



**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI**  
**XIV SEZIONE CIVILE**  
**GIUDICE DOTT.SSA MARIAROSARIA STANZIONE**  
**PROCEDIMENTO n. 478/2023 R.G.E.**

---

“Omissis”

- contro -

“Omissis”

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**LOTTO UNICO**

Compendio staggito:

**Appartamento:** Corso San Giovanni a Teduccio n° 357 - piano 1 - Napoli.

## PREMESSA

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Mariarosaria Stanzione, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 478/2023; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale Esperto Stimatore

il dott. arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n.75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

L'ill.mo Giudice dott.ssa Mariarosaria Stanzione ha proceduto, al conferimento dell'incarico, secondo le seguenti prescrizioni:

➤ l'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. provvederà a:

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

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

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

**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.

**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..

**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 **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 o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.

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.** 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.

**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.

**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.

**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.**

**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.

**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.

**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.

**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.

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

## **1. OPERAZIONI PERITALI**

Il giorno 29.01.2024 alle ore 16,00 circa, il sottoscritto ha effettuato, unitamente al custode nominato, l'accesso presso il bene staggito (all. 9).

Sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto stimatore;
- avv. Massimo Collà Ruvolo, quale custode giudiziario;
- sig. "Omissis" quale occupante del cespite staggito.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha effettuato, al fine di adempiere al mandato conferitogli, i rilievi metrici e fotografici. (all. 1 – 2)



## 2. CONCLUSIONI

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

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

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il 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 manca  
za di continuità delle trascrizioni;

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

- Certificazione notarile ex art. 567 comma II c.p.c., a firma del notaio dott. Vincenzo Calderini redatta in data 25.09.2023, depositata in data 10.10.2023.

I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

L'Esperto stimatore ha acquisito, presso gli Uffici competenti, i titoli di provenienza del bene de quo, le ispezioni ipocatastali, le visure e le planimetrie catastali (all. 3 - 6 - 7).

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

- *il sig. "Omissis", ha contratto matrimonio con la sig.ra "Omissis", nel Comune di Napoli in data 23.09.2017.*

*ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.*

**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.

Il bene, oggetto del pignoramento, è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio n° 357; è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SGO, foglio 3, p.lla 234, sub 18, Zona Cens. 14, categoria A/2, classe 5, cons. 7,5 vani, sup. cat. 125 mq, escluse aree scoperte 125 mq, rendita € 1.045,83, corso San Giovanni a Teduccio n° 357, piano 1 (all. 3).

Il cespite de quo confina a est e a sud con cassa scale, e a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SGO, foglio 3, p.lla 234, sub 56 salvo altri.

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

**c.** Elencare ed **individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante la esatta indicazione **del diritto reale** espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei **confini** (in numero pari almeno a tre), dei **dati catastali** (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire **dopo** il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie 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 (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..

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel Comune di Napoli, nel quartiere di San Giovanni a Teduccio, al Corso San Giovanni a Teduccio n° 357, piano 1 -nel Condominio denominato "Parco Samuel".

Diritto reale espropriato: 1000/1000 della piena proprietà.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SGO, foglio 3 part. 234 sub 18, Zona Censuaria 14, categoria A/2, classe 5, cons. 7,5 vani, sup. cat. 125 mq escluse aree scoperte 125 mq, rendita € 1.045,83, Corso San Giovanni a Teduccio n° 357, piano 1 (all. 3).

L'edificio, di cui è parte il cespite, è costituito da una costruzione composta da n. 5 piani fuori terra e uno interrato in struttura mista.

Lo stabile in questione è poco distante dai principali servizi pubblici ed è ben inserito nel contesto urbano.

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

L'appartamento, nello stato di fatto, è composto da: ingresso/salone, cucina, corridoio, n. 2 ambienti, n. 2 wc, disimpegno e ripostiglio.

Il bene de quo confina a est e a sud con cassa scale, e a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SGO, foglio 3, p.lla 234, sub 56 salvo altri.

All'appartamento staggito si accede dalla porta ubicata, a sud del bene de quo, sul pianerottolo del piano primo.

La pavimentazione degli ambienti è in gres porcellanato. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione dei wc e della zona cottura nella cucina rivestite con piastrelle.

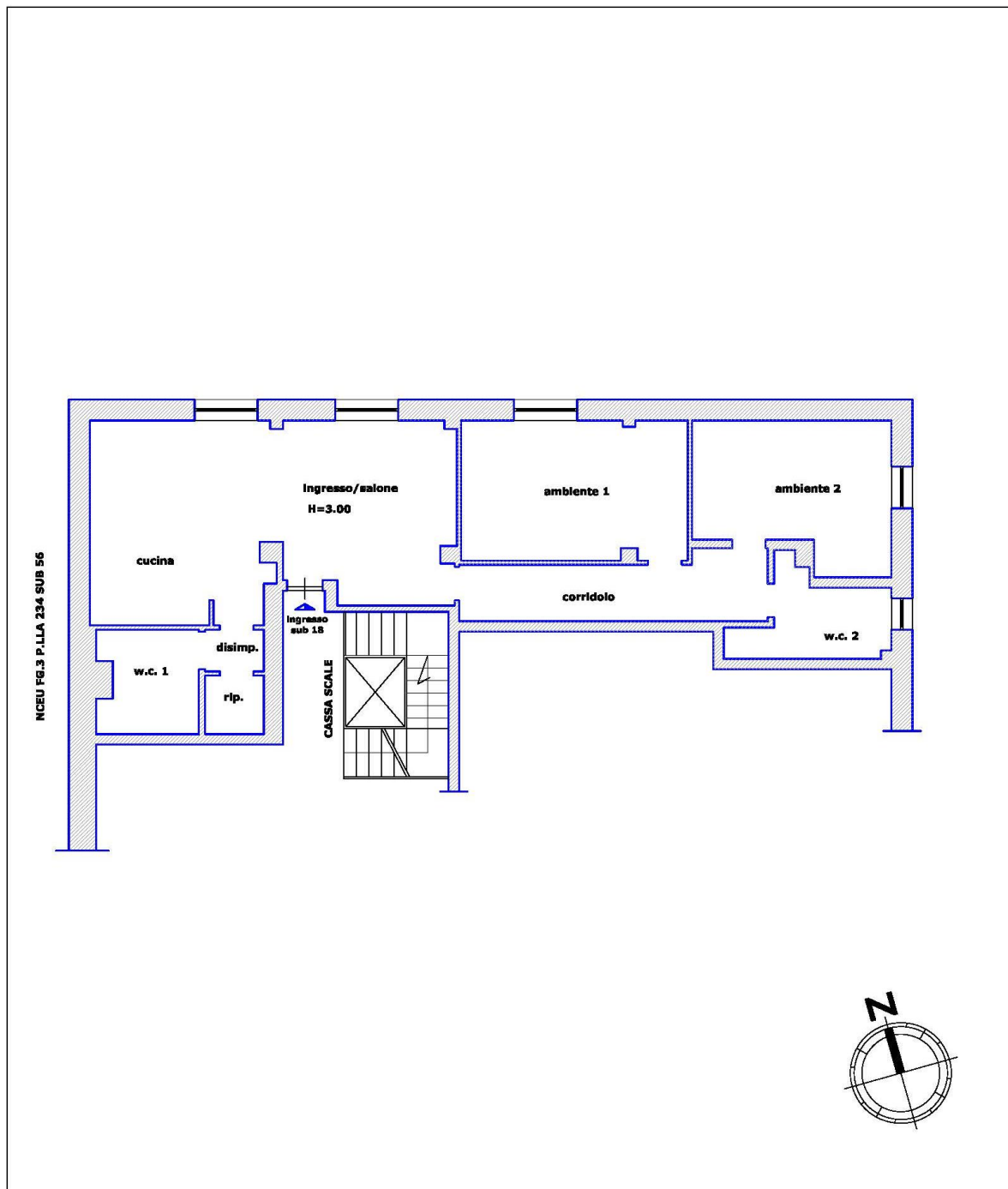
Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio anodizzato.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive.

La superficie totale lorda dell'appartamento, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 122 mq mentre, la superficie netta, è di circa 98 mq. L'altezza interna utile è pari a h. 3,00 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica e fotografica del cespite (all. 1-2):

### Pianta individuazione ambienti



- Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali.
- Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

## LOTTO UNICO:

**1000/1000 del diritto di piena proprietà di appartamento ubicato in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio n° 357**, piano 1 nel Condominio denominato “Parco Samuel”; è composto da: ingresso/salone, cucina, corridoio, n. 2 ambienti, n. 2 wc, disimpegno e ripostiglio; confina a est e a sud con cassa scale, e a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SGO, foglio 3, p.lla 234, sub 56 salvo altri; è **riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. SGO, foglio 3 part. 234 sub 18**, Zona Censuaria 14, categoria A/2, classe 5, cons. 7,5 vani, sup. cat. 125 mq escluse aree scoperte 125 mq, rendita € 1.045,83, Corso San Giovanni a Teduccio n° 357, piano 1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato costruito in epoca antecedente all'anno 1942.

L'Esperto ha richiesto, agli Uffici competenti, informazioni sull'esistenza di titoli edilizi abilitativi.

Il Dirigente dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, il 15.03.2024 protocollo PG/2024/0248884, ha trasmesso copia della pratica 13478/95 (all. 5).

L'immobile è stato oggetto di lavori di: *“AMPLIAMENTO DEL PREESISTENTE IMMOBILE REALIZZATO ANTE 1942 con realizzazione di nuovi corpi in ampliamento così definiti: accesso al piano primo con scala esterna, realizzazione di un nuovo corpo in ampliamento di mq. 67,60 al piano secondo in sopraelevazione dell'ampliamento del 1° piano, realizzazione di mq 67,60, mentre al piano quarto realizzazione di un nuovo corpo di mq. 89,60 in sopraelevazione al fabbricato preesistente. L'intero ampliamento è misurato per un totale di mc 896. FRAZIONAMENTO del piano terra. RISTRUTTURAZIONE dei piani 1 - 2 - 3 - 4. Le intere opere porteranno ad un CAMBIO DI DESTINAZIONE da VETRERIA a SCUOLA. Il tutto riportato nel NCEU di Napoli sez SGO foglio 3 p.lla 234 sub 2 categoria D/8”*

Il comune di Napoli ha rilasciato:

- Disposizione Dirigenziale n° 5023, prot. 2218 del 19.03.2008, con cui il dirigente: *“omissis.... rilascia fatto salvo i diritti dei terzi, per opere/immobile descritte dal richiedente nel modello allegato alla presente, provvedimento di condono edilizio, disposizione n° 5023 per l'abuso sito in Vicoletto privato detto Samo 357 P. T 1 2 3 4 - SGO f3 plla 234 sub 2”*.

Per il cespite de quo, successivamente al predetto titolo, è stata presentata pratica D.I.A. prot. n. 271 del 2009 e successiva variante prot. n. 2829 del 10.11.2009.

Il funzionario della Direzione Municipalità 6 del Comune di Napoli ha comunicato, il 18.04.2024 a mezzo pec, quanto segue (all. 5):

*“omissis.... si rappresenta che la pratica DIA prot. 271 del 2009 e successiva variante prot. 2829 del 10.11.2009 risulta nei nostri registri ma non risulta essere presente negli archivi di questa Municipalità”*.

Il funzionario del settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli ha comunicato, con nota prot. PG n. 237553 del 13.03.2024, quanto segue (all. 5):

*“omissis .... La ricerca ha dato esito NEGATIVO, in quanto ai nominativi e indirizzi prima indicati, non risultano fascicoli di Contenzioso Amministrativo, relativi ad accertamenti di abusi edilizi”.*

L'Esperto Stimatore precisa che, per quanto sopra rappresentato, constatato l'irreperibilità di parte della documentazione edilizia, non è possibile stabilire senza margini d'incertezza la legittimità edilizia del cespite de quo.

L'Esperto effettuerà, in via prudenziale, un abbattimento sul valore di stima del bene.

L'esperto ha verificato, dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade:

cfr. (all. 4):

- in zona “A – insediamenti di interesse storico”, art. 26 delle Norme di attuazione;
- art. 92 - Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco;
- in “Ambito 14 - Area 7 - Cirio Corradini, art. 144” delle Norme di attuazione;
- sito di interesse nazionale – Napoli orientale - O.M. n.2948, art.8 comma 3, 25/02/1998 - Ord. Comm. 20/12/1999 G.U. 08/3/2000.

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 2684 del 20.02.2024), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): *omissis .... “si attesta che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.*

*L'immobile in questione rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, lettera a) del D.Lgs. 42/2004 “i territori costieri compresi in una fascia della profondità di m 300 dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare”. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004”.*

**\*L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:**

**- per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all. 6 - 12), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati**

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

**Il valore di stima del lotto, detratti gli adeguamenti e arrotondato, è pari a € 165.700,00 (euro centosessantacinquemilasettecento/00).**



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

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

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

L'immobile, oggetto del pignoramento, è riportato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SGO, foglio 3, p.IIa 234, sub 18, Zona Cens. 14, categoria A/2, classe 5, cons. 7,5 vani, sup. cat. 125 mq, escluse aree scoperte 125 mq, rendita € 1.045,83, corso San Giovanni a Teduccio n° 357, piano 1 (all. 3).

Per il suddetto immobile:

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

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI (all. 3-10)**

- Dal 12.10.2009 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SGO, foglio 3, p.IIa 234, sub 18, Zona Cens. 14, categoria A/2, classe 5, cons. 7,5 vani, rendita € 1.045,83, corso San Giovanni a Teduccio n° 357, piano 1.  
VARIAZIONE del 12/10/2009 Pratica n. NA0856332 in atti dal 12/10/2009 DIVIS. V.DEST E. E AMPLIAMENTO (n. 68476.1/2009)
- Dal 17.06.2002 al 12.10.2009 – identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SGO, foglio 3, p.IIa 234, sub 2, Zona Cens. 14, categoria D/8, rendita € 9.272,00, Vicoletto privato Samo n° 357-377, piano 1-2-3-4.  
VARIAZIONE del 30/05/2002 Pratica n. 373817 in atti dal 17/06/2002 RETT. R. C. PROPOSTA (n. 13512V.1/2002)
- (in atti Dal 22.11.1999) 22.02.1990 al 17.06.2002– identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SGO, foglio 3, p.IIa 234, sub 2, Zona Cens. 14, categoria D/1, rendita € 7.976,00, Vicoletto privato Samo n° 357-377, piano 1-2-3-4.  
VARIAZIONE del 31/05/2002 ATTRIBUZIONE RENDITA E INS. PLANIMET (n. 13512.1/2002) (ALTRE) del 17/12/2001 Pratica n. 809815 in atti dal 17/12/2001 PER FRAZ. SGO/3/234-

VAR. 2704/90 (n. 14761.1/2001)

- Dal 30.06.1987 al 22.02.1990– identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SGO, foglio 3, p.lla 234, categoria D/1.  
FRAZIONAMENTO del 22/02/1990 in atti dal 22/11/1999 CLS - P.F.98/99 (n. 2704.1/1990)  
Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Precedentemente all'impianto meccanografico alla partita 88123 – identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SGO, foglio 3, p.lla 234, categoria D/1.

**MAPPA TERRENI CORRELATI (all. 10)**

- identificato al CT del Comune di Napoli al foglio 175 part. 280.

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.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di provenienza del bene de quo intervenuti nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (all. 6).

- Atto di compravendita, a firma del notaio dott.ssa Concetta Valentino del 14.10.2010, rep. 17503/10020, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 21.10.2010 ai nn. 28014/18766, in favore di "Omissis", per la quota di 1/1 della piena proprietà, e contro "Omissis" titolare della ditta individuale "Omissis".
- Atto di compravendita, a firma del notaio dott. Armida Lombardi del 16.03.2009, rep. 39905/13193, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 14.04.2009 ai nn. 18488/13686, in favore di "Omissis" titolare della ditta individuale "Omissis", per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, e contro "Omissis", e "Omissis", ciascuna per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile identificato nel NCEU del Comune di Napoli alla sez. SGO, foglio 3, particella 234, sub 2, piano 1-2-3-4, categoria D/8.
- Atto di compravendita, a firma del notaio dott. Giuseppe Grosso del 19.07.2005, rep. 6438/3583, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 05.08.2005 ai nn. 30694/15012, in favore di "Omissis", e "Omissis", ciascuna per la quota di 1/2 della piena proprietà, e contro "Omissis", "Omissis", "Omissis", "Omissis"

ciascuno per la quota di 1/4 della piena proprietà dell'immobile identificato nel NCEU del Comune di Napoli alla sez. SGO, foglio 3, particella 234, sub 2, piano 1-2-3-4, categoria D/8.

- Atto di Donazione a firma del notaio dott.ssa Maria Rosaria Santucci, del 10.01.1974, rep. 81030/12964, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 11.01.1974 ai nn. 968/800, a favore di "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà dell'immobile identificato nel NCEU del Comune di Napoli alla sez. SGO, foglio 3, particella 234, piano 1-2-3, categoria D/1.
  
- Atto di Donazione a firma del notaio dott.ssa Maria Rosaria Santucci, del 10.01.1974, rep. 81031/12965, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 11.01.1974 ai nn. 965/797, a favore di "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà dell'immobile identificato nel NCEU del Comune di Napoli alla sez. SGO, foglio 3, particella 234, piano 1-2-3, categoria D/1.
  
- Atto di Donazione a firma del notaio dott.ssa Maria Rosaria Santucci, del 10.01.1974, rep. 81032/12966, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 11.01.1974 ai nn. 966/798, a favore di "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà dell'immobile identificato nel NCEU del Comune di Napoli alla sez. SGO, foglio 3, particella 234, piano 1-2-3, categoria D/1.
  
- Atto di Donazione a firma del notaio dott.ssa Maria Rosaria Santucci, del 10.01.1974, rep. 81033/12967, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 11.01.1974 ai nn. 967/799, a favore di "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà dell'immobile identificato nel NCEU del Comune di Napoli alla sez. SGO, foglio 3, particella 234, piano 1-2-3, categoria D/1.

Con riferimento al predetto atto risulta trascritta, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 22.03.2017 ai nn. 7595/5711, Donazione accettata.

Al quadro "D" della predetta nota è riportato quanto segue:

*cfr. (all.6) .... "con l'atto che qui si esibisce la signora "Omissis" con riferimento all'atto per notaio Maria Rosaria Santucci coadiutore del notaio Ferdinando Tozzi di Napoli in data 10 gennaio 1974, repertorio nr. 81033, precisa che in tale atto ella risulta erroneamente generalizzata come nata a Napoli il "9 giugno 1936" in luogo della corretta data di nascita del "12 giugno 1936".*

*Rilevato solo oggi l'errore e trattandosi di un mero errore materiale sulla dichiarazione, rettificabile ai sensi degli articoli 1433 e 1432 del codice civile i*

*signori “Omissis” , “Omissis” , “Omissis” E “Omissis” si sono dichiarati disposti a provvedere alla rettifica, facendo risultare altresì la stessa nei registri immobiliari. a tal proposito con il presente atto i signori “Omissis” , “Omissis” , “Omissis” E “Omissis” intendono rettificare l'atto per notaio Maria Rosaria Santucci coadiutore del notaio Ferdinando Tozzi di Napoli in data 10 gennaio 1974, repertorio nr. 81033, sopra richiamato trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 1 in data 11 gennaio 1974 ai numeri 967/799; per ogni di più ci si riporta al titolo che qui si esibisce.” ....*

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

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato costruito in epoca antecedente all'anno 1942.

L'Esperto ha richiesto, agli Uffici competenti, informazioni sull'esistenza di titoli edilizi abilitativi.

Il Dirigente dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, il 15.03.2024 protocollo PG/2024/0248884, ha trasmesso copia della pratica 13478/95 (all. 5).

L'immobile è stato oggetto di lavori di: *“AMPLIAMENTO DEL PREESISTENTE IMMOBILE REALIZZATO ANTE 1942 con realizzazione di nuovi corpi in ampliamento così definiti: accesso al piano primo con scala esterna, realizzazione di un nuovo corpo in ampliamento di mq. 67,60 al piano secondo in sopraelevazione dell'ampliamento del 1° piano, realizzazione di mq 67,60, mentre al piano quarto realizzazione di un nuovo corpo di mq. 89,60 in sopraelevazione al fabbricato preesistente. L'intero ampliamento è misurato per un totale di mc 896. FRAZIONAMENTO del piano terra. RISTRUTTURAZIONE dei piani 1 - 2 - 3 - 4. Le intere opere porteranno ad un CAMBIO DI DESTINAZIONE da VETRERIA a SCUOLA. Il tutto riportato nel NCEU di Napoli sez SGO foglio 3 p.lla 234 sub 2 categoria D/8”*

Il comune di Napoli ha rilasciato:

- Disposizione Dirigenziale n° 5023, prot. 2218 del 19.03.2008, con cui il dirigente: *“omissis.... rilascia fatto salvo i diritti dei terzi, per opere/immobile descritte dal richiedente nel modello allegato alla presente, provvedimento di condono edilizio, disposizione n° 5023 per l'abuso sito in Vicoletto privato detto Samo 357 P. T 1 2 3 4 - SGO f3 plla 234 sub 2”*.

Per il cespite de quo, successivamente al predetto titolo, è stata presentata pratica D.I.A. prot. n. 271 del 2009 e successiva variante prot. n. 2829 del 10.11.2009.

Il funzionario della Direzione Municipalità 6 del Comune di Napoli ha comunicato, il 18.04.2024 a mezzo pec, quanto segue (all. 5):

*“omissis.... si rappresenta che la pratica DIA prot. 271 del 2009 e successiva variante prot. 2829 del 10.11.2009 risulta nei nostri registri ma non risulta essere presente negli archivi di questa Municipalità”*.

Il funzionario del settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli ha comunicato, con nota prot. PG n. 237553 del 13.03.2024, quanto segue (all. 5):

*“omissis .... La ricerca ha dato esito NEGATIVO, in quanto ai nominativi e indirizzi prima indicati, non risultano fascicoli di Contenzioso Amministrativo, relativi ad accertamenti di abusi edilizi”*.

L'Esperto Stimatore precisa che, per quanto sopra rappresentato, constatato l'irreperibilità di parte della documentazione edilizia, non è possibile stabilire senza margini d'incertezza la legittimità edilizia del cespite de quo.

L'Esperto effettuerà, in via prudenziale, un abbattimento sul valore di stima del bene.

L'esperto ha verificato, dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade:

cfr. (all. 4):

- in zona "A - insediamenti di interesse storico", art. 26 delle Norme di attuazione;
- art. 92 - Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco;
- in "Ambito 14 - Area 7 - Cirio Corradini, art. 144" delle Norme di attuazione;
- sito di interesse nazionale - Napoli orientale - O.M. n.2948, art.8 comma 3, 25/02/1998 - Ord. Comm. 20/12/1999 G.U. 08/3/2000.

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 2684 del 20.02.2024), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): *omissis .... "si attesta che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.*

*L'immobile in questione rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, lettera a) del D.Lgs. 42/2004 "i territori costieri compresi in una fascia della profondità di m 300 dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare". Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004".*

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

**g.** Verificare la **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato costruito in epoca antecedente all'anno 1942.

L'Esperto ha richiesto, agli Uffici competenti, informazioni sull'esistenza di titoli edilizi abilitativi.

Il Dirigente dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, il 15.03.2024 protocollo PG/2024/0248884, ha trasmesso copia della pratica 13478/95 (all. 5).

L'immobile è stato oggetto di lavori di: *“AMPLIAMENTO DEL PREESISTENTE IMMOBILE REALIZZATO ANTE 1942 con realizzazione di nuovi corpi in ampliamento così definiti: accesso al piano primo con scala esterna, realizzazione di un nuovo corpo in ampliamento di mq. 67,60 al piano secondo in sopraelevazione dell'ampliamento del 1° piano, realizzazione di mq 67,60, mentre al piano quarto realizzazione di un nuovo corpo di mq. 89,60 in sopraelevazione al fabbricato preesistente. L'intero ampliamento è misurato per un totale di mc 896. FRAZIONAMENTO del piano terra. RISTRUTTURAZIONE dei piani 1 - 2 - 3 - 4. Le intere opere porteranno ad un CAMBIO DI DESTINAZIONE da VETRERIA a SCUOLA. Il tutto riportato nel NCEU di Napoli sez SGO foglio 3 p.lla 234 sub 2 categoria D/8”*

Il comune di Napoli ha rilasciato:

- Disposizione Dirigenziale n° 5023, prot. 2218 del 19.03.2008, con cui il dirigente: *“omissis.... rilascia fatto salvo i diritti dei terzi, per opere/immobile descritte dal richiedente nel modello allegato alla presente, provvedimento di condono edilizio, disposizione n° 5023 per l'abuso sito in Vicoletto privato detto Samo 357 P. T 1 2 3 4 - SGO f3 plla 234 sub 2”*.

Per il cespite de quo, successivamente al predetto titolo, è stata presentata pratica D.I.A. prot. n. 271 del 2009 e successiva variante prot. n. 2829 del 10.11.2009.

Il funzionario della Direzione Municipalità 6 del Comune di Napoli ha comunicato, il 18.04.2024 a mezzo pec, quanto segue (all. 5):

*“omissis.... si rappresenta che la pratica DIA prot. 271 del 2009 e successiva variante prot. 2829 del 10.11.2009 risulta nei nostri registri ma non risulta essere presente negli archivi di questa Municipalità”*.

Il funzionario del settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli ha comunicato, con nota prot. PG n. 237553 del 13.03.2024, quanto segue (all. 5):

*“omissis .... La ricerca ha dato esito NEGATIVO, in quanto ai nominativi e indirizzi prima indicati, non risultano fascicoli di Contenzioso Amministrativo, relativi ad accertamenti di abusi edilizi”*.



L'Esperto Stimatore precisa che, per quanto sopra rappresentato, constatato l'irreperibilità di parte della documentazione edilizia, non è possibile stabilire senza margini d'incertezza la legittimità edilizia del cespite de quo.

L'Esperto effettuerà, in via prudenziale, un abbattimento sul valore di stima del bene.

L'esperto ha verificato, dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade:

cfr. (all. 4):

- in zona "A - insediamenti di interesse storico", art. 26 delle Norme di attuazione;
- art. 92 - Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco;
- in "Ambito 14 - Area 7 - Cirio Corradini, art. 144" delle Norme di attuazione;
- sito di interesse nazionale - Napoli orientale - O.M. n.2948, art.8 comma 3, 25/02/1998 - Ord. Comm. 20/12/1999 G.U. 08/3/2000.

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 2684 del 20.02.2024), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): *omissis .... "si attesta che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.*

*L'immobile in questione rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, lettera a) del D.Lgs. 42/2004 "i territori costieri compresi in una fascia della profondità di m 300 dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare". Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004".*

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

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

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato costruito in epoca antecedente all'anno 1942.

L'Esperto ha richiesto, agli Uffici competenti, informazioni sull'esistenza di titoli edilizi abilitativi.

Il Dirigente dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, il 15.03.2024 protocollo PG/2024/0248884, ha trasmesso copia della pratica 13478/95 (all. 5).

L'immobile è stato oggetto di lavori di: *“AMPLIAMENTO DEL PREESISTENTE IMMOBILE REALIZZATO ANTE 1942 con realizzazione di nuovi corpi in ampliamento così definiti: accesso al piano primo con scala esterna, realizzazione di un nuovo corpo in ampliamento di mq. 67,60 al piano secondo in sopraelevazione dell'ampliamento del 1° piano, realizzazione di mq 67,60, mentre al piano quarto realizzazione di un nuovo corpo di mq. 89,60 in sopraelevazione al fabbricato preesistente. L'intero ampliamento è misurato per un totale di mc 896. FRAZIONAMENTO del piano terra. RISTRUTTURAZIONE dei piani 1 - 2 - 3 - 4. Le intere opere porteranno ad un CAMBIO DI DESTINAZIONE da VETRERIA a SCUOLA. Il tutto riportato nel NCEU di Napoli sez SGO foglio 3 p.lla 234 sub 2 categoria D/8”*

Il comune di Napoli ha rilasciato:

- Disposizione Dirigenziale n° 5023, prot. 2218 del 19.03.2008, con cui il dirigente: *“omissis.... rilascia fatto salvo i diritti dei terzi, per opere/immobile descritte dal richiedente nel modello allegato alla presente, provvedimento di condono edilizio, disposizione n° 5023 per l'abuso sito in Vicoletto privato detto Samo 357 P. T 1 2 3 4 - SGO f3 plla 234 sub 2”*.

Per il cespite de quo, successivamente al predetto titolo, è stata presentata pratica D.I.A. prot. n. 271 del 2009 e successiva variante prot. n. 2829 del 10.11.2009.

Il funzionario della Direzione Municipalità 6 del Comune di Napoli ha comunicato, il 18.04.2024 a mezzo pec, quanto segue (all. 5):

*“omissis.... si rappresenta che la pratica DIA prot. 271 del 2009 e successiva variante prot. 2829 del 10.11.2009 risulta nei nostri registri ma non risulta essere presente negli archivi di questa Municipalità”*.

Il funzionario del settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli ha comunicato, con nota prot. PG n. 237553 del 13.03.2024, quanto segue (all. 5):

*“omissis .... La ricerca ha dato esito NEGATIVO, in quanto ai nominativi e indirizzi prima indicati, non risultano fascicoli di Contenzioso Amministrativo, relativi ad accertamenti di abusi edilizi”.*

L'Esperto Stimatore precisa che, per quanto sopra rappresentato, constatato l'irreperibilità di parte della documentazione edilizia, non è possibile stabilire senza margini d'incertezza la legittimità edilizia del cespite de quo.

L'Esperto effettuerà, in via prudenziale, un abbattimento sul valore di stima del bene.

L'esperto ha verificato, dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade:

cfr. (all. 4):

- in zona “A – insediamenti di interesse storico”, art. 26 delle Norme di attuazione;
- art. 92 - Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco;
- in “Ambito 14 - Area 7 - Cirio Corradini, art. 144” delle Norme di attuazione;
- sito di interesse nazionale – Napoli orientale - O.M. n.2948, art.8 comma 3, 25/02/1998 - Ord. Comm. 20/12/1999 G.U. 08/3/2000.

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 2684 del 20.02.2024), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): *omissis .... “si attesta che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.*

*L'immobile in questione rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, lettera a) del D.Lgs. 42/2004 “i territori costieri compresi in una fascia della profondità di m 300 dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare”. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004”.*

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

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

- Per il cespite staggito non è possibile stabilire se risultano rilasciati certificati di agibilità (all. 5).

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

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

**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.

Il bene de quo è occupato *sine titulo* del sig. "Omissis", e dal proprio nucleo familiare (all. 9).

L'indennità di occupazione è stata quantificata, in sede di accesso, in € 250,00 mensili (all. 9).

L'esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, il certificato di residenza e stato di famiglia dell'occupante riscontrando quanto segue:

*cfr. (all.8) ... "Omissis", è residente al c.so "Omissis" .". ....*

L'esperto ha inoltrato, all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1, UT Napoli 2 in data 19.02.2024 a mezzo pec, la richiesta di accesso agli atti per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati (all. 12).

L'Agenzia delle Entrate ha dato riscontro, in data 04.06.2024 a mezzo pec, inviando un contratto di locazione di un cespite non oggetto del pignoramento de quo (sub 28 in luogo di sub 18).

Il detto contratto risulta comunque sottoscritto in data 19.02.2024 e, pertanto, successivamente alla trascrizione del pignoramento de quo.

Lo scrivente ha inoltrato, a mezzo pec in data 04.06.2024, un'ulteriore istanza segnalando l'incongruenza del riscontro dato in data 04.06.2024.

L'Agenzia delle Entrate, ad oggi, non ha dato riscontro alla predetta istanza.

L'occupazione del sig. "Omissis", allo stato, è da ritenersi *sine titulo*.

Il sottoscritto Esperto altresì ha acquisito, presso il Comune di Volla, il certificato di residenza del soggetto esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

- il sig. "Omissis", risulta residente in "Omissis" alla via "Omissis", dal "Omissis".

**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.

L'amministratore p.t. del fabbricato, con pec del 20.02.2024, ha comunicato quanto segue:

cfr. (all. 12): *“omissis... - Si allega Regolamento di condominio e tabelle millesimali.*

*- Ammontare medio mensile della quota condominiale ordinaria a carico dell'immobile euro 45,55.*

*- Non vi sono spese straordinarie già deliberate e in corso di riscossione a carico dell'immobile.*

*- Spese condominiali insolute (ordinarie e straordinarie) a carico dell'immobile negli ultimi due anni sono pari a euro 1.097,73 anno 2022, euro 83,86 anno 2023.*

*- Non vi sono cause in corso pendenti sullo stabile condominiale e di interesse per l'immobile di cui alla richiesta.....”*

- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria (all. 4 – 5-7);

- Non risultano vincoli di carattere storico – artistico per il bene de quo (all. 4).

**\* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all. 6 - 12), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

**1.** 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.

Il bene de quo non ricade su suolo demaniale (all. 3 – 4 – 6).

**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.

Il bene di cui non è gravato da censo, livello o uso civico (all. 3 – 4 – 5).

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

**In particolare restano a carico dell'acquirente:**

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

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

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

**In particolare restano a carico dell'acquirente:**

- Non risultano trascrizioni di domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risulta provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.
- Non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo per il bene de quo.
- Risulta, per il bene de quo, la seguente trascrizione: (all.7)

TRASCRIZIONE del 30.10.2013 - Registro Particolare 22744 Registro Generale 30665 Pubblico ufficiale REGIONE CAMPANIA Repertorio 4984 del 13.09.1934 ATTO AMMINISTRATIVO - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO CONSORTILE a favore del CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA

**In particolare saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura:**

- ISCRIZIONE del 16/06/2009 - Registro Particolare 4418 Registro Generale 26306 Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Repertorio 40183/13409 del 12/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3537 del 07/09/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 4187 del 15/10/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 5084 del 29/12/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 1281 del 31/03/2010 (QUIETANZA E CONFERMA)
5. Annotazione n. 1282 del 31/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1283 del 31/03/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
7. Annotazione n. 2665 del 18/06/2021 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)
8. Comunicazione n. 858 del 25/03/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione



avvenuta in data 23/07/2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 26/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

9. Comunicazione n. 665 del 08/03/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/02/2024.

Cancellazione parziale eseguita in data 18/03/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- ANNOTAZIONE del 31/03/2010 - Registro Particolare 1283 Registro Generale 8780 Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Repertorio 40704/13853 del 24/02/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4418 del 2009

- TRASCRIZIONE del 20/09/2023 - Registro Particolare 20821 Registro Generale 26856 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 15425/2023 del 08/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**\* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all. 6 - 12), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

**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.

L'amministratore p.t. del fabbricato, con pec del 20.02.2024, ha comunicato quanto segue (all. 12): "omissis...

- *Si allega Regolamento di condominio e tabelle millesimali.*

- *Ammontare medio mensile della quota condominiale ordinaria a carico dell'immobile euro 45,55.*

- *Non vi sono spese straordinarie già deliberate e in corso di riscossione a carico dell'immobile.*

- *Spese condominiali insolute (ordinarie e straordinarie) a carico dell'immobile negli ultimi due anni sono pari a euro 1.097,73 anno 2022, euro 83,86 anno 2023.*

- *Non vi sono cause in corso pendenti sullo stabile condominiale e di interesse per l'immobile di cui alla richiesta....."*

L'esperto evidenzia che l'importo, per la morosità degli oneri ordinari dell'anno in corso e di quello precedente, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

**\* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all. 6 - 12), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

**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.

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

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

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2023.

Fonti: (all. 13)

<b>Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima</b>	<b>MINIMO</b>	<b>MASSIMO</b>	<b>PAR. UTILIZZATO</b>
	<b>1.300,00 €/mq.</b>	<b>2.000,00 €/mq</b>	<b>1.600,00 €/mq.</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini/aree esterne sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 50% box, 20% posto auto scoperto.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Parametro €/mq</b>	<b>Valore</b>	
<b>Residenziale</b>	<b>mq. 122,00</b>	<b>€ 1.600,00</b>	<b>€</b>	<b>195.200,00</b>
<b>TOTALE</b>			<b>€</b>	<b>195.200,00</b>

Il valore di stima del lotto è pari a € 195.200,00

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

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -15,10%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-15,10%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-10%);
- stato d'uso, manutenzione (-0,00%);
- stato di possesso (-0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);
- spese condominiali insolute (-0,10%).

**Il valore di stima del lotto, detratti gli adeguamenti e arrotondato, è pari a € 165.700,00 (euro centosessantacinquemilasettecento/00).**

**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; precisare infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Il bene de quo è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

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

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

cfr. (all. 8):

- *il sig. "Omissis", ha contratto matrimonio con la sig.ra "Omissis", nel Comune di Napoli in data 23.09.2017*

*ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.*

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

Il sottoscritto esperto ha verificato, a seguito di ispezione ipotecaria, che non risultano, per il bene de quo, trascrizione di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura, per l'intero e/o per la sola quota. (all.7)

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

Con osservanza

Napoli, li 11.06.2024

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