver prestato il giuramento mediante sottoscrizione e deposito di atto di accettazione, le veniva affidato il seguente incarico:

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

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

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

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente

Napoli-Via Foria n°234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634

E-Mail archpettinati@virgilio.it

espr. imm. n. 293/2022- [REDACTED]

approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

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

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

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

- d. **Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della**

espr. imm. n. 293/2022

scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.

- e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.*

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

- f. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- g. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.*
- h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..*
- i. verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto,*

ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.

- j.* Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
- k.* 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.
- l.* 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 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 privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).

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

- m.* 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.

- n.* Fornire ogni informazione concernente:

espr. imm. n. 293/2022- [REDACTED] c/o XXXXXXXX – relazione

- 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.*
- o. 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.*
- p. Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.*
- q. 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.*
- r. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.*

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, i beni pignorati, di proprietà del debitore esecutato, sottoposti ad esecuzione, risultavano i seguenti “:

- 1) *Comune Napoli – Catasto Fabbricati - Sez. PON/ foglio 9- particella 550, sub 5 -, Categoria. A/2, Via Argine 879 – piano 1- **Interno 5.***
- 2) *Comune Napoli – Catasto Fabbricati - Sez. PON/Foglio 9- particella 550, sub 6 -, Categoria. A/2, Via Argine 879 – piano 1- **Interno 6.***

*Detti beni sono da sottoporsi ad esecuzione per la **nuda proprietà**” (cfr. atto di pignoramento immobiliare).*

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- Svolgimento delle operazioni peritali.

Napoli-Via Foria n°234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

In data 16.09.2022 mi sono recata, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Giorgio Parisi, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Argine n. 879 presso le unità immobiliari pignorate per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (**cf. ALLEGATO 1**).

Sul posto abbiamo rinvenuto il debitore esecutato, Ing. XXXXXXXX, e, alla sua presenza nonché del custode giudiziario, Avv. Giorgio Parisi e dei conduttori effettuavo il rilievo metrico e fotografico dei luoghi oggetto di causa (**cf. ALLEGATI 2-3-4-5**).

In data 19.01.2023 si è reso necessario effettuare altro accesso sui luoghi di accertamento, e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Argine n. 879 presso le cantinole site al seminterrato dello stabile (piano terra lato giardino). Sul posto ho rinvenuto il debitore esecutato, Ing. XXXXXXXX, e, alla sua presenza, ho effettuato il rilievo metrico e fotografico delle cantinole associate agli immobili pignorati, infatti, esse non avendo autonomi identificativi catastali sono state considerate pertinenza delle abitazioni pignorate (**cf. ALLEGATI 2-3-4-5**).

Ho altresì confrontato la documentazione in mio possesso con lo stato attuale dei luoghi, rilevando i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione dei cespiti in oggetto, avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiarai chiuse le operazioni peritali.

Durante le operazioni di sopralluogo, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax, visure catastali, planimetrie, ecc.) per l'esatta identificazione e ricostruzione storica catastale delle variazioni delle unità immobiliari pignorate (**cf. ALLEGATI 6-7-8-9-10-11-30-31-40**).

Mi sono altresì recata presso l'Archivio Notarile di Napoli per acquisire copia del titolo di provenienza al debitore esecutato e del titolo ultraventennale (**cf. ALLEGATO 12-13**) nonché presso l'ufficio anagrafe di Napoli e di Cava dei Tirreni per acquisire il certificato anagrafico di stato civile della Sig.ra XXXXXXXX e del debitore esecutato (**cf. ALLEGATI 29-34-35**) nonché presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli per effettuare



le ispezioni ipotecarie sugli immobili staggiati e sul soggetto debitore (cfr. **ALLEGATI 27-28-32-33**).

Mi sono altresì recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli per richiedere e acquisire la normativa urbanistica di zona e copia del titolo abilitativo (cfr. **ALLEGATI 17-18-19-20-21**).

Quindi, sulla scorta dei documenti di cui ai fascicoli e dei rilievi effettuati, la sottoscritta iniziava una serie di indagini presso luoghi simili, agenzie di intermediazione, ecc., al fine di rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui al mandato ricevuto.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

QUESITO a

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

E' stata verificata la **incompletezza** della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c.. Il creditore precedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**, in particolare, il certificato notarile del Notaio Simone Ghinassi, depositato in data 8.07.2022, contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza ma **non** si estende al titolo di provenienza ultraventennale per cui è stato necessario acquisire l'atto notarile antecedente non indicato in relazione.

Entrambi i cespiti sono pervenuti:

- quanto alla **nuda proprietà**, all'Ing. XXXXXXXX in virtù di:
acquisto con atto a rogito del Notaio Del Genio Vincenzo del 21.07.2003, rep. 60724, trascritto a Napoli 1 il 29.07.2003 ai nn. 19218/12477 dalla Sig.ra XXXX che si è riservata con lo stesso atto il diritto di usufrutto. Gli immobili venivano identificati con gli stessi dati catastali: PON/9, p.lla 550, sub 5 e PON/9, p.lla 550, sub 6 (cfr. **ALLEGATO 12**);
- con atto di compravendita per notar Italo Pasolini del 28.06.1967, trascritto il 27.06.1967 al n. 37117/26257, XXXXXXXX vendeva alla figlia XXXXXXXX la



piena proprietà degli immobili in oggetto (**cf. ALLEGATO 13**), esso costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio. Gli immobili non erano ancora riportati al Catasto Urbano di Napoli perché di recente costruzione, mentre il suolo, su parte del quale l'intero fabbricato insiste, era riportato nel Catasto Terreni di Napoli, sezione Ponticelli, alla partita 1773, foglio 9 infra la maggiore consistenza della particella 89c, come si desume dall'estratto di mappa dell'epoca allegato al progetto assentito (**cf. ALLEGATO 21**). Nell'atto suindicato si legge comunque che *il venditore Sig. XXXXXX esibisce all'acquirente le ricevute delle schede di accatastamento serie M n. 0066090 del 25.03.1967 n. 3383 di registrazione (per appartamento, interno 5) e serie M n. 0066091 del 25.03.1967 n. 3384 di registrazione (per l'appartamento, interno 6) che corrispondono alle attuali planimetrie catastali dei cespiti pignorati (cf. ALLEGATI 8-10).*

Il creditore procedente **non** ha depositato **gli estratti catastali attuali né gli estratti catastali storici**. Si è provveduto dunque ad acquisire le visure storiche, le planimetrie catastali, la visura del suolo, al fine di determinare l'esatta ricostruzione delle variazioni catastali che la consistenza immobiliare ha subito nel tempo e collegare le unità immobiliari staggite alla più antica provenienza (**cf. ALLEGATI 6-7-8-9-10-11-30-31-40**).

Il creditore procedente ha depositato **il certificato di stato civile del debitore esecutato** richiesto **non** al comune in cui si è celebrato il matrimonio ma nel comune di residenza del debitore esecutato, per cui la scrivente ha acquisito ed allegato, al presente elaborato peritale, il certificato di matrimonio richiesto al Comune di Cava dè Tirreni dal quale si evince che il debitore esecutato Sig. XXXXX e la Sig.ra XXXXXX contrassero matrimonio in data 9.06.1979. Con atto del 7.01.1993 a rogito del Notaio Massimo Ciccarelli, del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere, gli sposi scelsero il regime di *separazione dei beni*. Con sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n. 352 del 30.01.2003 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto (**cf. ALLEGATO 35**).



Nella scheda individuale della madre XXXXXXXX, è riportata la vedovanza dal 22.01.2012 (cfr. ALLEGATO 34).

I diritti reali (**nuda proprietà per la quota di 1/1**) indicati nella nota di trascrizione del pignoramento **corrispondono**, dunque, a quelli in titolarità dell' esecutato in forza degli atti trascritti in suo favore (cfr. ALLEGATO 12).

Dall'esame dei citati documenti e da quelli ipotecari acquisiti e allegati al presente elaborato peritale (cfr. ALLEGATI 12-13) si può dunque affermare che vi è continuità tra le trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

QUESITO b:

Identificare i beni oggetto del pignoramento – dati catastali

I beni, oggetto di pignoramento per la **nuda proprietà**, sono i seguenti:

- 1) *Comune Napoli – Catasto Fabbricati - Sez. PON/ foglio 9- particella 550, sub 5 -, Categoria A/2, Via Argine 879 – piano 1- Interno 5.*
- 2) *Comune Napoli – Catasto Fabbricati - Sez. PON/Foglio 9- particella 550, sub 6 -, Categoria A/2, Via Argine 879 – piano 1- Interno 6.*

SUB 5

Il cespite pignorato è parte del fabbricato sito in Napoli- Ponticelli alla via Argine civico n. 879. Il fabbricato è servito dal vano scala unico posto di fronte, nell'androne, per chi entra dal civico 879.

L'appartamento subastato è collocato al piano primo del fabbricato (oltre il piano rialzato) ed ha accesso dalla seconda porta a sinistra sul ballatoio esterno di disimpegno che si diparte dal ripiano di scale.

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. PON, foglio 9, particella 550, **sub 5**, zona censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 92 mq., escluse le aree scoperte mq. 89, rendita



Euro 371,85, indirizzo via Argine n. 879, interno 5, piano 1, intestato a XXXXXXXX, usufrutto 1000/1000 e a XXXXXXXX, nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 7-8).

SUB 6

Il cespite pignorato è parte del fabbricato sito in Napoli- Ponticelli alla via Argine civico n. 879. Il fabbricato è servito dal vano scala unico posto di fronte per chi entra dal civico 879, nell'androne del fabbricato.

L'appartamento subastato è collocato al piano primo del fabbricato (oltre il piano rialzato) ed ha accesso attualmente dalla porta posta di fronte sul ballatoio esterno di disimpegno che si diparte dal ripiano di scale ossia da una veranda ricavata sul ballatoio condominiale, l'accesso legittimo invece è dalla terza porta a sinistra del ballatoio di disimpegno per chi sale le scale.

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. PON, foglio 9, particella 550, **sub 6**, zona censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 124 mq., escluse le aree scoperte mq. 116, rendita Euro 464,81, indirizzo via Argine n. 879, interno 6, piano 1, intestato a XXXXXXXX, usufrutto 1000/1000 e a XXXXXXXX, nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 9-10).

I dati catastali (Sez. Foglio, p.lla e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nel titolo di provenienza.

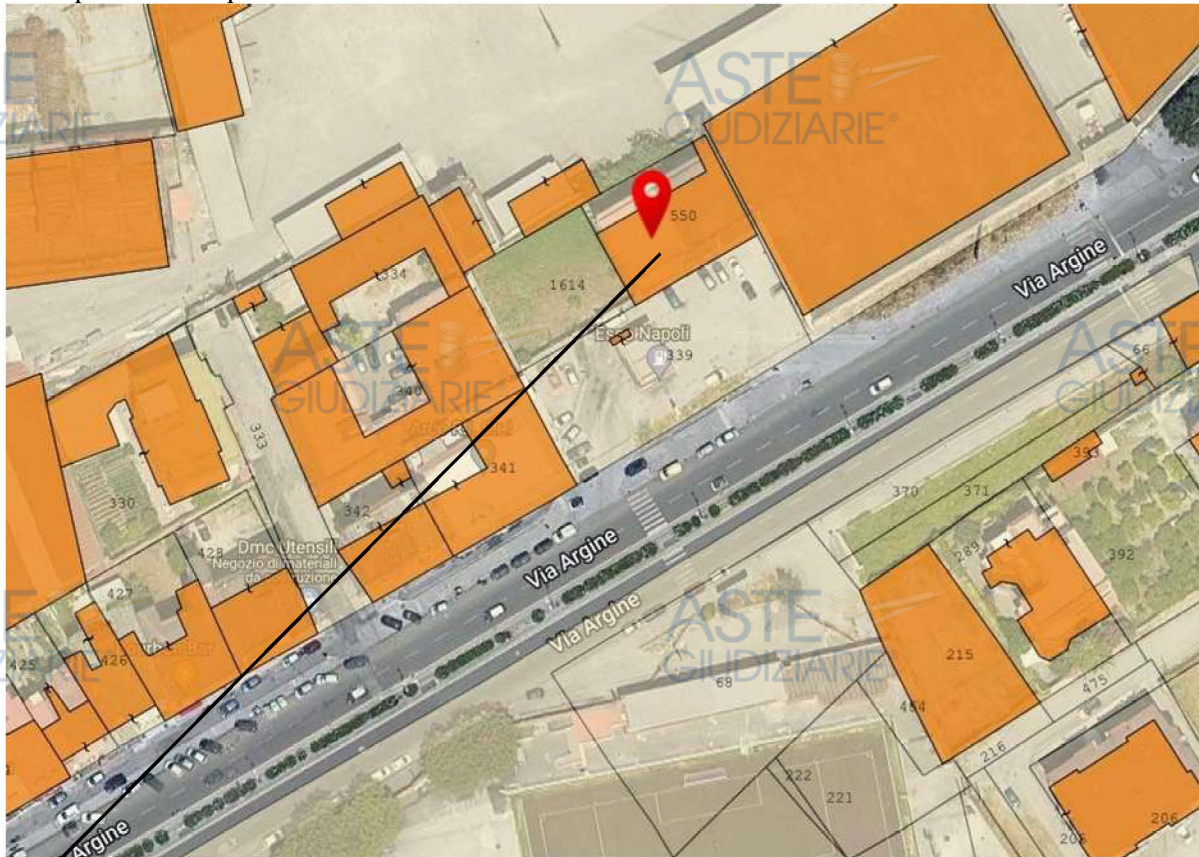
RICOSTRUZIONE STORICA

L'u.i.u Sez. **PON**, Foglio **9**, p.lla **550**, sub **5**, categoria **A/2** deriva da impianto meccanografico del 30.06.1987, l'ultima planimetria in atti è quella di presentazione del 25.03.1967 (cfr. ALLEGATI 7-8).



L'u.i.u Sez. **PON**, Foglio **9**, p.lla **550**, sub **6**, categoria **A/2** deriva da impianto meccanografico del 30.06.1987, l'ultima planimetria in atti è quella di presentazione del 25.03.1967 (cfr. **ALLEGATI 7-8**).

Si è proceduto ad effettuare una sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web, con la vax catastale (cfr. **ALLEGATO 14**), al fine di individuare univocamente il fabbricato di cui è parte il compendio immobiliare subastato.



Particella 550 di cui è parte la consistenza immobiliare pignorata.

Sulla base delle caratteristiche riscontrate sui luoghi, della tipologia edilizia, dell'aspetto urbanistico e della suddivisione catastale dei cespiti pignorati, si è ritenuto di procedere alla formazione di **due lotti** per la vendita, in modo da assicurarne anche la maggiore appetibilità sul mercato:

LOTTO 1: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 5).

espr. imm. n. 293/2022- [REDACTED] XXXXXXXX – relazione

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle aree esterne, confina a:

- Nord-ovest con ballatoio comune esterno di accesso, subalterno 6 e immobile avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi sale le scale;
- Sud-est con piazzale di accesso adiacente via Argine;
- Sud-ovest con sub 6 e piazzale di accesso adiacente via Argine.

LOTTO 2: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 6).

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle aree esterne, confina a:

- Nord-est con sub 5 e piazzale di accesso adiacente via Argine;
- Sud-est con piazzale di accesso adiacente via Argine e sub 5
- Sud-ovest con p.lla 161 del foglio 116 del Comune di Napoli.

QUESITO c:

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto



Fabbricato di cui è parte il compendio immobiliare subastato

Oggetto del pignoramento è il diritto di **nuda proprietà** degli immobili suindicati.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e del regime patrimoniale dei beni del debitore esecutato al momento della stipula (cfr. **ALLEGATI 12-34-35**).

Oggetto della presente disamina sono le due unità immobiliari attigue, poste al piano primo del fabbricato sito in Napoli- Ponticelli alla via Argine n. 879.

LOTTO 1: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 5).

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, per il diritto di nuda proprietà, è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli-Ponticelli, alla via via Argine n. 879, come identificato nella vax catastale che si allega (**cfr. ALLEGATO 6**).

Trattasi dell'appartamento, servito dal vano scala unico posto di fronte, nell'androne, per chi entra dal civico 879.

L'appartamento subastato è collocato al piano primo del fabbricato (oltre il piano rialzato) ed ha accesso dalla seconda porta a sinistra sul ballatoio esterno di disimpegno che si diparte dal ripiano di scale.

L'unità immobiliare subastata si compone di: ingresso, cucina, un bagno con piccolo ripostiglio superiore, corridoio con piccolo ripostiglio superiore, salottino e camera da letto (**cfr. ALLEGATI 2-3**).

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria e rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi (**cfr. ALLEGATI 2-3**).

E' parte integrante dell'immobile un balcone prospiciente il piazzale che costeggia via Argine.

Può considerarsi accessorio dell'immobile subastato una cantinola sita al piano seminterrato del fabbricato, raggiungibile dalla scala esterna posta sul lato posteriore del fabbricato che collega il livello sottoposto del lato giardino all'androne del fabbricato.





espr. imm. n. 293/2022- [REDACTED] c/o XXXXXXXX – relazione



La cantinola ha accesso dal retro del fabbricato e precisamente dalla quinta porta a partire dallo spigolo est del corpo di fabbrica, ha un'altezza interna pari a m.l. 2.62 ed una superficie utile di mq. 2.83.

Dalla consultazione dell'elenco fabbricati (cfr. **ALLEGATO 31**) è emerso, infatti, che le cantinole poste al piano seminterrato non sono dotate di propri identificativi catastali per cui sono state considerate ognuna pertinenza di ciascun immobile.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornito l'immobile staggito, sono: l'impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e citofonico. L'immobile non è servito da gas metano e l'impianto idrico, come riferisce il debitore esecutato e come riscontrato da tabella affissa dall'amministratore nell'androne del condominio (cfr. **ALLEGATO 43**), è comune all'intero fabbricato, le spese, desumibili da un contatore generale, vengono suddivise, tra i condomini, presumibilmente, in base ai valori millesimali.

Le pareti sono tinteggiate, fatta eccezione del bagno e della cucina le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

L'immobile è pavimentato con piastrelle in graniglia di marmo.

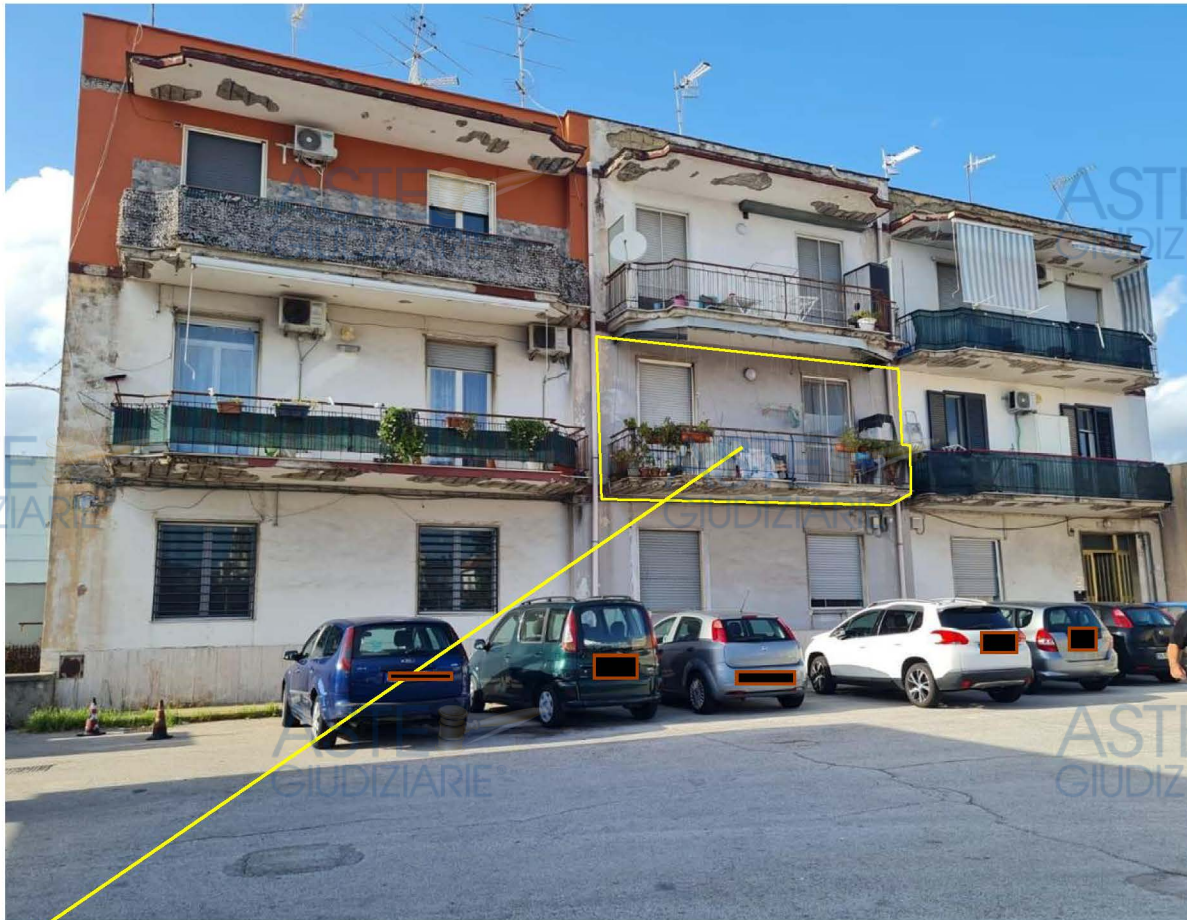
Gli infissi interni sono in legno, quello esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica, il bagno è munito anche di una grata fissa in ferro.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta ad eccezione del disimpegno.

L'esposizione prevalente è sud-est.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre, con rifiniture di uso comune. La soletta esterna del balcone e in particolare l'intradosso (il sottobalcone) necessita di un intervento di risanamento conservativo, così come gli sporti dell'intero fabbricato di cui il cespite è parte.





Unità immobiliare subastata

Non è stata fornita alcuna certificazione energetica attestante la rispondenza degli impianti dell'immobile staggito alla vigente normativa, essa è citata nel contratto di locazione, i costi per l'eventuale acquisizione dell'APE, risultano comunque pari a circa E. 300,00.

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle aree esterne, confina a:

- Nord-ovest con ballatoio comune esterno di accesso, subalterno 6 e immobile avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi sale le scale;
- Sud-est con piazzale di accesso adiacente via Argine;
- Sud-ovest con sub 6 e piazzale di accesso adiacente via Argine.