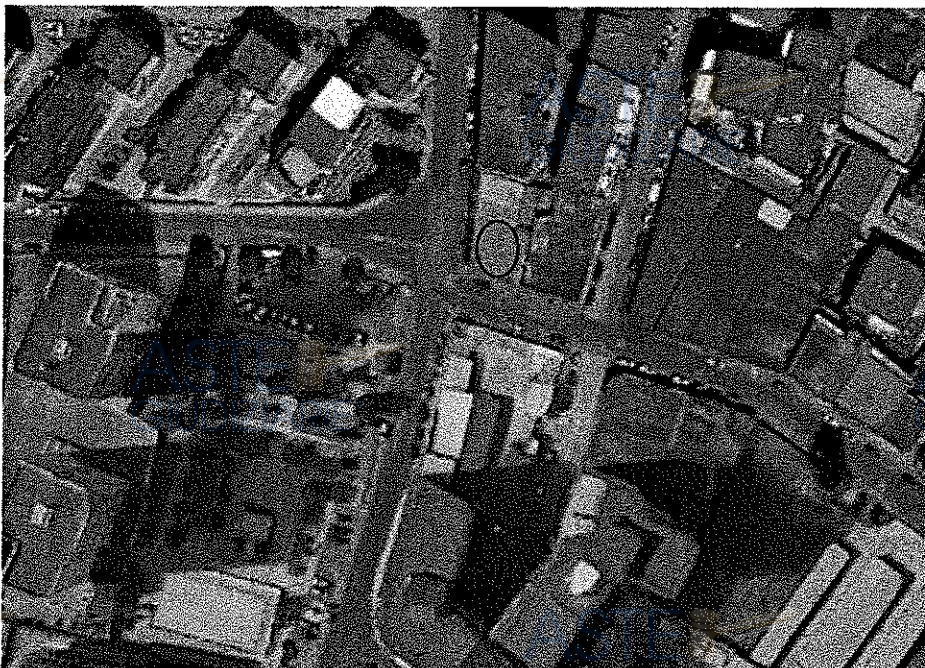


**TRIBUNALE DI NAPOLI – V Sezione Civile EE. II.**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**R.G.E N. 853/2014**  
**G.E. DOTT. ENRICO ARDITURO**

**CASSA DI RISPARMIO  
DI PARMA E PIACENZA S.P.A.**  
sede Parma

**CONTRO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
art. 173 bis disp. att. c.p.c



## PREMESSA

La sottoscritta arch. Alessandra Guerra con studio in Napoli, alla via vic. Galeoncello 3 bis, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Napoli e Provincia al n. 5524, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 8445 sezione civile, è stata nominata nell'udienza del 4.07.2017 dal G.E. dott. Enrico Ardituro, Esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n.853/2014 del R.G.E. con mandato di redigere una consulenza tecnica e di stima, secondo quanto prescritto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. come novellato dalla legge 6.08.2015 n. 132. Come disposto dal Signor Giudice provvedeva al deposito telematico dell'allegato n. 3 *Accettazione incarico e giuramento* in data 11.07.2017.

All'atto del conferimento dell'incarico, fu nominato quale custode giudiziario, in sostituzione dell'esecutato, l'avv. Paola Ciuoffo.

Oggetto della perizia è il compendio immobiliare sito in Napoli, alla via R. Angiulli civv. 50 e 52, con piena e intera proprietà dell'esecutata.

I beni sono stati pignorati a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. con atto del 05.08.2014, trascritto in data 16.10.2014 ai nn.26800/19157 presso i RR.II. di Napoli 2. Nascente da atto di mutuo fondiario del 30.03.2005 per notaio Castaldo Luigi e costituzione ipoteca iscritta il 15.04.2005 N.12690/5066.

## OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di sopralluogo presso gli immobili subastati hanno avuto inizio il giorno 28.07.2017, previo accordo con l'avv. Paola Ciuoffo Custode giudiziario, notificato a mezzo p.e.c. all'avv. Maria Clementina Montesano per la parte creditrice, e alla debitrice con invio in data 20.07.2017 di raccomandata con avviso di ritorno n. 15096575947- 4.

In tale data, oltre la scrivente e al Custode, non era presente sui luoghi la sig.ra [REDACTED] Si constatava che l'immobile posto ad angolo di via R. Angiulli e via Cupa della Vedova era occupato dal CAF UNSIC. Nel periodo successivo la debitrice e i conduttori degli immobili venivano contattati dal Custode per effettuare in data 13.09.2017 le operazioni di accesso agli immobili, completate successivamente dalla scrivente il 16.10.2017. I sopralluoghi hanno consentito gli accertamenti richiesti nel mandato e i rilievi architettonici (fotografico e metrico) per entrambi gli immobili (*Cfr. Allegato 1*).

La documentazione esaminata ai fini del mandato è costituita dai documenti prodotti dal creditore procedente, dagli ulteriori documenti che la sottoscritta ha acquisito, presso i competenti uffici, in corso di svolgimento dell'incarico. Parte di questi ultimi sono stati allegati in copia alla presente

relazione, ove integralmente ove in stralcio, escludendo per brevità i documenti che hanno avuto minor rilevanza ai fini delle determinazioni e delle valutazioni.

Di quanto appreso, accertato e valutato la scrivente passa ora a riferire con la presente relazione della quale sono parte integrante e sostanziale i seguenti allegati:

**ALLEGATO 1.**

- Verbali di sopralluoghi n. 3 e n. 3 allegati.

**ALLEGATO 2.**

- Documentazione fotografica degli immobili siti alla in via Raffaele Angiulli - redatta dalla scrivente nel corso dei sopralluoghi, composta da n. 22 fotografie.

**ALLEGATO 3.**

- Tavole grafiche redatte dalla scrivente, dello stato attuale dei luoghi TAV 1 e TAV 2;  
Difficoltà tra planimetria catastale attuale e rilievo dello stato dei luoghi TAV. 3 - TAV. 4.

**ALLEGATO 4.**

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli Territorio - Servizi catastali.

- Stralcio del foglio di mappa terreni: Comune di Napoli fog. 19 – part.IIa 484;
- Stralcio del foglio di mappa fabbricati: Comune di Napoli Sez. Urbana SCA - fog. 10 – part.IIa 484.
- Visura storica per immobile - catasto terreni Comune Napoli, Fog. 19 part.IIa 484.
- Elenco immobili Sez. Urb. SCA - fog. 10 – part.IIa 484.
- Visure storiche per immobile catasto fabbricati, Sez. Urb. SCA - fog. 10 – part.IIa 484 - subb 102 e 103; Sez. Urb. SCA - fog. 10 – part.IIa 484 subb.1/2/3/4/5 - schede catastali: 4236, 4239, 4240, 4241 e 4242.
- Schede planimetriche attuali – catasto fabbricati - Comune Napoli, Sez. SCA, Fog. 10, part.IIa 484: sub 102 e sub 103.
- Richiesta accesso agli atti catastali dello 06.12.2017 all'Ag. E. Ufficio Provinciale di Napoli Territorio Catasto - U.R.P.
- Attestato U.R.P. dell'Ag. E. Ufficio Provinciale di Napoli Territorio Catasto.

**ALLEGATO 5.**

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare  
Circoscrizione Napoli I.

- Visure ipotecarie effettuate dalla scrivente, ispezione con:  
identificativo immobile: Comune di Napoli Sez. Urbana SCA - fog. 10 – part.IIa 484 subb 102 – 103.

identificativo soggetto: [REDACTED]

[REDACTED] (danti causa).

- Nota di trascrizione della denuncia di successione in morte [REDACTED]

- Nota di trascrizione della denuncia di successione in morte [REDACTED]

#### ALLEGATO 6.

##### Archivio Notarile Distrettuale di Napoli.

- Atto di divisione notaio Tafuri Carlo dello 01/10/1987 - REP. n. 135729 e RAC. n. 29391. Trascritto il 22/10/1987 ai nn. 21274/14311.
- Atto di donazione notaio Tafuri Carlo del 27/12/1990, REP. n. 1178762 e RAC. n. 38853. Trascritto il 14/01/1991 ai nn. 1834/1605
- Atto di compravendita notaio Castaldo Luigi del 30/03/2005 - REP. n. 10538 e RAC. n. 3696. Trascritto il 15/04/2005 ai nn. 12689/6032.

#### ALLEGATO 7.

##### Comune di Napoli – Direzione Centrale – Pianificazione e Gestione del Territorio.

- Servizio Pianificazione Urbanistica Generale: Certificato di destinazione urbanistica.
- Comune di Napoli Ufficio Condono: Copia domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 intestata a [REDACTED]
- Attestato assenza di istanze di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 e L. 326/2003.
- Ufficio Anti abusivismo: Attestazione e verbale A.C. 492/2017.

#### ALLEGATO 8

##### Comune di Napoli – Municipalità 7^ Ufficio Stato Civile.

- Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio della debitrice.

#### ALLEGATO 9

##### Giunta Regionale della Campania Direzione Generale Sviluppo Economico e Attività produttive U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia.

- Certificato di assenza di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

#### ALLEGATO 10

##### Regione Campania - Unità Operativa Direzionale – Ufficio centrale foreste e caccia sezione usi civici.

- Certificato di assenza di usi civici.

**ALLEGATO 11**Agenzia del Demanio –Direzione Regionale Campania

- Certificato di assenza di vincoli demaniali.

**ALLEGATO 12**Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II - Ufficio Territoriale Napoli 3.

- Certificato di definita valutazione.

**ALLEGATO 13**

Attestazioni invio relazione alle parti e debitrice.

**QUESITO 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 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.*

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio presso lo studio della scrivente con l'esame dei documenti contenuti nel fascicolo, per verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Agli atti è presente una certificazione notarile per notaio Enrico Siracusano, sostitutive del certificato Ipo-catastale ai sensi della Legge N. 302/1998 redatta in data 20.01.2015, nella quale al 31.12.2014 è identificato il soggetto debitore, il regime patrimoniale, i diritti reali spettanti sui beni staggiti.

In sostituzione dell'estratto del Catasto, si attestano le risultanze catastali dei soli identificativi catastali attuali dei beni pignorati, e non anche quelli storici relativi ai passaggi dei beni da un possessore a un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento datata 16.10.2014.

In sostituzione dei certificati ipotecari, si attestano le risultanze delle ispezioni: titoli di provenienza dalla data del 30.08.1977 denuncia di successione [REDACTED] (soluzione di continuità nel periodo ultraventennale). Mentre per quelle relative alle trascrizioni (a favore e contro) è indicato come periodo preso in esame il ventennio, e non quello dell'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio (atto di donazione del 27.12.1990).

Nella certificazione integrativa, redatta dal medesimo notaio in data 02.03.2017, alla data del 01.03.2017 oltre le provenienze e le formalità come già certificate precedentemente, sono riportate

le due note di trascrizioni di accettazione tacita d'eredità in morte di [REDACTED] da parte dell'erede [REDACTED] nascenti da atto Notaio Castaldo Luigi del 30.03.2005.

La scrivente con proprie ispezioni ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione Napoli 1, ha appurato le medesime formalità certificate nella relazione notarile suddetta e la continuità delle iscrizioni e trascrizioni, considerando un periodo ultraventennale (atto di donazione del 27.12.1990) dalla data di trascrizione del pignoramento (Cfr. Allegato 5).

Ha provveduto a reperire presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio servizi catastali, le visure storiche degli immobili nel periodo anteriore al ventennio e gli stralci del foglio di mappa terreni e del foglio di mappa fabbricati, integrando la documentazione (Cfr. Allegato 4).

Inoltre ha acquisito presso lo studio del notaio dott. Luigi Castaldo la copia dell'atto di vendita del 30.03.2005, trascritto il 15.04.2005 ai nn. 12689/6032 e il certificato di matrimonio della debitrice (Cfr. Allegati 6-8).

## QUESITO B

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

*L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. 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 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.*



Fig. 1: inquadramento territoriale.

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da due unità immobiliari destinate a negozio/bottega, poste al piano terra di un fabbricato in Napoli, tra la via Raffaele Angiulli e via Cupa della Vedova.

Gli immobili sono così riportati nell'atto di pignoramento, in danno di [REDACTED] e facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli alla via Raffaele Angiulli, precisamente:

- locale negozio al piano terra del civico 52 della detta via, della consistenza catastale di mq 28, riportato all'Agenzia del Territorio del Comune Napoli, alla Sez. SCA, fol. 10, p.lla 484, sub. 102, piano T, z.c. 2, categ. C/1, cl. 4, mq. 28, r.c. € 825,71 (fig. 2);
- locale negozio al piano terra del civico 50 della detta via, della consistenza catastale di mq 77, riportato all'Agenzia del Territorio del Comune Napoli, alla Sez. SCA, fol. 10, p.lla 484, sub. 103, piano T, z.c. 2, categ. C/1, cl. 4, mq. 77, r.c. € 2.270,71 (fig. 3).

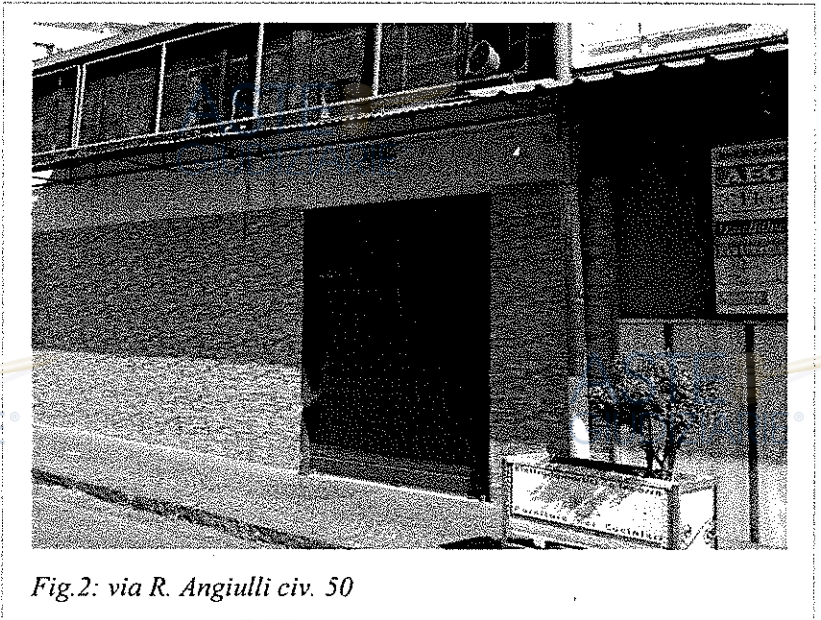


Fig.2: via R. Angiulli civ. 50

Nell'atto di pignoramento non sono citati i confini.

#### DATI IDENTIFICATIVI ATTUALI DEI SINGOLI IMMOBILI

- **Immobile 1.**

Indirizzo: Napoli, Via Raffaele Angiulli civ. 50.

#### Confini.

L'immobile risulta confinante:

- a nord con proprietà aventi causa (per modifiche avvenute è diverso rispetto al grafico catastale)
- a est con altra u.i.u.
- a sud con via Raffaele Angiulli
- a ovest con proprietà aventi causa ovvero sub 103.

#### Dati catastali

I dati catastali attuali identificano univocamente l'unità immobiliare, e nell'atto di pignoramento

corrispondo a quelli attuali come da visura storica del 17.07.2017, richiesta dalla scrivente all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi catastali e sono i seguenti: *Comune di Napoli, Zona Urbana SCA, Fog. 10, Part.lla 484, sub. 102, Zona Cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 28 mq, Superficie Catastale 29 mq. Rendita € 825,71. Indirizzo: via Raffaele Angiulli n. 52, piano T.*

Si evidenzia che l'indirizzo riporta erroneamente civ. 52, e non civico 50, riportato negli atti catastali d'impianto e nell'atto di donazione del 1990, confermato sui luoghi dalla sequenza numerica, non essendoci per il cespite, apposta la numerazione comunale.

Situazione Intestati dal 30/03/2005

dati anagrafici	codice fiscale	diritti e oneri r.
N. 1 [REDACTED]	[REDACTED]	(1) proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

• **Immobile 2.**

Indirizzo: l'accesso all'immobile attualmente avviene da via Cupa della Vedova civ.106 e 104.  
Via R. Angiulli, 52 da ripristinare.

Confini:

L'immobile risulta confinante:

- a nord con altre u. i. u,
- a est con proprietà aventi causa (sub 102 porzione) e altra u.i.u (per modifiche avvenute è diverso rispetto al grafico catastale)
- a sud con via Raffaele Angiulli e con proprietà aventi causa (sub 102 porzione),
- a ovest con via Cupa della Vedova.

Dati catastali.

I dati catastali attuali identificano univocamente l'unità immobiliare, e nell'atto di pignoramento corrispondo a quelli attuali come



Fig. 3: via R. Angiulli civ. 52 angolo via Cupa della Vedova.



da visura storica del 17.07.2017, e sono i seguenti:

Comune di Napoli, Zona Urbana SCA, Fog. 10, Part.III 484, sub. 103, Zona Cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 77 mq, Superficie Catastale 83 mq, Rendita € 2'270,71. Indirizzo: via Raffaele Angiulli piano T. Nella visura l'indirizzo non è completo per assenza del civico, da riportare il n. 52.

Situazione Intestati dal 30/03/2005

	dati anagrafici	codice fiscale	diritti e oneri r.
N. 1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

**VARIAZIONI CATASTALI.**

Agli atti del Catasto Fabbricati sono presenti diverse variazioni catastali dalla data dell'impianto catastale del 1978 che hanno modificato la consistenza delle unità immobiliari insistenti sulla particella 484 del Foglio 10.

La scrivente nel seguito riporta l'exkursus delle schede catastali necessarie ai fini dell'espletamento del mandato.

Sulla particella 484 furono costruiti dai sigg. [REDACTED] vari immobili (baracche) per i quali furono presentate:

**1. Domande di accatastamento in data 21.02.1978 dichiarate nella denuncia di successione in morte di Parolisi Agrippino del 1979 tra altre, le seguenti:**

- Scheda n. 1150 via Angiulli Raffaele civ. 50, p. t.
- Scheda n. 1146 via Angiulli Raffaele civ. 52 angolo via Cupa della Vedova civ. 104, p. t
- Scheda n. 1147 via Cupa della Vedova civ.106, p. t
- Scheda n. 1148 via Cupa della Vedova civ.108, p. t
- Scheda n. 1149 via Cupa della Vedova civ.108, p. t.

**2. Impianto meccanografico del 30/06/1987 alle suddette schede furono attribuiti i seguenti identificativi:**

- Zona U. SCA – Fog. 10 – Particella 484 - sub 5, via Angiulli Raffaele n. 50, p. t
- Zona U. SCA – Fog. 10 – Particella 484 - sub 4, via Gambardella S. n. 104, p. t
- Zona U. SCA – Fog. 10 – Particella 484 - sub 3, via Gambardella S. n. 106, p. t
- Zona U. SCA – Fog. 10 – Particella 484 - sub 2, via Gambardella S. n. 108, p. t.
- Zona U. SCA – Fog. 10 – Particella 484, sub 1, via Gambardella S. n. 110, p. t

3. Costituzione di nuove schede in data 16.09.1980, in atti dal 30.06.1987, che modificavano le precedenti consistenze degli immobili, senza sopprimere i subalterni

1/2/3/4/5 ai quali si riferivano. Pertanto si ottengono le schede:

- Tipo P, Protocollo 4242, Anno 1980, via Angiulli Raffaele, 50, p. t.
- Tipo P, Protocollo 4240, Anno 1980, via Gambardella S. n. 106, p. t.
- Tipo P, Protocollo 4241, Anno 1980, via Gambardella S. n. 104, p. t.
- Tipo P, Protocollo 4236, Anno 1980, via Gambardella S. n. 108, p. t.
- Tipo P, Protocollo 4239, Anno 1980, via Gambardella S. n. 110, p. t.

4. Variazione del 29.04.2004, con protocollo NA 0229223 in atti dal 29.04.2004, per cambio destinazione d'uso, frazionamento e fusione (n. 9497 1/2004), avvenuta prima della vendita alla debitrice, ha soppresso le schede:

- Tipo P Protocollo 4236 Anno 1980
- Tipo P Protocollo 4240 Anno 1980
- Tipo P Protocollo 4241 Anno 1980
- Tipo P Protocollo 4242 Anno 1980;

e originato e variato i seguenti immobili:

- Sez. urb. SCA foglio 10 particella 484 sub. 102 (immobile 1 di via Angiulli Raffaele, 50)
- Sez. urb. SCA foglio 10 particella 484 sub. 103 (immobile 2 di via Angiulli Raffaele, 52)
- Sez. urb. SCA foglio 10 particella 484 sub. 104 (altra proprietà Via Cupa della Vedova, 108)
- Sez. urb. SCA foglio 10 particella 484 sub. 105 (altra proprietà Via Cupa della Vedova, 110)

Situazione Intestati dal 29/04/2004

	dati anagrafici	codice fiscale	diritti e oneri r.
N. 1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(2) Nuda proprietà per 250/1000 fino al 30/05/2005
N. 2	[REDACTED]	[REDACTED]*	(2) Nuda proprietà per 250/1000 fino al 30/05/2005
N. 3	[REDACTED]	[REDACTED]*	(8a) Usufrutto con diritto di accrescimento per 500/1000 fino al 30/05/2005
N. 4	[REDACTED]	[REDACTED]*	(2) Nuda proprietà per 250/1000 fino al 30/05/2005
N. 5	[REDACTED]	[REDACTED]*	(2) Nuda proprietà per 250/1000 fino al 30/05/2005
N. 6	[REDACTED]	[REDACTED]*	(8a) Usufrutto con diritto di accrescimento per 500/1000 fino al 30/05/2005.

<sup>1</sup> oggi Via Cupa della Vedova.

Si è riscontrato dalle visure catastali che la variazione ha soppresso anche i subalterni 1/2/3/4/5 per duplicazione. A riguardo la scrivente, ha richiesto al competente ufficio di accedere agli atti delle citate schede del 1980. Tale documentazione come attestato dall'ufficio, risulta presumibilmente smarrita, per cui non è stato possibile fare un raffronto oggettivo tra i grafici planimetrici delle schede e la variazione in parola e quindi verificare il contributo della consistenza della scheda 4239/80 non riportata in visura tra quelle sopresse, si rimanda per approfondimenti al quesito E (Cfr. Allegato 4).

La scrivente ritiene opportuno per la vendita dei beni pignorati la costituzione di un **LOTTO UNICO**:

- **Immobile 1** via R. Angiulli, 50
- **Immobile 2** via R. Angiulli, 52

I confini del LOTTO UNICO sono:

- a nord con altre u. i. u.
- a est con altra u.i.u.
- a sud con via Raffaele Angiulli
- a ovest con via Cupa della Vedova.



Foto n 4: veduta dell'edificio, dove insiste il compendio pignorato, in via R. Angiulli e via Cupa della Vedova.

### 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 (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 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 ( 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..

LOTTO UNICO costituito dalle due unità immobiliari pignorate.

**Immobilie 1:** sottoposto a esecuzione immobiliare per l'intera proprietà pari a 1/1. Locale a uso negozio/bottega sito nel Comune di Napoli alla via R. Angiulli civ. 50, piano terra, censito al N.C.E.U. alla Sezione Urbana SCA, Fog. 10, Part.lla 484, sub. 102, Zona Cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 28 mq, Superficie Catastale 29 mq Rendita € 825,71.

L'immobile presenta una pianta di forma trapezoidale e accesso direttamente dalla via Raffaele Angiulli, civico 50. Adiacente alla porta d'ingresso è posta l'unica finestra dell'immobile. E' composto da unico ambiente e un piccolo bagno non rispondente alle norme igienico-sanitarie, posto nella zona retrostante. Ha il controsoffitto in cartongesso sospeso, creando un'ampia intercapedine con il piano di copertura in lamiera grecata. Ha un'altezza utile interna fino alla controsoffittatura pari a circa 2,90 m (cfr. documentazione fotografica), una superficie utile calpestabile pari a circa 22 mq. e una superficie commerciale<sup>2</sup> pari a circa 26 mq. Esposizione a sud.

Come si evince dall'allegata documentazione fotografica, lo stato di conservazione dell'immobile è da ritenersi mediocre. Nello specifico, da un'analisi a vista, le pareti risultano rivestite da mattonelle con sovrastanti porzioni di pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono misti: la porta d'accesso ha un telaio in legno con pannellatura inferiore e sovrastante lastra di vetro, mentre la finestra è in alluminio preverniciato bianco, posta su un muretto piastrellato. L'intero vano è dotato di serranda avvolgibile a doghe, in acciaio preverniciato. La porta del locale igienico è in legno tamburato tinteggiato. La pavimentazione, come il rivestimento alle pareti è in gres porcellanato. Nel complesso le finiture sono scadenti. E' dotato di impianto elettrico esterno, con tubi protettivi rigidi e prese, interruttori fissi, privo del quadro da parete e del contatore ENEL. L'impianto idrico è dotato di contatore dell'acqua potabile, unico per entrambi gli immobili pignorati. E' presente un condizionatore a parete per il riscaldamento. Mancano i certificati di conformità agli impianti: idrico/ riscaldamento ed elettrico; da installare il contatore per erogazione energia elettrica. Si

<sup>2</sup> Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al quesito P

presume un costo complessivo di circa € 2.000.000 + IVA.

### Prospetto Sintetico Immobile 1

Piena e intera proprietà dell'immobile a uso negozio/bottega; ubicato in Napoli, alla via Raffaele Angiulli n. 50, piano terra; è composto da un ambiente e un bagno.

Confina con via Raffaele Angiulli a sud, con proprietà aventi causa (per modifiche apportate è diverso rispetto al grafico catastale) a nord, con proprietà aventi causa ovvero sub 103 a ovest, con altra u.i.u. a est.

L'immobile è riportato nel C. F. del Comune di Napoli alla Sez. U. SCA, al foglio 10, p.lla 484, sub102, cat. C/1, classe 2, rendita € 825,71. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza rappresentata in planimetria catastale allegata alla visura, per le seguenti difformità: cessione di porzione di superficie a uso servizi igienici al sub 103 e realizzazione di tramezzature; l'immobile costruito senza autorizzazione edilizia è parte della maggiore consistenza dichiarata nell'unico modello di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 prat. 345/87 - prot. 112117 del 30.03.1987 a nome di [REDACTED] (dante causa), riferita alla porzione del fabbricato localizzato in via R. Angiulli 50-52 – via Cupa della Vedova 110,108,104 che coinvolge anche le unità immobiliari confinanti di proprietà estranea alla procedura. L'istanza è totalmente sprovvista di documentazione a corredo, vi è solo il modello 47/85 – D e bollettino 1^ rata oblazione, di fatto risultano altre 2 rate di oblazione pagata.

Per l'immobile c'è un diniego per improcedibilità alla pratica di attestazione di agibilità del Comune di Napoli – Sportello Unico Edilizia Privata, presentata dalla debitrice in data 15.03.2017. A riguardo, presso il Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio del Comune è stato accertato il Contenzioso Amministrativo – C. A. n. 492/2017 intestato a [REDACTED] riferito alla disposizione dirigenziale n. 473 del 23.03.2017 dello S.U.E.

PREZZO BASE : rif.to Lotto Unico.

**Immobile 2:** sottoposto a esecuzione immobiliare per l'intera proprietà pari a 1/1. Locale a uso negozio/bottega sito nel Comune di Napoli alla via R. Angiulli civ. 52, piano terra, censito al N.C.E.U. alla Sezione Urbana SCA, Fog. 10, Part.lla 484, sub. 103, Zona Cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 77 mq, Superficie Catastale 83 mq Rendita € 2'270,71.

L'immobile presenta una pianta di forma irregolare e accessi direttamente dalla via Cupa della Vedova, civv. 106 e 104 (dal civ. 52 è ripristinabile). E' composto da un ampio ambiente, un piccolo ufficio, due bagni con antibagno. Ha il controsoffitto in cartongesso sospeso, creando un'ampia intercapedine con il piano di copertura in lamiera grecata. Ha un'altezza utile interna fino

alla controsoffittatura pari a circa 3,20 m., una superficie utile calpestabile è pari a circa 102 mq. e una superficie commerciale<sup>3</sup> pari a circa 105 mq. Esposizione sud e ovest.

Come si evince dall'allegata documentazione fotografica, lo stato di conservazione dell'immobile è da ritenersi ordinaria. Da un'analisi a vista, le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco. Gli accessi sono protetti da serrande avvolgibile a doghe, in acciaio preverniciato. Le porte sono in legno tamburato, la pavimentazione e il rivestimento alle pareti dei servizi sono in gres porcellanato. Nel complesso le finiture sono ordinarie. E' dotato di impianto elettrico esterno, con tubi protettivi rigidi, prese fisse e interruttori, dotato di quadro da parete e di contatore ENEL. Sono presenti due condizionatori a parete, mentre i bagni sono forniti di apparecchi per l'aerazione forzata.

Da informazioni pervenute in loco, risulta una dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico e di messa a terra dello 01.02/2017, ma assente quello idrico privo del contatore di fornitura e di riscaldamento. Il costo per la certificazione degli impianti e adeguamento si presume di circa € 1.500,00 + IVA (Cfr. Allegato 1).

#### **Prospetto Sintetico Immobile 2:**

piena e intera proprietà di locale a uso negozio/bottega; ubicato in Napoli, alla via Raffaele Angiulli n. 52, Via Cupa della Vedova civv.104, 106 piano terra; è composto da un ampio ambiente e un piccolo ufficio, due wc con antibagno, confina con via Raffaele Angiulli a sud, con altre u. i. u. a nord, con via Cupa della Vedova ad ovest, con proprietà avente causa ovvero sub 102 (porzione) e altra u.i.u. (per modifiche apportate è diverso rispetto al grafico catastale) a est, è censito nel N.C.T. al foglio 19 particella 484; riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. U. SCA al foglio 10, p.lla 484, sub103, cat. C/1, classe 4, rendita € 2'270,71. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza rappresentata in planimetria catastale allegata alla visura, per le seguenti difformità: acquisizione di porzione di superficie a uso servizi igienici dal sub 102, realizzazione di tramezzature; l'immobile costruito senza autorizzazione edilizia è parte della maggiore consistenza dichiarata nell'unica domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 prat. 345/87 - prot. 112117 del 30.03.1987 a nome di [REDACTED] (dante causa). Si richiama quanto esposto nel prospetto sintetico dell'immobile 1.

**LOTTO UNICO PREZZO BASE € 107.162,00.**

#### **Contesto urbano**

L'edificio nel quale sono ubicati gli immobili subastati, presenta impronta a pianta pressoché trapezoidale che interessa l'intera particella 484, posto a nord in aderenza al fabbricato limitrofo e

<sup>3</sup> Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al quesito P

delimitato da via R. Angiulli, via Cupa della Vedova e via Umbria. E' costituito per circa la sua metà dal solo piano terra, dove insistono tra altri, i beni pignorati, mentre la restante parte da piano terra con mezzanino. La copertura della porzione di edificio interessato dagli immobili in oggetto è leggermente pendente ed è realizzata con lamiera grecate (Cfr. Allegato 2). Costruito fine anni '70, ha tipologia mista: muratura, cemento armato, acciaio (per quanto è stato possibile accertare).

Il fabbricato è localizzato nella 7<sup>a</sup> Municipalità del Comune di Napoli, quartiere Miano, periferia nord della città, adiacente ai quartieri Scampia, Secondigliano, Piscinola, Marianella e San Carlo all'Arena.

Il trasporto pubblico è affidato alle autolinee esercitate dalla ANM. Sono in costruzione due stazioni della metropolitana linea 1: Miano e Regina Margherita.

Il contesto urbano presenta un malessere sociale ed economico, ma è in corso un programma di rigenerazione del quartiere.

Il Piano Urbanistico Attuativo approvato per l'ex stabilimento Birreria Peroni,

prevede una sua riqualificazione che porterà un miglioramento nella zona. Per quanto detto pur ritenendo interessante la futura appetibilità sotto l'aspetto mercantile del territorio in esame, si evidenziano comunque delle precarietà soggettive riferite intrinsecamente ai due immobili in oggetto che saranno descritte nel quesito P.

Gli immobili risultano di proprietà della sig.ra Galli Monica per la quota di 1/1.

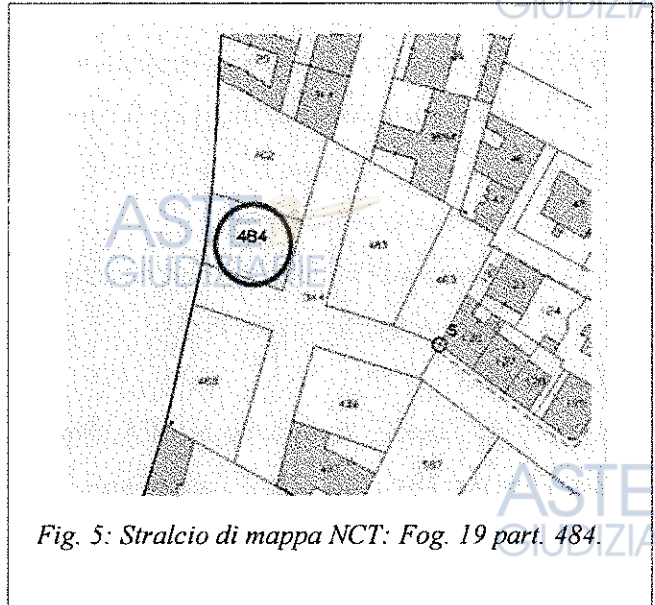


Fig. 5: Stralcio di mappa NCT: Fog. 19 part. 484.

#### 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, 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 identificative del bene contenute 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 contenute nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.IIa, sub) con le risultanze catastali attuali.*

La sottoscritta ha acquisito le visure storiche catastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi catastali, aggiornate al 17.07.2017 (Cfr. Allegato 4).

Sussiste l'esatta corrispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio d'acquisto del 30.03.2005.

Per entrambi gli immobili, i numeri civici risultano invertiti fra di loro. Anche le visure catastali riportano in merito inesattezza e assenza.

#### Immobile 1

Comune di Napoli, Zona Urbana SCA, Fog. 10, Part.lla 484, sub. 102, Zona Cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 28 mq, Superficie Catastale 29 mq (inserimento dal 9/11/2015), Rendita € 825,71. Indirizzo: via Raffaele Angiulli n. 52, piano T.

- Inesattezza del numero civico 52 invece che civ. 50.

Nella planimetria catastale si è riscontrato:

- riportati solo due confini
- assenza dell'indicazione dell'altezza interna
- civico errato 52 invece di 50.

#### Immobile 2

Comune di Napoli, Zona Urbana SCA, Fog. 10, Part.lla 484, sub. 103, Zona Cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 77 mq, Superficie Catastale 83 mq, Rendita € 2'270,71. Indirizzo: via Raffaele Angiulli piano T.

- Assenza del numero civico 52.

Nella planimetria catastale si è riscontrato:

- assenza dell'indicazione dell'altezza interna.
- via R. Angiulli civico errato 50 invece di 52.

#### MAPPA CENSUARIA

Dalla visura storica richiesta, il terreno dove insistono i due immobili staggiti è riportato nel

Comune di Napoli - Catasto terreni al Fog. 19, Part.lla 484. Intestatari: ██████████ diritti di proprietà ½ e ██████████ diritti di proprietà ½.

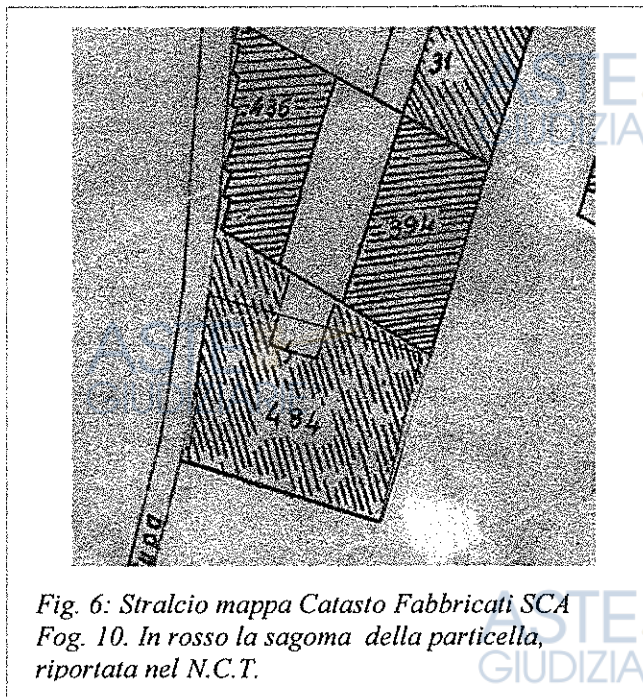


Fig. 6: Stralcio mappa Catasto Fabbricati SCA Fog. 10. In rosso la sagoma della particella, riportata nel N.C.T.



Dallo stralcio di mappa catastale ai terreni, reperito dalla sottoscritta, l'edificio non risulta inserito in mappa, mentre per aggiornamento d'ufficio è riportato nella mappa all'urbano (cartacea) con errata rappresentazione e consistenza (Fig. 5-6).

Occorre redigere il tipo mappale per il passaggio del terreno a Ente Urbano e inoltrare richiesta di correzione con l'esatta sagoma e consistenza del mappale ai fabbricati (Cfr. Allegato 4).

### DIFFORMITÀ CATASTALI

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per entrambi gli immobili, come riportato nell'elaborato di sovrapposizione redatto dalla scrivente.

#### Immobilabile 1 (sub 102):

##### 1. Cessione di superficie

Trasferimento di superficie utile pari a ca. 7,00 mq. al sub 103.

##### 2. Modifica degli spazi interni

Realizzazione pareti divisorie del bagno in seguito alla sottrazione della superficie.

##### 3. Lievi modifiche di sagoma

E' presente una lieve modifica di sagoma rispetto alla planimetria catastale che si ritiene sia relativa a una errata rappresentazione grafica dell'elaborato catastale.

#### Immobilabile 2 (sub 103):

##### 1. Ampliamento di superficie

Il sub 103 risulta ampliato della superficie pari a ca. 7,00 mq. sottratta alla zona retrostante del sub 102, per la realizzazione di due bagni e antibagno.

##### 2. Modifica degli spazi interni

Demolizione dei tramezzi delle due celle frigo e del bagno.

Realizzazione di tramezzature del piccolo ambiente uso ufficio.

##### 3. Lievi modifiche di sagoma

E' presente una lieve modifica di sagoma rispetto alla planimetria catastale che si ritiene sia

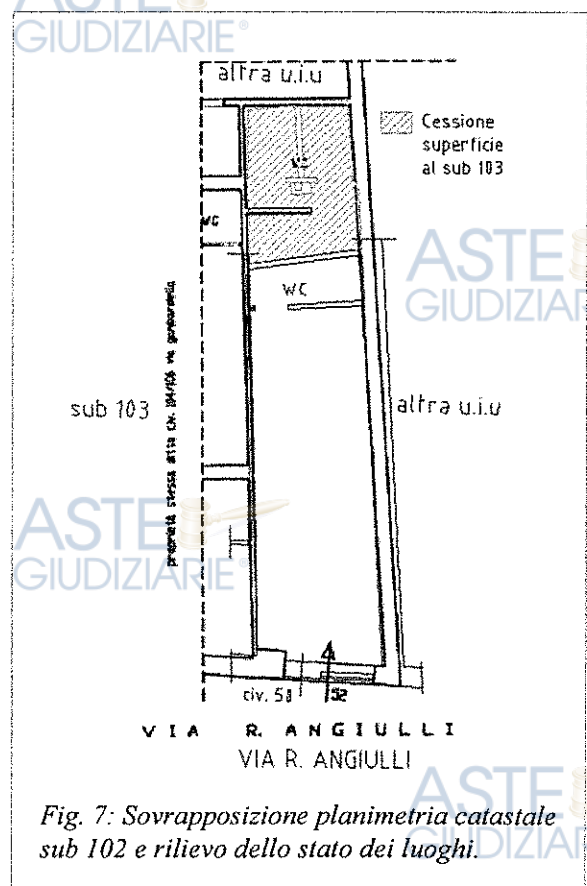


Fig. 7: Sovrapposizione planimetria catastale sub 102 e rilievo dello stato dei luoghi.

ASTE GIUDIZIARIE® relativa a una errata rappresentazione grafica dell'elaborato catastale.

La sottoscritta, riferito quanto appurato nel corso delle operazioni peritali all'Ill.mo Giudice, non ha presentato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi catastali, le pratica di variazione catastale (DOCFA) e le rispettive planimetrie con le modifiche accertate. Pertanto anche la

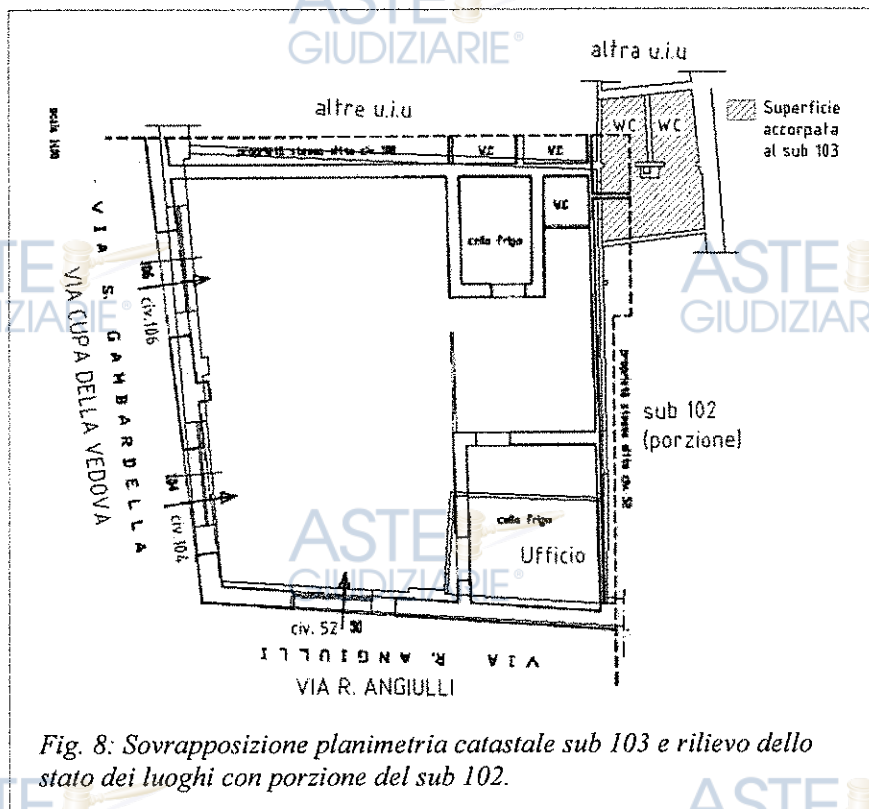


Fig. 8: Sovrapposizione planimetria catastale sub 103 e rilievo dello stato dei luoghi con porzione del sub 102.

redazione del tipo mappale per l'inserimento del fabbricato nel foglio ai terreni come Ente Urbano e la richiesta di correzione della sagoma del fabbricato al mappale C. F. non sono stati espletati.

### 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, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o 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.

Di seguito si riporta la ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati (Cfr. Allegato 5).

#### Immobile 1.

Comune di Napoli, Zona Urbana SCA, Fog. 10, Part. IIa 484, sub. 102.

## Immobile 2.

Comune di Napoli, Zona Urbana SCA, Fog. 10, Part.IIIa 484, sub. 103

**1. Atto di vendita dott. Castaldo Luigi del 30/03/2005 rep. 10538/3696 trascritto il 15/04/2005 ai nn. 12689/6032 alla Conservatoria dei RR.II. Napoli 1.**

contro

[REDACTED] usufrutto. Stato di vedovanza dal 12.10.2003

[REDACTED] ¼ nuda proprietà. Regime di separazione dei beni.

[REDACTED] ¼ nuda proprietà. Regime di separazione dei beni

[REDACTED] ¼ nuda proprietà. Regime di separazione dei beni

[REDACTED] ¼ nuda proprietà. Celibe.

a favore

[REDACTED] proprietà 1/1. Regime di separazione dei beni.

- Si evidenzia in merito all'atto notarile quanto segue:
  - errata descrizione dei confini per **immobile 1** (sub 102): "... *confinante con Via Cupa della Vedova, Via Angiulli e proprietà [REDACTED] o aventi causa*" è riportato erroneamente la via Cupa della Vedova; errato il civico 52 ricavato dalla visura catastale invece del civico 50; **immobile 2** (sub 103): errato il numero civico 50 invece di n. 52.
  - nell'atto notarile all'articolo 5) la parte venditrice dichiara in relazione a quanto previsto dal 2° comma dell'art. 40 della L. 47/85, che la costruzione del fabbricato del quale gli immobili ne fanno parte, è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono intervenute modifiche che comportino provvedimenti autorizzativi. Diversamente, dalle successive indagini eseguite, la scrivente ha rinvenuto nell'**Atto di divisione dello 01.10.1987 notaio Tafuri Carlo**, trascritto il 22.10.1987 ai nn. 21274/14311 nei RR.II. Napoli 1, per gli immobili pignorati e per quelli adiacenti risulta a nome di [REDACTED] l'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 – del 30.03.1987 pratica n. prot. 112117 allegata al titolo (Cfr. Allegat1 6-7.)
- **Variazione catastale del 29.04.2004:** frazionamento, fusione e cambio di destinazione d'uso, con la quale sono stati attribuiti gli identificativi catastali riportati nell'atto in argomento (intervento privo di autorizzazione edilizia).

A riguardo, la variazione catastale ha interessato la costituzione dei subalterni 102 e 103 pignorati e subalterni 104 e 105 di altra proprietà, con la soppressione di subalterni per

ASTE GIUDIZIARIE duplicazione (subb. 1/2/3/4/5) e la soppressione delle seguenti schede di variazione del 1980 citate negli atti notarili Tafuri dello 01.10.87 e del 27.10.1990 di provenienza:

- scheda n. 1146/78 variata con scheda n. 4241/80 via Cupa della Vedova civ. 104
- scheda n. 1147/78 variata con scheda n. 4240/80 via Cupa della Vedova civ. 106
- scheda n. 1150/78 variata con scheda n. 4242/80 via R. Angiulli civ. 50
- scheda n. 1148/78 variata con scheda n. 4236/80 via Cupa della Vedova civ. 108

ASTE GIUDIZIARIE La scrivente per completezza di informazione riporta che dallo studio della documentazione pervenutale, se pur carente e incompleta come da attestazione d'ufficio (Cfr. Allegato 7), la variazione catastale del 2004 avrebbe interessato anche la scheda 4239/80 riferita al civ. 10 di via Cupa della Vedova, non in elenco con le altre schede e non citata nei titoli di proprietà in esame. Questa non dovrebbe interessare la consistenza degli immobili pignorati.

ASTE GIUDIZIARIE La suddetta documentazione, come attestato dall'ufficio, risulta presumibilmente smarrita, per cui non è stato possibile fare un raffronto oggettivo tra i grafici planimetrici delle citate schede e la variazione in parola e quindi verificare il coinvolgimento della consistenza della scheda 4239/80.

2. **Accettazione tacita di eredità immobili siti in NAPOLI (NA) trascritta il 24.02.2017 – ai nn. 4843/3593 alla Conservatoria dei RR.II. Napoli 1 per causa di morte** [REDACTED]

Nascente da atto notaio Castaldo Luigi Repertorio 10538 del 30.03.2005.

a favore di [REDACTED]

3. **Accettazione tacita di eredità immobili siti in NAPOLI (NA) trascritta il 24.02.2017 ai nn. 4844/3594 alla Conservatoria dei RR.II. Napoli 1 per causa di morte** [REDACTED]

Nascente da atto notaio Castaldo Luigi Repertorio 10538 del 30/03/2005.

a favore di [REDACTED]

4. **Atto di donazione del 27.12.1990 notaio Tafuri Carlo, trascritto il 14.01.1991 ai nn. 1834/1605 alla Conservatoria dei RR.II. Napoli 1, da potere di** [REDACTED]

contro

[REDACTED] usufrutto.

a favore

[REDACTED] ¼ nuda proprietà

[REDACTED] ¼ nuda proprietà

[REDACTED] ¼ nuda proprietà

[REDACTED] ¼ nuda proprietà

██████████ usufrutto sottoposto alla condizione sospensiva della premorienza di essa donante al donatario germani ██████████ (Cfr. Allegato 6).

Donazione di 5 vani terranei in tufo, con copertura in lamiera, adibito a deposito e precisamente: Uno della sup. di ca 52 mq in angolo tra le vie R. Angiulli, 52 e Cupa della Vedova n. 104 (al quale è annesso anche il n. 106 di cui in appresso, un secondo con accesso dalla via R. Angiulli, 50, il terzo con accesso dalla via Cupa della Vedova 108, il quinto con accesso dalla via Cupa della Vedova 106, il quarto avente anche accesso dalla stessa via al n. 108.

Il tutto in un sol corpo confinanti con la via Cupa della Vedova, via Angiulli e proprietà ██████████ Denunziato all'UTE per l'accatastamento con:

- scheda n. 1146/78 variata con scheda n. 4241/80 via Cupa della Vedova civ. 104
  - scheda n. 1147/78 variata con scheda n. 4240/80 via Cupa della Vedova civ. 106
  - scheda n. 1150/78 variata con scheda n. 4242/80 via R. Angiulli civ. 50
  - scheda n. 1148/78 variata con scheda n. 4236/80 via Cupa della Vedova civ. 108
- “Effettuate al solo scopo di recupero di situazione pregresse”.

**5. Atto di divisione dello 01.10.1987 notaio Tafuri Carlo, trascritto il 22.10.1987 ai nn. 21274/14311 alla Conservatoria dei RR.II. Napoli 1 tra i germani:**

██████████  
la 3<sup>a</sup> quota ██████████ comprende tra altri immobili, la porzione di fabbricato in un sol corpo confinanti con la via Cupa della Vedova, via Angiulli e proprietà ██████████  
5 vani terranei in tufo, con copertura in lamiera.

Identificati dalle Via Raffaele Angiulli nn. 50 e 52 e Via Cupa della Vedova nn. 104,106, 108.

Denunziato all'UTE per l'accatastamento come segue:

- scheda n. 1146/78 variata con scheda n. 4241/80
- scheda n. 1147/78 variata con scheda n. 4240/80
- scheda n. 1150/78 variata con scheda n. 4242/80
- scheda n. 1148/78 variata con scheda n. 4236/80

**6. Successione ██████████ dello 08.05.1987 DEN. n. 248 vol. 2937 trascritta ai nn. 9721/6951 del 1987 alla Conservatoria dei RR.II. Napoli 1 per legge a favore di:**

██████████  
**Lett. D.** Quota 50% tra altro: vani terranei in tufo e copertura in lamiera, riportati in NCEU Partita 133175 Sez SCA, Fog. 10/ part. 484

- sub 1 variato con scheda n. 4239/80 via Cupa della Vedova civ. 110
- sub 2 variato con scheda n. 4236/80 via Cupa della Vedova civ. 108

- sub 3 variato con scheda n. 4240/80 via Cupa della Vedova civ. 108
- sub 4 variato con scheda n. 4241/80 via Cupa della Vedova civ. 104
- sub 5 variato con scheda n. 4242/80 via Raffaele Angiulli nn. 50.

7. **Successione in morte di [REDACTED] del 10/01/1979 DEN. n. 688 Vol. 2401 vol. 2937 trascritta al n. RP 414 del 1979 alla Conservatoria dei RR.II. Napoli 1 per legge a favore di:**  
a favore dei suddetti germani [REDACTED] tra altri beni.

**Punto d)** Immobili in Napoli - Secondigliano non accatastati ma richiesto in testa a [REDACTED]  
[REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½.

**Fog. 19/ part. 484:**

- scheda n. 1149/78 via Cupa della Vedova civ.108
- scheda n. 1148/78 via Cupa della Vedova civ.108
- scheda n. 1147/78 via Cupa della Vedova civ.106
- scheda n. 1146/78 via Raffaele Angiulli civ.. 52 e via Cupa della Vedova civ. 104
- scheda n. 1150/78 via Raffaele Angiulli nn. 50

8. **Atto di vendita dott. Miranda Gennaro dell' 11.01.1972 repertorio n. 210691/8135:**

*contro*

[REDACTED]

*a favore*

[REDACTED] proprietà ½ e [REDACTED] proprietà ½.

Terreno dove insiste l'intero fabbricato, riportato N.C.T.: Comune di Napoli - Fog. 19, Part.IIa  
484. Derivato da frazionamento del 09/01/1972.

### 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.*

**LOTTO UNICO:**

**Immobilie 1:** riportato nel N.C.E.U. Comune di Napoli- Sez. U. SCA, al foglio 10, p.IIa 484, sub102, cat. C/1.

**Immobilie 2:** riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. U. SCA al foglio 10 , p.IIa 484, sub103, cat. C/1.

Correlati alla particella 848 del Foglio 19 del N.C.T. del Comune di Napoli.

Entrambi gli immobili pignorati sono stati realizzati senza titolo abilitativo. Presso il Comune di Napoli – Direzione Centrale – Pianificazione e Gestione del Territorio Condono Edilizio, è presente

un'unica istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 prat. 345/87 - prot. 112117 del 30.03.1987 a nome di [REDACTED] (dante causa), riferita alla porzione del fabbricato localizzata in via R. Angiulli 50-52 – via Cupa della Vedova 110,108,104 che coinvolge anche le unità immobiliari confinanti di proprietà estranea alla procedura. Non sono presenti ulteriori istanze di sanatoria per gli immobili pignorati con riferimento alla L.724/94 e alla L. 326/2003.

La particella 484 del Fog. 19 del N.C.T. ove insistono gli immobili de quo, dalla Variante al PRG del Comune di Napoli - Tavola di Zonizzazione, rientra nella "Zona B- agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb – espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della Variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale".

Non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n. 42/82004 parte terza e neanche nei perimetri dei piani territoriali paesaggistici. E' classificata, come da TAV. 12 dei vincoli geomorfologici, **area stabile**. La particella rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare dello 04.07.1972. E' stato richiesto presso il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale del Comune di Napoli il certificato di destinazione urbanistica (Cfr. Allegato 7).

#### 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.*

Gli immobili subastati sono stati realizzati nella fine degli anni settanta, senza titolo abilitativo. Come riportato al *quesito F*, esiste un unico modello di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 prat. 345/87 - prot. 112117 del 30.03.1987 a nome di [REDACTED]. L'istanza è priva di documentazione, per cui non è possibile fare una comparazione tra lo stato dei luoghi all'epoca dell'istanza, con lo stato dei luoghi attuali.

#### 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; 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..*

Presso l'Ufficio Antiabusivismo e Condono Edilizio del Comune di Napoli risulta pervenuta un'unica Istanza di Condono Edilizio L. 47/85, prat. 345/87 - prot. 112117 del 30.03.1987 a nome di [REDACTED] (precedente proprietaria), riferita alla porzione del fabbricato localizzato in via R. Angiulli 50-52 – via Cupa della Vedova 110,108,104 che coinvolge anche le unità immobiliari confinanti di altra proprietà estranea alla procedura (Via Cupa della Vedova civv. 110 e 108). Gli immobili fanno quindi parte della consistenza totale dichiarata nel modello D. L'istanza risulta priva della documentazione necessaria per il suo esame (voltura dell'istanza, titolo di proprietà, grafici dell'abuso, certificato di idoneità statico e altro), vi è solo il modello 47/85 – D e bollettino 1^ rata oblazione del 28.03.1987.

A riguardo nell'atto di divisione dello 01.10.1987 sono presenti oltre il predetto, altri 2 bollettini di pagamenti relativi all'oblazione (Cfr. Allegato 6).

Negli atti del Catasto Fabbricati si evince la variazione catastale prot. n. NA0229223 del 29.04.2004 per cambio di destinazione d'uso, frazionamento e fusione. Non essendo stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria per l'istanza in parola, sugli immobili non sono consentiti interventi di modifica dello stato dei luoghi, per cui tale variazione antecedente all'atto notarile Castaldo del 30.03.2005 dante causa, non è autorizzata. La irreperibilità delle planimetrie catastali corrispondenti alle schede di variazione del 1980, antecedenti all'istanza di condono edilizio in parola, non consente un riscontro oggettivamente dello stato dei luoghi, per cui da quanto si è verificato presso l'ufficio competente, risulterebbe possibile considerare lo stato dei luoghi attuale.

L'Amministrazione Comunale ha deliberato la riapertura dei termini, per la presentazione della modulistica in autocertificazione ai sensi della delibera di G.C. n. 4981/06 e successive, per la chiusura delle domande di condono, fissando la nuova scadenza al 31.12.2018. Oltre tale termine non è noto l'orientamento dell'Amministrazione comunale, per la definizione delle pratiche sprovviste di documentazione e dell'autocertificazione suddetta.

Presso il Servizio Antiabusivismo del Comune per gli immobili staggiti è agli atti il Contenzioso Amministrativo – C. A. n. 492/2017 intestato a [REDACTED] riferito alla disposizione dirigenziale n. 473 del 23.03.2017 dello S.U.E a seguito del diniego per improcedibilità alla pratica di attestazione di agibilità, del Comune di Napoli – Sportello Unico Edilizia Privata, presentata dalla debitrice in data 15.03.2017 (Cfr. Allegato 7).

#### ISTANZA CONDONO EDILIZIO

Dalla visura catastale del 16.07.2017 per Elenco immobili al NCEU. Sez. Urb. SCA, Foglio 10, Particella 484, risultano ai civv. 108 e 110 i subalterni 104 e 105, per cui l'istanza di condono in



parola interessa sia gli immobili della debitrice che altra proprietà. Pertanto l'attuale unica domanda di sanatoria edilizia dovrà essere oggetto di presentazione di domande di voltura da parte di ogni proprietario, per poter procedere con l'istruzione delle pratiche.

Dall'istanza risulta: Tipologia dell'abuso 1 - Anno di ultimazione 1979 - Destinazione d'uso attività commerciale - Superficie complessiva mq 275. Pagamenti: nel Modello D depositato, risulta un calcolo dell'oblazione considerando il valore di €/mq 6,46 (£/mq 12.500). L'oblazione calcolata è stata interamente pagata in tre rate con i relativi interessi, entro il 28.09.1987, per un totale di € 2'366,41 (£ 4.582.000), riferita all'intera superficie dichiarata pari a mq 275 (Cfr. Allegati 6 e 7).

A riguardo si è riscontrato l'errore nel calcolo dell'oblazione, riferito al valore €/mq 12,91 per tipologia 2 (£/mq 25.000) e non quello corretto corrispondente alla **tipologia 1** di €/mq 18,59 (£/mq 36.000), applicando la riduzione del 50% per attività con iscrizione alla camera di Commercio (certificato non depositato nella pratica).

Da quanto premesso, la scrivente di seguito riporta i costi prevedibili per la definizione della pratica di condono, per i soli due immobili pignorati, supportata dalle informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico competente. Per il calcolo del volume, non essendo accessibile e ispezionabile la copertura, ha ricavato i dati, consultando la tavola aerofotogrammetrica riportante le quote in copertura degli edifici nella zona, disponibile all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli.

- **Integrazione calcolo oblazione:** tipologia 1 valore €/mq 18,59 (£/mq 36.000) senza riduzione del 50% (condizione del richiedente titolare di attività commerciale con iscrizione Camera di Commercio).

Dall'importo dell'oblazione versata, tralasciando gli interessi, si sono ricavate le somme corrispondenti alle superfici dei singoli immobili subastati. Dal calcolo dell'oblazione con il valore corretto si ha:

**Immobilabile 1:** mq. 22 x €/mq 18,59= €408,98 - €142,12 (versati)= € 266,86

€ 266,86 + € 339,48 (interessi legali dal 29.09.1987 al 30.05.2018)= € 606,34

**Immobilabile 2:** mq. 102 x €/mq 18,59= €1.896,18 - €658,92 (versati)= € 1.237,26

€ 1.237,26 + € 1.573,95 (interessi legali dal 29.09.1987 al 30.05.2018)= € 2.811,21

**Integrazione oblazione immobilabile 1 e immobilabile 2= € 3.417,55 in ct. €3.418,00 c.t.**

- **Oneri Concessori:**

Calcolo oneri costruzione

**Immobilabile 1:** €/mq 82,97 x 0,0825 x 22,00 mq= € 150,59

**Immobilabile 2:** €/mq 82,97 x 0,0825 x 102,00 mq= € 698,19

Calcolo oneri di urbanizzazione dopo il 1977

**Immobile 1:** €/mc 6,69 x 0,85 x 119 mc= € 676,69

**Immobile 2:** €/mc 6,69 x 0,85 x 540 mc= € 3.070,71

**Oneri Concessori immobile 1 e immobile 2= € 4.596,18 in ct 4.596,00**

- **Diritti di istruttoria e di segreteria = € 1.537,50.**
- **Oneri professionali tecnico abilitato redazione Certificato idoneità statica + prove laboratorio e saggi strumentali, presumibili € 5'000,00 oltre IVA e contributi per legge.**
- **Oneri professionali tecnico abilitato per espletamento pratica € 1'500,00 oltre IVA e contributi per legge.**

La scrivente per tutto quanto sopra riportato, precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.

### 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 (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.*

Entrambi gli immobili pignorati non sono dotati della dichiarazione di agibilità essendo oggetto di domanda di sanatoria edilizia L 47/85 non ancora definita. Dal certificato di destinazione urbanistica, come da TAV. 12 dei vincoli geomorfologici, la particella 484 è classificata area stabile.

#### **Certificazione energetica**

Nel contratto di locazione uso commerciale del 10.02.2016, tra [REDACTED] e [REDACTED] Si rimanda al *quesito J*) è menzionato l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) con classe dell'edificio F. La scrivente nel corso delle operazioni peritali ha chiesto copia dell'A.P.E. e il modulo di ricevuta di avvenuta presentazione rilasciato dal portale S.I.D., sia alla debitrice che al conduttore dell'immobile 2. Non ricevendo la documentazione, ha inoltrato con p.e.c. la richiesta all'Ufficio competente della Regione Campania per reperire l'A.P.E. citato nel contratto di locazione. Dalla nota n. 2017.0809241 del 07.12.2017 della Regione Campania, il controllo effettuato sul sistema telematico attivo dall'anno 2014 e parziali 2013 non risulta nessun certificato emesso per gli immobili pignorati (Cfr. Allegato 9). Si quantifica la redazione dell'A.P.E. per entrambi gli immobili in complessivi € 350,00.

## QUESTITO 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.*

Nel corso dell'accesso del 13.09.2017 unitamente al Custode giudiziario avv. Paola Ciuoffi, si è constatato che:

**Immobile 1** con destinazione commerciale, identificato catastalmente dal subalterno 102, e sul luogo in Via Raffaele Angiulli, 50 - attualmente, come dichiarato dalla debitrice è nella sua disponibilità, la quale consente a titolo gratuito, agli anziani del quartiere di svolgere attività ricreative.

**Immobile 2** con destinazione commerciale, identificato catastalmente dal subalterno 103, e sul luogo in Via Raffaele Angiulli, 52 e Via Cupa della Vedova, 104 e 106, attualmente risulta occupato da terzi, con contratto di locazione tra [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per attività di [REDACTED] della quale è rappresentante [REDACTED] [REDACTED] presente all'accesso.

Dalla documentazione consegnata al Custode giudiziario in corso di accesso del 13.09.2017, risulta:

- **contratto di locazione uso commerciale del 10.02.2016**, tra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di conduttrice dell'immobile a uso commerciale, sito in Napoli alla via Salvatore Gambardella n. 106 (oggi via Cupa della Vedova). Quota mensile € 300,00. Durata dal 15.02.2016 al 14.02.2022. Registrazione telematica del 11.02.2016 al n. 1437 Serie 3T - Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale Napoli 3.
- **atti privati Cessione atto n 1437/2016 Serie 3T dal 17/05/2017**, del suddetto contratto di locazione uso commerciale. Protocollo n. 92509 del 06/07/2017. Presso Front office – UT Napoli 3 –DP II Napoli. **Mittente:** Associazione Territoriale UNSIC di Napoli **Diretti interessati:** Galli Monica.

Considerando la trascrizione dell'atto di pignoramento in data 16.10.2014 presso AG.E. Ufficio Provinciale di Napoli Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Napoli 1, ed essendo successiva la registrazione del contratto di locazione del 11.02.2016 e la cessione del 17.05.2017 relativo all'Immobile 2, il citato contratto di locazione non è opponibile alla procedura esecutiva, pertanto ai fini della valutazione **l'immobile 2** è stato considerato libero e disponibile come **l'Immobile 1**.

## QUESTITO 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.*

Sui beni pignorati non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, paesaggistici, né alcun vincolo derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso. Come riferito dal conduttore dell'immobile e confermato dal Custode giudiziario, non risulta costituito un Condominio per cui non esistono oneri di natura condominiale, e non sono presenti formalità opponibili a terzi.

#### 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.*

Gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale (Cfr. Allegato 11).

#### 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 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 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.*

Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici (Cfr. Allegato 10.)

#### 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.*

**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.**

### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Non risultano trascrizioni di domande giudiziale sugli immobili pignorati (Cfr. Allegato 5).

Non risultano atti di asservimento urbanistici e di cessione di cubatura (Cfr. Allegato 5).

Come riportato al quesito K non risulta costituito un Condominio per cui non è stato possibile accertare l'esistenza di pesi, servitù o particolari vincoli di natura condominiale.

### **Vincoli e oneri cancellati o regolarizzati al momento della vendita**

La sottoscritta ha verificato presso l'AG.E. – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli I, con ispezioni ipotecarie, la presenza delle seguenti formalità:

- 1) ISCRIZIONE del 15.04.2005 - Registro Particolare 5066 Registro Generale 12690 Pubblico ufficiale CASTALDO LUIGI Repertorio 10539/3697 del 30.03.2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- 2) ISCRIZIONE del 22.11.2006 - Registro Particolare 20947 Registro Generale 52684 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 196642/71 del 15.11.2006 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

*Documenti successivi correlati:*

Annotazione n. 9174 del 18.12.2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- 3) TRASCRIZIONE del 16.10.2014 - Registro Particolare 19157 Registro Generale 26800 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO CORTE APPELLO DI NAPOLI Repertorio 25258 del 05.08.2014. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

### **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;
- 4) eventuali cause in corso.

Non risulta costituito un Condominio da riscontro con il conduttore dell'immobile 2 e confermato dal Custode giudiziario.

### **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.

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili subastati, si riporta di seguito il calcolo della Superficie Commerciale (Sc). Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino allo spessore massimo di 25 cm.

Tale superficie è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (Cfr. Allegato 3).

In considerazione a quanto appurato nel corso delle operazioni peritali e trattato nei precedenti quesiti, ha ritenuto che la vendita dei beni pignorati sia da compiere in un Lotto Unico.

CALCOLO SUPERFICI				
TIPOLOGIA NON RESIDENZIALE: NEGOZI/BOTTEGHE				
LOTTO UNICO	Elenco Immobili	Superficie Interna Netta (SIN).		Superficie Commerciale (SC).
		ambienti	servizi	
	Immobile 1 (sub. 102) via R. Angiulli, 50	mq. 19,90	mq. 2,25	mq. 26
		Totale mq 22,15		
Immobile 2 (sub 103) via R. Angiulli, 52 angolo via Cupa della Vedova 104/106	mq. 94,75	mq. 7,25	mq 105	
	Totale mq 102			

#### CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ecc.) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, posizioni favorevoli al commercio: potenzialità/densità abitativa, disponibilità dei servizi pubblici, progetto d'interventi di recupero urbano ecc.), nella presente relazione si è adottato il Metodo di stima sintetico comparativo.

Detto metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario, sarebbe disposto a offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione e appetibilità.

Esso è dedotto tramite quotazioni parametriche, desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. – Ag. E. Ufficio Provinciale di Napoli Territorio: 2° sem. 2017; B.I.N. Borsa Immobiliare di Napoli - Camera di Commercio Napoli

Listino Uff. Valori del mercato immobiliare di Napoli e Provincia 2° sem. 2017), verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla scrivente (agenzie immobiliari: Tecnocasa, Effepi, Pierro) e dalle consultazioni di siti web di operatori del settore (CasAffari.it, Casa.it ecc.).  
Vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento.

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' – TIPOLOGIA NON RESIDENZIALE				
FONTE	ZONA	TIPOLOGIA	VALORI	
			Min.	Max
O.M.I. 2° sem. 2017	Suburbana/MIANO	Negozi	1.200 €/mq	2.400 €/mq
B.I.N 2° sem. 2017	M7 (municipalità /quartiere): MIANO	Negozi	1.900 * €/mq	1.900 €/mq
* Nel Listino Ufficiale non si riportano valori Min./Max della fascia, utili ai fini della qualità dell'immobile. Pertanto sarà preso in considerazione ai fini della valutazione in argomento come valore minimo quello riportato nel rigo superiore.				

INDAGINE DI MERCATO – COMPARABLES – Dicembre 2017- Aprile 2018					
<u>Agenzia immobiliare/ sito web</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Prezzo richiesto €</u>	<u>Superficie mq</u>	<u>€/mq</u>
CasAffari Vomero	MIANO: fronte strada, locale con bagno.	Negozio	35.000 €	25,00 mq	1.400 €/mq
Professione Casa studio Secondigliano	MIANO: via Trentino, fronte strada, locale con due vetrine, deposito e bagno	Negozio	65.000 €	85,00 mq	764 €/mq
Bakeca.it	Miano: via Regina Margherita, fronte strada, ampio locale con vetrina, e bagno e antibagno	Negozio	45.000 €	50 mq	900 €/mq
<b>Media valori</b>					<b>1.021 €/mq</b>
<b>QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO €/mq</b>			<b>€ 1.021,00 €/mq</b>		

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dei beni ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenza, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

Il valore medio unitario (Vmu) dell'offerta sul mercato immobiliare in zona, ricavato dall'analisi dei suddetti valori pubblicati e supportato dalle ricerche presso gli operatori in zona è di **€/mq 1.021,00**. Tale valore medio unitario appare proporzionato all'effettivo stato manutentivo e conservativo dei due immobili in esame, tenuto conto che, pur essendo il Vmu inferiore al valore minimo determinato dall'OMI (€/mq 1.200) è adeguato per le deficienze costruttive rappresentate dalla qualità della copertura (struttura con semplici pannelli in lamiera grecata) invalidanti economicamente il proprio prezzo di mercato.

#### DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

**Superficie commerciale immobile 1= mq. 26,00**

per cui

$$Vm1 = SC \times €/mq. 1.021,00 = mq 26,00 \times €/mq.1.021,00 = \mathbf{€ 26.546,00}$$

**Superficie commerciale immobile 2= mq. 105,00**

$$Vm2 = SC \times €/mq. 1.021,00 = mq 105,00 \times €/mq.1.021,00 = \mathbf{€ 107.205,00}$$

$$Vm_{Lotto} = Vm1 + Vm2 = \mathbf{€ 26.546.000 + € 107.205,00 = € 133.751,00.}$$

Il più probabile valore di mercato  $Vm_{Lotto}$  calcolato, deve essere decurtato dell'importo relativo a:

- costi di regolamentazione urbanistica € 16.051,00 ct.
- costi impianti per adeguamento/certificazioni € 3.500,00
- redazione certificati APE € 350,00

(come evidenziato nei paragrafi precedenti al netto di IVA e contributi per legge).

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%) € 6.688,00 in c.t.

Il più probabile valore di mercato del Lotto Unico in oggetto, decurtato dei suddetti oneri, è:

$$Vm_{lotto} = \mathbf{€ 107.162,00 \text{ (euro centosettemilacentosessantadue/00).}}$$

#### **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; 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.*

Gli immobili sono pignorati per l'intero. La scrivente ha proceduto alla stima dei cespiti predisponendo la formazione di un UNICO LOTTO.



## 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 per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio, rilasciato dai Servizi Demografici del Comune di Napoli – Municipalità 7<sup>^</sup>, risulta che [REDACTED] hanno contratto matrimonio il 16.10.2000 e hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali (Cfr. Allegato 8).

## QUESITO S

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

I cespiti in oggetto non ricadono nell'ipotesi posta da tale quesito come da ispezione della scrivente del 26.09.2017.

## DEFINITA VALUTAZIONE

*allegare certificato di definita valutazione*

Dalla certificazione rilasciata dall'AG.E. Direzione Provinciale II di Napoli – Ufficio territoriale di Napoli 3, in merito alla definita valutazione sulla somma di € 133'000.00 del valore dichiarato degli immobili, nell'atto notarile dott. Castaldo Luigi stipulato il 30.03.2005, l'importo non è stato sottoposto a rettifica di valore, in quanto alla suddetta data vigeva ancora il criterio valutativo conforme al sistema catastale di valutazione, per cui il valore dichiarato è corretto (Cfr. Allegato 12).

Con la presente relazione, la sottoscritta ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole, e nel ringraziare Ill.mo Giudice per la fiducia accordatale, resta a disposizione per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Napoli, 11.06.2018

Con osservanza

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

arch. Alessandra Guerra

