
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 353_2022**

**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E PER
ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**

contro

Giudice per le Esecuzioni: **III.ma Dott.ssa Paola Caserta**

Custode giudiziario: **Avv. Fabio Liguori**

Esperto stimatore: **Ing. Alba De Pascale**

PERIZIA IMMOBILIARE



SOMMARIO

Incarico	3
QUESITO N. 1 - Identificazione dei beni	3
Identificazione dei beni	3
Identificazione catastale	3
Titolarità, diritti reali e regime patrimoniale	4
Formazione dei lotti.....	5
QUESITO N. 2 - Descrizione dei beni	5
Identificazione.....	5
Confini	5
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	6
Consistenza.....	10
QUESITO N. 3 – Dati Catastali	10
Osservazioni generali.....	11
Cronistoria.....	11
QUESITO N. 4 – Schema sintetico	13
QUESITO N. 5 – Provenienze ventennali	13
QUESITO N. 6 – Regolarità dei beni pignorati	16
Regolarità edilizia	16
Normativa urbanistica	18
QUESITO N. 7 – Stato di possesso	18
QUESITO N. 8 – Formalità, vincoli e oneri	18
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	18
Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita	19
QUESITO N. 9 – Edificazione su suolo demaniale	19
QUESITO N. 10 – Sussistenza di altri pesi o oneri	19
QUESITO N. 11 – Spese di gestione e oneri condominiali	19
QUESITO N. 12 – Valutazione dei beni	19
Criteri di stima.....	19
Superfici convenzionali.....	20
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	20
Adeguamenti e correzioni.....	21
Determinazione del valore a base d'asta.....	21
QUESITO N. 13 – Valutazione della quota indivisa	22
QUESITO N. 14 – Certificati	22
ELENCO ALLEGATI	24



INCARICO

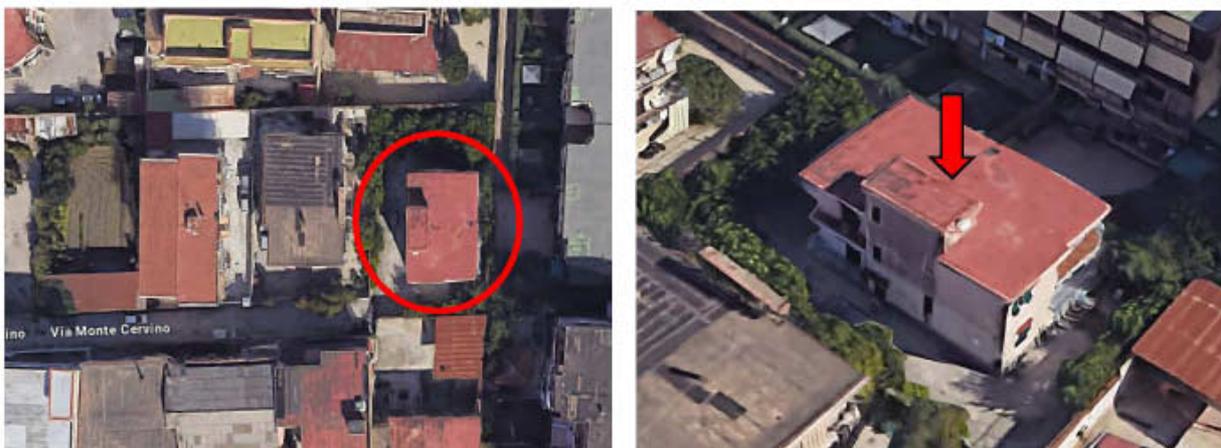
La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio alla Riviera di Chiaia n. 276 - 80121 – Napoli (Na), e-mail alba.depascale@gmail.com, PEC alba.depascale@ordingsa.it, Tel. 3391154166, in data 06/09/2023 veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

QUESITO N. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il bene oggetto del pignoramento, e dunque della presente, risulta così identificato:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Unità abitativa afferente ad un piccolo fabbricato composto da due abitazioni, ai piani rialzato e primo, e due locali deposito, al piano seminterrato, oltre un'area cortilizia, sito in Melito di Napoli (Na) alla via Monte Cervino n. 7. All'unità risulta annessa, in proprietà esclusiva, una porzione della detta area cortilizia nonché la contigua rampa di discesa al piano seminterrato, cui afferiscono i citati depositi, estranei ai fatti di causa.



Viste aeree del fabbricato sito in via Monte Cervino n. 7, Melito di Napoli (Na)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I riferimenti catastali della consistenza di cui sopra sono i seguenti:

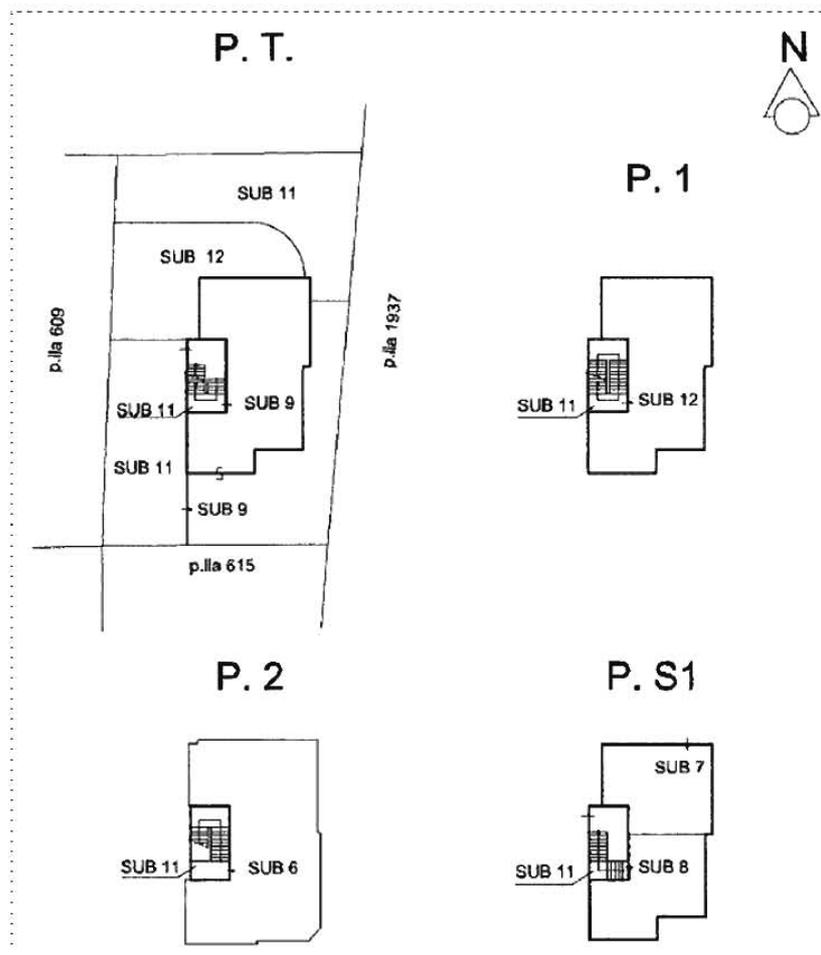
C.F. Comune Melito di Napoli: **foglio 1, p.lla 610, sub 12, cat. A3**, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. catastale 125-141 mq, rendita 369,27 euro, via Monte Cervino n. 7, piani: 1-T.

I dati in oggetto sono correttamente richiamati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione.

La detta identificazione (sub 12 della p.lla 610) si riferisce tanto all'appartamento posto al piano primo del piccolo fabbricato di via Monte Cervino n. 7 quanto ad una porzione di area cortilizia esterna e alla limitrofa rampa di accesso ad un locale deposito posto al piano seminterrato del medesimo fabbricato, censito con il sub 7 della particella 610, sempre di proprietà dell'esecutata ma non incluso nel pignoramento e, pertanto, estraneo ai fatti di causa. Allo stato l'accesso al locale seminterrato sub 7 può avvenire solo a mezzo della citata rampa e, a sua volta, l'accesso alla stessa avviene attraversando la porzione di area cortilizia annessa alla consistenza staggita. Si segnala altresì che l'area di pertinenza del pignorato sub 12, come quella di pertinenza dell'appartamento posto al piano rialzato del medesimo fabbricato (sub 9 della p.lla 610), di proprietà aliena, come ancora quella comune a tutte le unità, censita con il



sub 11 della p.la 610, sono collegate senza soluzione di continuità ossia senza delimitazioni alcune, atteso il carattere familiare della genesi del piccolo fabbricato, e tutte insieme costituiscono la corte esterna che circonda il manufatto di via Monte Cervino n. 7.



Elaborato planimetrico delle unità del fabbricato con evidenza della proprietà delle aree esterne

TITOLARITÀ, DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

Il compendio in oggetto appartiene, per **1/1 della piena proprietà**, alla sig.ra I, residente presso i luoghi di causa.

La piena proprietà dell'unità è pervenuta alla debitrice, coniugata in regime di separazione legale dei beni, in virtù dell'atto di divisione rogato dal notaio Mario Ferrara in data 21/10/2015, rep. 93588/35743, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 10/11/2015 ai nn. 41744/33204. Con detto atto le germanee stabiliscono di sciogliere la comunione relativamente alla proprietà di via Monte Cervino n. 7, loro pervenuta per successione materna e paterna. Per entrambe le successioni, come meglio si dirà nel paragrafo di competenza, risulta trascritta la relativa accettazione tacita per atto del notaio Ferrara rogato in data 21/10/2015, rep. 93588.

Tanto premesso, il compendio in oggetto viene posto in vendita per i seguenti diritti:

❖ 1/1 della piena proprietà

I diritti in titolarità della debitrice, come sopra riportati, sono correttamente richiamati nell'atto di pignoramento a carico della stessa.



FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di un solo appartamento, fermo restando quanto evidenziato sulla porzione di area cortilizia catastalmente annessa, il lotto di vendita è unico, così identificato e brevemente descritto:

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa posta al piano primo di un fabbricato bifamiliare sito in Melito di Napoli (Na) alla via Monte Cervino n. 7, composta da soggiorno, cucina abitabile, connettivo, due camere, due bagni e due balconi; risulta annessa alla detta consistenza, e parimenti censita, una porzione, sebbene non delimitata, della più ampia area cortilizia che circonda il piccolo manufatto nonché la di lei limitrofa rampa di accesso ad un locale del piano seminterrato, estraneo ai fatti di causa. Tale area esterna annessa all'appartamento, pertanto, dovrà offrire passaggio per consentire l'accesso al detto locale seminterrato. Il tutto risulta censito in C.F. al foglio 1, p.lla 610, sub 12, cat. A3, piani T-1.

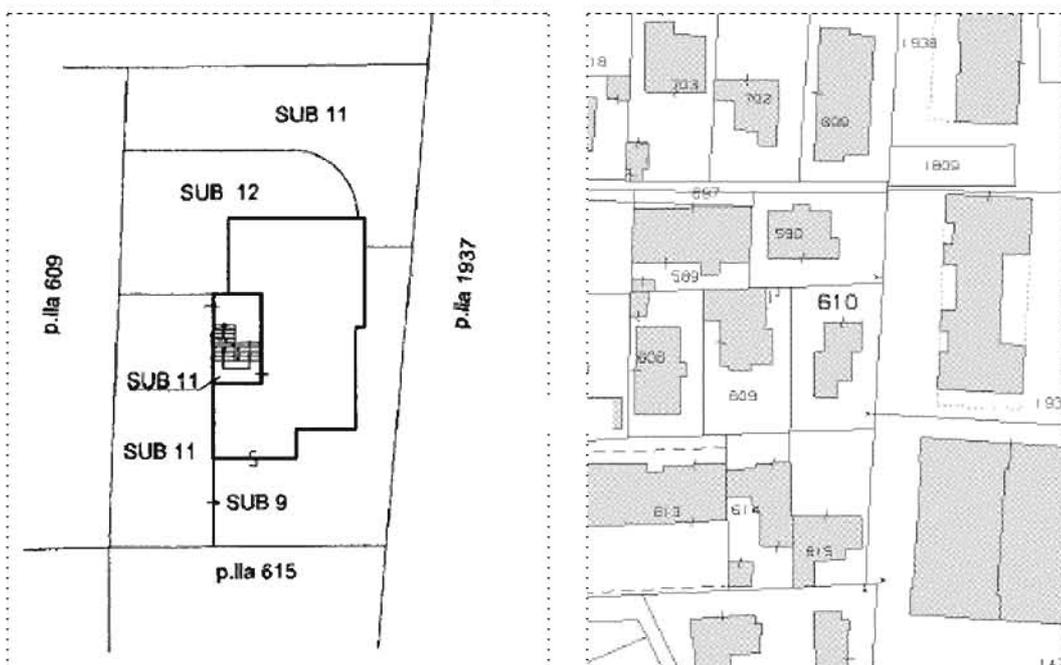
QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa posta al piano primo di un fabbricato bifamiliare sito in Melito di Napoli (Na) alla via Monte Cervino n. 7, composta da soggiorno, cucina abitabile, connettivo, due camere, due bagni e due balconi; risulta annessa alla detta consistenza, e parimenti censita, una porzione, sebbene non delimitata, della più ampia area cortilizia che circonda il piccolo manufatto nonché la di lei limitrofa rampa di accesso ad un locale del piano seminterrato, estraneo ai fatti di causa. Tale area esterna annessa all'appartamento, pertanto, dovrà offrire passaggio per consentire l'accesso al detto locale seminterrato. Il tutto risulta censito in C.F. al foglio 1, p.lla 610, sub 12, cat. A3, piani T-1.

CONFINI

I confini dell'unità abitativa risultano essere i seguenti: a nord, porzione di area cortilizia sub 11 BCNC – a est, porzione di area cortilizia sub 11 BCNC e porzione di area cortilizia sub 9 di proprietà aliena – a sud, porzione di area cortilizia sub 9 di proprietà aliena – a ovest, porzione di area cortilizia sub 11 BCNC e distacco da p.lla 609.



DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

L'appartamento staggito afferisce al piano primo di un piccolo fabbricato a carattere familiare, sito in Melito di Napoli (Na) alla via Monte Cervino n. 7, in una zona periferica ma comunque sufficientemente dotata di servizi ed infrastrutture.

Il fabbricato, occupato dai componenti di un medesimo gruppo familiare, è caratterizzato da un livello seminterrato, presso il quale sono allocati due locali deposito, e da due piani fuori terra, collegati da una scala interna, che ospitano un appartamento ciascuno; il manufatto è circondato da un'area cortilizia, in parte pavimentata e in parte trattata a verde, il cui perimetro è delimitato da una recinzione composta da muretto in tufo con soprastante inferriata. Sul fronte ovest, ossia verso la strada privata di accesso che trae origine da via Monte Cervino, la continuità di detta recinzione viene interrotta dalla presenza di un cancello metallico.



Viste del fabbricato di afferenza dell'unità staggita sito in Melito di Napoli alla via Monte Cervino n. 7



Vista dell'accesso alla proprietà di via Monte Cervino 7

Il detto cancello immette nella menzionata area cortilizia, in corrispondenza di una porzione della stessa che risulta di proprietà comune. Sulla destra di tale porzione risulta l'area di pertinenza dell'appartamento del piano rialzato (sub 9) mentre, proseguendo sulla sinistra, quella di pertinenza dell'appartamento staggito (sub 12), che comprende altresì la rampa di discesa al piano seminterrato del manufatto, per poi, nel tratto posteriore, tornare ad essere di proprietà comune. Tale suddivisione e distribuzione, avvenuta nel 2015 in occasione dell'atto di divisione con cui l'esecutata e la gemana provvedono allo scioglimento della comunione della proprietà di via Monte Cervino, loro pervenuta per successione paterna e materna, risulta effettuata solo catastalmente, con l'annessione delle dette porzioni esterne alle schede dei relativi appartamenti, senza delimitazioni fisiche e ratifica urbanistica. Nell'atto di divisione, come si vedrà, la circostanza della trasforma di alcune aree della corte in pertinenze esclusive è



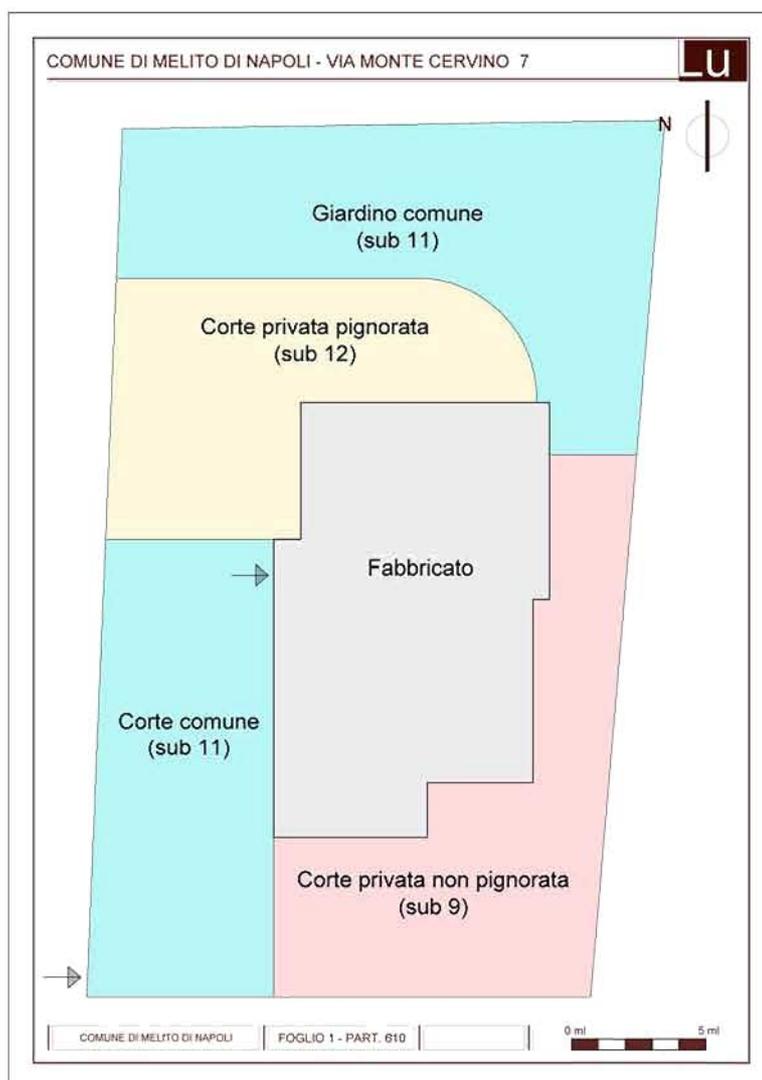
evidentemente richiamata. La finalità di tale operazione era, presumibilmente, quella di creare aree di parcheggio esclusivo a beneficio delle due unità abitative.

Come accennato, il piccolo fabbricato consta non solo dei due appartamenti ai piani rialzato e primo ma anche di due locali deposito al piano seminterrato, derivanti dal frazionamento (fisico, urbanistico e catastale) di un originario unico ambiente: l'uno di proprietà della stessa esecutata (sub 7), ma non pignorato, e l'altro di proprietà della germana (sub 8). Relativamente a tali locali va specificato che l'accesso agli stessi avviene da due varchi diversi: al sub 7, infatti, si accede dalla rampa esterna mentre al sub 8 dalla scala interna. La circostanza va evidenziata in quanto la rampa (circa 35 mq) e l'area immediatamente a monte della stessa (circa 60 mq) rappresentano la porzione di corte esterna di pertinenza del pignorato sub 12. Il trasferimento di tale porzione, in uno all'appartamento, lascerà l'onere di dover consentire, attraverso la porzione in piano e la limitrofa rampa, l'accesso al sottostante sub 7, escluso dal pignoramento.



Dettagli dell'area cortilizia che circonda il fabbricato bifamiliare (le ultime due foto si riferiscono alla porzione annessa al pignorato sub 12)





Distribuzione e assetto della proprietà della corte esterna

L'accesso al fabbricato avviene dal fronte ovest dello stesso, dove un portoncino in metallo e vetro immette direttamente nella scala che conduce ai piani dei due appartamenti (sub 9 e sub 12), al livello seminterrato (solo sub 8, perché al sub 7 si accede dalla rampa esterna) nonché al soprastante lastrico di copertura (sub 6).



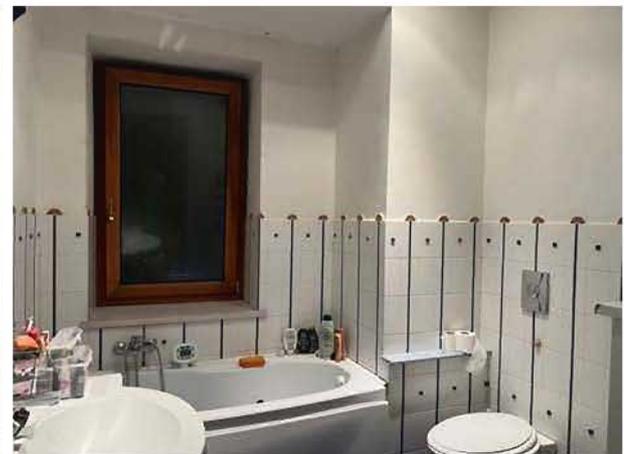
Vista dell'accesso al fabbricato e di quello all'appartamento staggito (sub 12 del piano primo)

Il fabbricato è caratterizzato da struttura in c.a. per le fondazioni e mista (muratura-c.a.) per la parte in elevazione nonché da solai in latero-cemento; la copertura è piana, a lastrico solare,



protetta da guaina verniciata. Le finiture delle parti comuni sono rappresentate da intonaco tinteggiato alle pareti, sia internamente che esternamente, nonché gres e marmo per i pavimenti di rampe di scala e pianerottoli. Gli infissi comuni sono in alluminio. Le dotazioni impiantistiche comuni sono rappresentate da un impianto elettrico e di illuminazione per scala e corte esterna nonché da un impianto citofonico. Il livello qualitativo e conservativo di dotazioni impiantistiche e finiture esterne appare, nel complesso, appena sufficiente, diventando scarso in relazione allo stato degli aggetti (comicione e balconi).

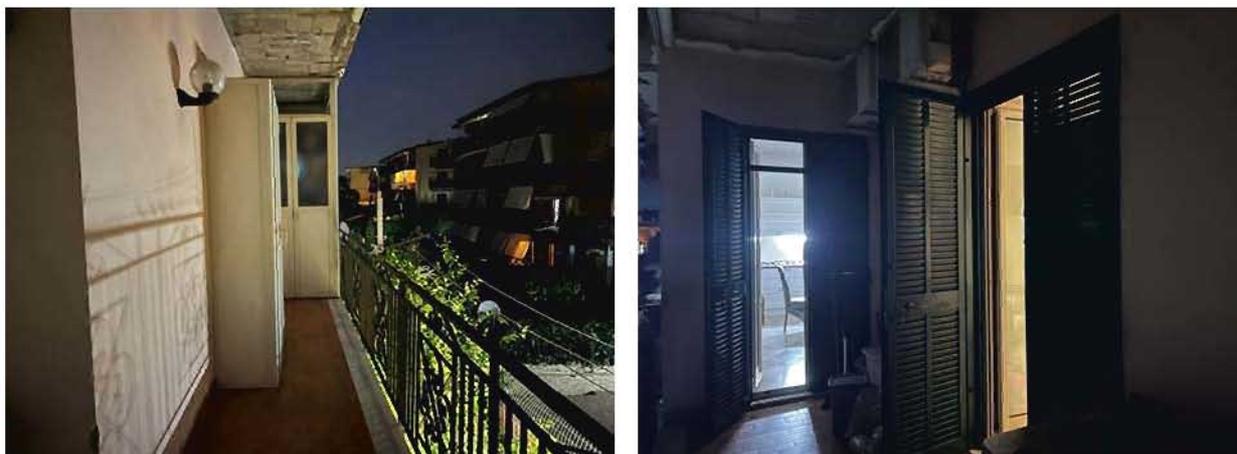
L'appartamento pignorato, come già evidenziato, si trova al piano primo del manufatto, impegnando l'intero livello dello stesso. La porta di caposcala è allocata sulla sinistra rispetto alla smonto della scala. L'unità risulta composta da connettivo, soggiorno, cucina abitabile, due camere e due bagni, per una superficie complessiva lorda di circa 124 mq.



Dettagli interni dell'unità



All'unità sono annessi due balconi: l'uno, rettangolare, sul fronte ovest e l'altro, con sviluppo ad L, sul versante sud-est, per una superficie complessiva di circa 21 mq. Su quota parte del secondo balcone insiste una piccola veranda.



Dettagli del balcone ad angolo posto a sud-est

L'unità, relativamente a finiture e dotazioni impiantistiche, versa in buone condizioni di uso e manutenzione. In particolare, si rileva: pittura lavabile alle pareti nonché rivestimenti ceramici per bagni e cucina; controsoffitti in cartongesso; pavimenti in parquet, ad eccezione di bagni e cucina ove è presenta un rivestimento in piastrelle di gres ceramico; infissi interni in legno con specchiature in vetro; infissi esterni invetriati con telai in legno/pvc ed elementi oscuranti integrati. L'unità è dotata di impianto elettrico, di cui non si rinviene la conformità, di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas, di impianti idrici, di adduzione e scarico, in buono stato di conservazione e funzionamento. Sono altresì presenti, nei vari ambienti, unità di condizionamento.

CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali delle aree (*con piccoli arrotondamenti*) che compongono il compendio oggetto dell'esecuzione, come sopra identificato, e si applicano alle stesse, ove necessario, dei **coefficienti di omogeneizzazione** rispetto agli standard medi dell'unità e della destinazione principale:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,00 mq	1,00	124,00 mq	3,00 ml	1
Balconi	21,00 mq	0,25	5,25 mq	---	1
Porzione di corte	60,00 mq	0,10	6,00 mq		T
Rampa	35,00 mq	0,05	1,75 mq		T/S1
Totale superficie convenzionale:			137,00 mq		

QUESITO N. 3 – DATI CATASTALI

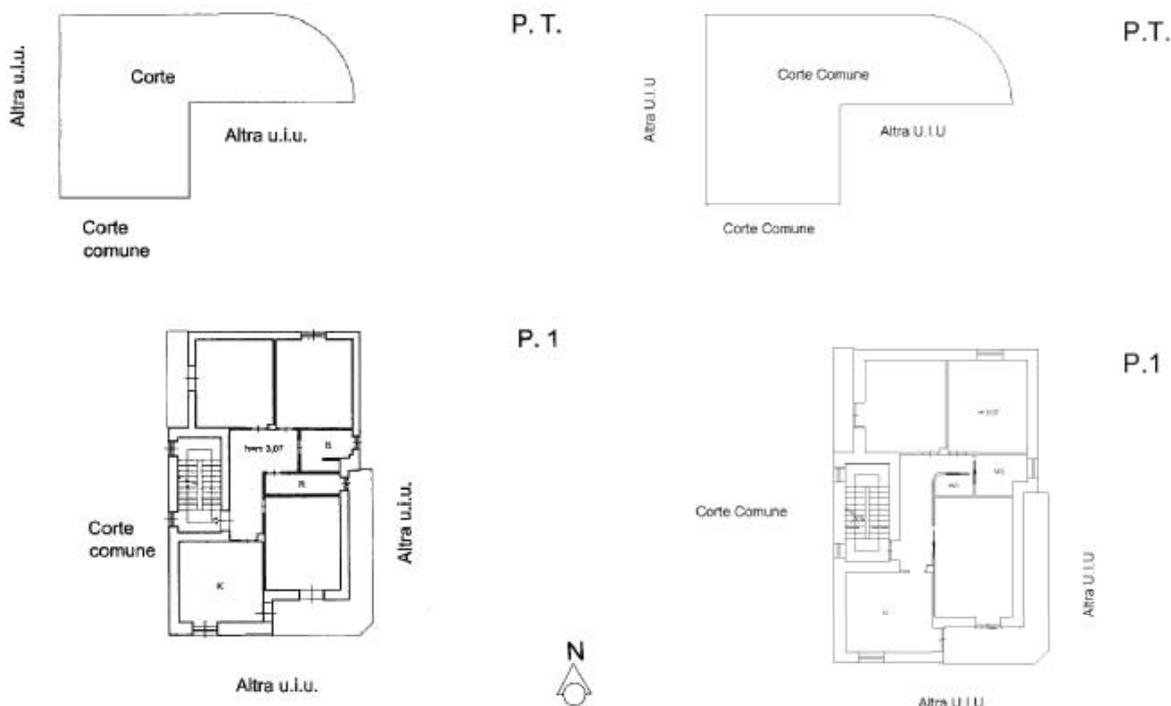
L'unità oggetto di pignoramento è caratterizzata dai seguenti dati catastali:



N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Parcella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	610	12			A/3	2	5,5 vani	Totale: 141 m ² Totale: estuse aree scoperte***: 125 m ²	Euro 369,27	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/11/2022 Pratica n. NA0355592 in atti dal 17/11/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 355592.1/2022)
Indirizzo		VIA MONTE CERVINO n. 7 Piano I-T										
Notifica											Partita	Mod.68
Annotazioni		classamento e rendita validati										

OSSERVAZIONI GENERALI

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- La planimetria catastale attualmente in atti è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi, a meno della piccola veranda insistente su quota-parte del balcone esposto ad est; nel detto grafico catastale, risalente al 2021, la porzione di corte annessa all'appartamento è indicata con la dicitura *corte comune* al pari di quella limitrofa. In realtà, come invece appare nel medesimo grafico risalente al 2015 e come descritto nel coevo atto di divisione dei beni tra le germane, trattasi di porzione pertinenziale ed esclusiva, ancorché priva di delimitazioni e recinzioni fisiche;



Sulla sinistra la planimetria catastale del 2015; sulla destra quella del 2021

- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene;
- L'intestazione attuale è in capo all'esecutata. Sono correttamente riportati anche tutti i passaggi intermedi.

CRONISTORIA

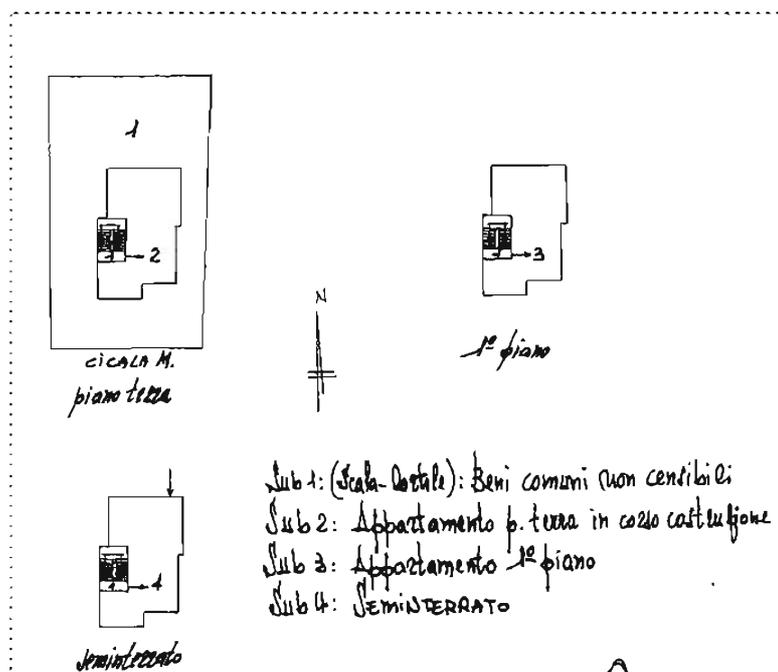
- Dati dell'unità immobiliare dal 17/11/2022:
C.F. Comune Melito di Napoli **foglio 1, p.lla 610, sub 12, cat. A3**, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup.

catastale 125-141 mq, rendita 369,27 euro, via Monte Cervino n. 7, piani: 1-T; dati derivanti da variazione nel classamento del 17/11/2022 Pratica n. NA0355592 in atti dal 17/11/2022 variazione di classamento (n. 355592.1/2022)

- Dati dell'unità immobiliare dal 17/11/2021:
C.F. Comune Melito di Napoli **foglio 1, p.IIa 610, sub 12, cat. A3**, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. catastale 125-141 mq, rendita 369,27 euro, via Monte Cervino n. 7, piani: 1-T; dati derivanti diversa da distribuzione degli spazi interni del 15/11/2021 Pratica n. NA0246088 in atti dal 17/11/2021 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 246088.1/2021)
- Dati dell'unità immobiliare dal 17/10/2016:
C.F. Comune Melito di Napoli **foglio 1, p.IIa 610, sub 12, cat. A3**, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. catastale 122-138 mq mq, rendita 436,41 euro, via Monte Cervino n. 7, piani: 1-T; dati derivanti da variazione nel classamento del 17/10/2016 Pratica n. NA0404765 in atti dal 17/10/2016 variazione di classamento (n. 186869.1/2016)
- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune Melito di Napoli **foglio 1, p.IIa 610, sub 12, cat. A3**, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. catastale 122-138 mq mq, rendita 436,41 euro, via Monte Cervino n. 7, piani: 1-T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 16/10/2015:
C.F. Comune Melito di Napoli **foglio 1, p.IIa 610, sub 12, cat. A3**, cl. 2, cons. 6,5 vani, rendita 436,41 euro, via Monte Cervino n. 7, piani: 1-T; dati derivanti da variazione del 16/10/2015 Pratica n. NA0410245 in atti dal 16/10/2015 **annessione corte esclusiva** (n. 177132.1/2015)
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/10/1996:
C.F. Comune Melito di Napoli **foglio 1, p.IIa 610, sub 3, cat. A3**, cl. 2, cons. 6,5 vani, rendita 369,27 euro – 715.000 lire, cupa Sant'Antimo, piano: 1; dati derivanti da variazione del 14/10/1996 in atti dal 23/12/1996 errata rappresentazione grafica (n. 14299.1/1996)
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992:
C.F. Comune Melito di Napoli **foglio 1, p.IIa 610, sub 3, cat. A2**, cl. 3, cons. 5 vani, rendita 309,87 euro – 600.000 lire, cupa Garofano, piano: 1; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/09/1985 (antecedente all'impianto meccanografico):
C.F. Comune Melito di Napoli **foglio 1, p.IIa 610, sub 3, cat. A2**, cl. 3, cons. 5 vani, rendita 1.750 lire, cupa Garofano, piano: 1; dati derivanti da classamento del 26/09/1985 in atti dal 12/05/1994 PROT. REG.795/94 (n. A675.1/1985)
- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:
C.F. Comune Melito di Napoli: **foglio 1, p.IIa 610, sub 3**; dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/076/1987.

Come si apprezza dalla detta cronistoria, l'attuale sub 12 (risalente al 2015), relativamente all'appartamento, deriva dall'originario sub 3 della p.IIa 610; la porzione di corte annessa quale pertinenza esclusiva, invece, deriva dal frazionamento dell'originario sub 1, il tutto secondo il seguente vetusto assetto (costituito nel 1985):





Aspetto catastale originario, in atti dal 1985 e variato nel 2015

QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO

LOTTO UNICO – Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa posta al piano primo di un fabbricato bifamiliare sito in Melito di Napoli (Na) alla via Monte Cervino n. 7, composta da soggiorno, cucina abitabile, connettivo, due camere, due bagni e due balconi; risulta annessa alla detta consistenza, e parimenti censita, una porzione, sebbene non delimitata, della più ampia area cortilizia che circonda il piccolo manufatto nonché la di lei limitrofa rampa di accesso ad un locale del piano seminterrato, estraneo ai fatti di causa. Tale area esterna annessa all'appartamento dovrà, dunque, offrire passaggio per l'accesso al detto locale seminterrato. Il tutto risulta attualmente censito in C.F. al foglio 1, p.lla 610, sub 12, cat. A3, piani T-1; l'appartamento deriva dal pregresso e originario sub 3 mentre la porzione di corte dal frazionamento del pregresso ed originario sub 1. La planimetria catastale attualmente in atti (2021) è pressoché conforme al descritto stato dei luoghi. Il fabbricato di via Monte Cervino n. 7, ivi incluso l'appartamento staggito, è stato edificato sine titolo e successivamente regolarizzato in virtù del Permesso di Costruire in sanatoria prot. n. 2654 del 15/02/2005, rilasciato a seguito dell'istanza di condono, legge 47/85, prot. n. 4727 del 04/04/1986; lo stato attuale dell'unità pignorata risulta difforme dal detto titolo solo per una diversa distribuzione interna degli ambienti, che può essere conformata, e per la presenza di una veranda insistente su quota-parte di uno dei balconi, che dovrà essere rimossa: all'uopo è stata effettuata una decurtazione del valore di mercato.

Valore stimato: 115.000,00 euro

QUESITO N. 5 – PROVENIENZE VENTENNALI

Il compendio in oggetto appartiene, per **1/1 della piena proprietà**, alla sig.ra residente presso i luoghi di causa.

La piena proprietà dell'unità è pervenuta alla debitrice, coniugata in regime di separazione legale dei beni con il sig. , come risulta dall'allegato estratto di matrimonio, in virtù dell'atto di divisione rogato dal notaio Mario Ferrara in data 21/10/2015, rep. 93588/35743,



trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 10/11/2015 ai nn. 41744/33204. Con detto atto le germane, come sopra generalizzata, e stabiliscono di sciogliere la comunione relativamente al piccolo fabbricato di via Monte Cervino n. 7, loro pervenuto per successione materna e paterna. Con detto atto, infatti, stante il rinnovato assetto catastale dei luoghi e il frazionamento fisico del locale al piano seminterrato, alla sig.ra Pasqualina viene assegnata la piena proprietà di:

- *appartamento al piano primo con annessa porzione di corte esclusiva al piano terra, il tutto censito in C.F. al foglio 1, p.lla 610, sub 12 (l'appartamento derivante dall'originario sub 3 e la porzione di corte dal frazionamento dell'originario sub 1)*

3) appartamento al piano primo, avente ingresso dalla porta a sinistra sul ripiano della scala, con annessa corte in proprietà esclusiva al piano terra, della consistenza catastale di vani sei e mezzo;

-confinante con: cassa scala, cortile comune e area graffiata al subalterno 9 della particella 610;

-riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 610, sub 12, Via Monte Cervino n. 7, piano 1-T, cat. A/3, classe 2, vani 6,5, R.C. Euro 436,41 (proposta ai sensi del D.M. 701/94) in ditta alle condividenti, che corrisponderà alle risultanze dei registri immobiliari dopo la trascrizione delle accettazioni di eredità infra indicate.

In ordine alla suddetta consistenza catastale si precisa che la stessa deriva:

-dalla soppressione dell'originario subalterno 3 della particella 610 del foglio 1, del 14 ottobre 1996 n. 14299.1/1996 in atti dal 23 dicembre 1996 per errata rappresentazione grafica;

-dalla variazione del del 16 ottobre 2015 n. 177132.1/2015 in atti dal 16 ottobre 2015 (protocollo n. NA0410245) per annessione corte esclusiva;

- *lastrico solare al piano secondo censito in C.F. al foglio 1, p.lla 610, sub 6*

4) lastrico solare al secondo piano di mq. 150, confinante come il sottostante appartamento subalterno 12;

-riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 610, sub 6, Via Monte Cervino n. 7, piano 2, lastrico solare di mq. 150, senza altri dati censuari;

- *locale deposito al piano seminterrato, con accesso dalla rampa esterna e limitrofa al fabbricato (quest'ultima facente parte della porzione di area esterna in proprietà esclusiva di cui al primo sub 12), censito in C.F. al foglio 1, p.lla 610, sub 7 (derivante dal frazionamento dall'originario sub 4)*

5) locale deposito nel piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati quarantotto;

-confinante con: cassa scala, subalterno 8 della particella 610 e terrapieno;

-riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 610, sub 7, Via Monte Cervino n. 7, piano S1, cat. C/2, classe 1, mq. 48, R.C. Euro 94,20 (proposta ai sensi del D.M. 701/94) in ditta alle condividenti, che corrisponderà alle risultanze dei registri immobiliari dopo la trascrizione delle accettazioni di eredità infra indicate.

In ordine alla suddetta consistenza catastale si precisa che la stessa deriva dal frazionamento e cambio d'uso del subalterno 4 della particella 610 del foglio 1, del 12 ottobre 2015 n. 170124.1/2015 in atti dal 12 ottobre 2015 (protocollo n. NA0400109).

Alle germane , come sopra generalizzate, in ragione di 1/2 ciascuna, la complessiva piena proprietà del piccolo manufatto di famiglia, sito in Melito di Napoli alla via Monte Cervino n. 7 (già Cupa Sant'Antimo e prima ancora Cupa Garofalo), era pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- successione in morte del padre ed ivi deceduto il , giusta dichiarazione di successione presentata in data 14/03/2015 al n. 4 vol. trascritta in data 05/05/2015 ai nn. e successiva dichiarazione integrativa presentata in data 07/10/20165 al n. trascritta il 15/10/2015 ai nn. , morendo, lascia a sé superstiti la moglie e le figlie; per detta successione risulta rogato atto di accettazione tacita dell'eredità per notaio Mario Ferrara, rep. 93588 in data 21/10/2015, trascritto il 10/10/2015 ai nn. 41742/33202;
- successione in morte della madre e deceduta a , giusta dichiarazione di successione presentata in data 03/06/2015 al n. , e successiva dichiarazione integrativa presentata in data 07/10/20165 al n. trascritta il 15/10/2015 ai nn. 37867/30077. La sig.ra morendo, lascia a sé superstiti le figlie per detta successione risulta rogato atto di accettazione tacita dell'eredità per notaio Mario Ferrara, rep. , trascritto il 10/10/2015 ai nn.

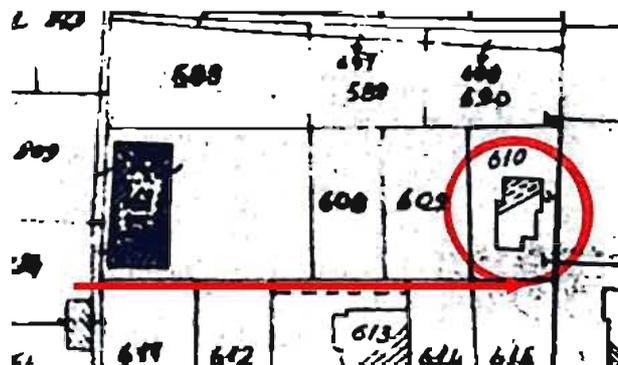
Ai coniugi a, come sopra generalizzati, la complessiva piena proprietà dell'area di terreno (distaccata da una maggiore consistenza e poi divenuta p.lla 610 del foglio 1 in C.T., giusto tipo di frazionamento n. 4420/34 del 1977), su cui gli stessi edificeranno il fabbricato di afferenza della consistenza staggita, era pervenuta in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Massimo Gisolfi in data 28/12/1977, rep. 36562, trascritto il 11/01/1978 ai nn. 855/741. Con detto atto i coniugi acquistano da potere di , una porzione di un più ampio appezzamento di terreno (originaria p.lla 161 del foglio 1) sito in Melito di Napoli alla località Torre dei Garofali, con accesso da una strada interpoderale. Nell'atto, in vero, si costituiscono diversi acquirenti che fanno richiesta di acquistare diverse porzioni dell'originario fondo di proprietà del sig. Ai coniugi in comunione dei beni, in particolare, viene trasferita la porzione che acquisirà l'identificativo di p.lla 610 del foglio 1 in C.T., giusto tipo di frazionamento n. 4420/34 del 1977.

d) per il prezzo di £.1.900.000 (unmilionenovecento-	
mila) a	che acqui
stano in comune zonetta di forma rettangolare	^s distac
cata in modo da confinare:	
- a sud per ml.18,50 con proprietà	6,
- ad ovest con proprietà	
- a nord per ml.20,00 con proprietà	
- ad est per ml.33,55 con proprietà aliena.	
Nel citato frazionamento particella 610 are 6,35.	

Nel titolo si chiarisce che i proprietari dei fondi p.lle 161, 608 e 609, ivi pure costituiti, dovranno consentire, per una striscia di terreno larga 3 ml lungo il perimetro sud dei propri fondi, l'accesso alla proprietà dei coniugi (tale striscia corrisponde ad una porzione dell'odierna strada privata di accesso alla proprietà).



4) I Sigg.ri
 dovranno lasciare libera da recinzioni, culture o fabbriche una striscia di terreno della larghezza di ml.3,00 corrente lungo il confine meridionale dei suoli acquistati. Dette zone sono asservite al passaggio pedonale e carrabile diurno e notturno a vantaggio della contigua proprietà dei signori nonché delle fronteggiate proprietà degli aventi causa da loro eredi ed aventi causa.



Con un successivo atto dello stesso notaio Gisolfi, rogato in data 16/03/1978, registrato il 29/03/1978 al n. 1367 e trascritto in data 31/03/1978 ai nn. 7460/6477, viene disposto l'allargamento della detta strada interpoderale e, pertanto, costituita una nuova servitù che coinvolge altri fondi limitrofi, e viene data evidenza della circostanza che l'onere della manutenzione della strada risulti a carico delle proprietà interessate, in proporzione alle dimensioni dei relativi fondi. Si rimanda alle allegate copie dei titoli.

QUESITO N. 6 – REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

REGOLARITÀ EDILIZIA

La consistenza staggita afferisce al piano primo di un piccolo fabbricato a carattere familiare edificato, a cura dei sig.ri genitori dell'esecutata, senza alcun titolo edilizio e successivamente divenuto oggetto di una istanza di condono ai sensi della legge 47/85 (Istanza prot. 4727 del 04/04/1986 presentata dal sig. .

A fronte di detta istanza, in data 15/02/2005, il comune di Melito di Napoli ha rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria prot. 2654, volto a sanare l'intero manufatto di via Monte Cervino n. 7, in una consistenza pressoché prossima all'attuale stato dei luoghi. In virtù di detta circostanza può concludersi che l'assetto planovolumetrico generale dei luoghi è regolare. Non è, invece, in linea con il titolo del 2005 quello distributivo interno.

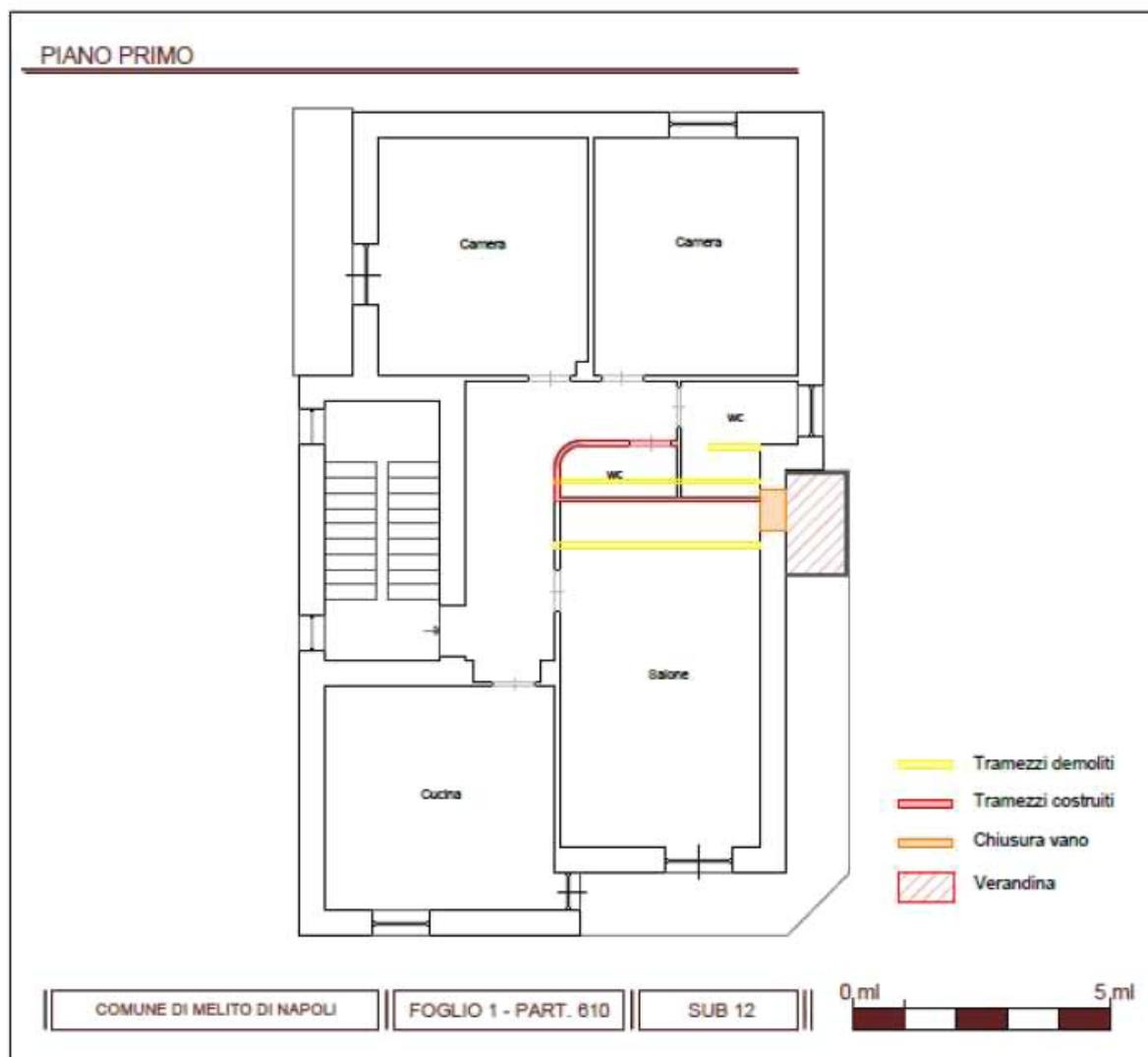
Successivamente, precisamente in data 25/09/2015, viene presentata una CILA per il frazionamento e il cambio di destinazione del piano seminterrato (che passa da C6 a C2), venendosi a costituire, dall'originario unico sub 4, gli odierni sub 7 e sub 8, estranei ai fatti di causa.

Più recentemente, precisamente in data 25/11/2022, viene presentata al n. di protocollo 19251 la CILAS Superbonus n. 254/2022. La stessa fotografa esattamente l'odierno assetto dei luoghi, anche relativamente alla distribuzione interna dell'unità staggita, variata rispetto al PdC in sanatoria del 2005, e alla chiusura di un vano finestra sul prospetto est della stessa, omettendo solo la presenza di una veranda insistente su quota-parte del balcone del medesimo prospetto est. L'obiettivo della comunicazione era quello di dichiarare l'esecuzione di lavori di manutenzione ed efficientamento energetico dei luoghi, in regime di superbonus. L'ufficio ricevente eccepisce la carenza documentale della pratica e l'erronea formulazione di alcuni documenti presentati, richiedendo diverse rettifiche ed integrazioni. Le integrazioni non sono state mai rese e i lavori mai eseguiti, rendendo, dunque, del tutto inefficace la pratica stessa.

Orbene, alla luce di quanto sopra, può concludersi che il titolo di riferimento per attestare la regolarità dei luoghi oggetto di interesse resta il Permesso in sanatoria del 2005, rispetto al quale gli stessi sono leggermente difformi per una diversa distribuzione interna, la chiusura di



un vano finestra sul prospetto est e la presenza di una veranda su quota-parte del balcone a margine dello stesso prospetto est (vedasi quanto richiamato nel grafico successivo).



Se le prime difformità sono conformabili, mediante presentazione di pratica edilizia postuma a titolo oneroso, con cui eventualmente ratificare anche la redistribuzione delle porzioni di aree esterne, per la veranda non può che prospettarsi la totale rimozione.

In virtù di quanto sopra, in sede di stima sarà applicato al valore di mercato, come più innanzi determinato, un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, che crei economia al futuro acquirente per la piena regolarizzazione dei luoghi, sia in termini realizzativi che amministrativi (istruzione e presentazione di una SCIA in sanatoria/Accertamento di conformità che dichiari la rimozione degli elementi difformi non sanabili, ossia la veranda, e conformi quelli regolarizzabili, come la diversa distribuzione degli ambienti e la chiusura del vano finestra sul prospetto est; il tutto salvo diversa determinazione del competente ufficio tecnico comunale), e che altresì assorba le spese accessorie del caso nonché le *carenze* di cui ai punti seguenti.

Si rinvia al paragrafo relativo alla stima e, in particolare, a quello sull'adeguamento e le correzioni del valore di mercato per l'esemplificazione e la puntualizzazione della suddetta decurtazione.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:



- Si rinviene, in allegato all'atto di divisione del notaio Mario Ferrara del 2015, una *attestazione di prestazione energetica (APE)* dell'unità abitativa oggetto di causa, la cui scadenza, però, è prossima giacché il valore del documento è decennale; si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il certificato, ai fini della trasferibilità del bene, e che l'onere per la redazione di una nuova versione dello stesso si stima pari a circa 400,00 euro;
- Non si rinvencono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità abitativa;
- Non si rinviene una *licenza di abitabilità* specifica per l'unità in oggetto né un riferimento alla *licenza di abitabilità* relativa all'intero fabbricato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato cui afferisce l'unità oggetto del presente lotto ricade nella **zona territoriale omogenea C – Residenziale di espansione** – del PRG vigente per il territorio del comune di Melito di Napoli. L'area non è soggetta a particolari vincoli di carattere paesaggistico.

QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO

L'unità abitativa è occupata dall'esecutata e dal relativo nucleo familiare, composto da marito e due figli minorenni. Si rinvia al verbale di sopralluogo redatto, in sede di accesso, di concerto con il custode giudiziario.

QUESITO N. 8 – FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza del bene pignorato (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli di carattere paesaggistico per l'area di afferenza dell'immobile cui appartiene il bene pignorato (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39);
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura, se non quelle relative alla strada interpoderale di accesso alla proprietà, istituite con gli atti del notaio Gisolfi in data 28/12/1977 e 16/03/1978, come richiamati nel paragrafo relativo alle provenienze;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto che necessitino di essere segnalati;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.



VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE POTRANNO ESSERE REGOLARIZZATI CON LA VENDITA

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 19/10/2005 - Registro Particolare 18944 Registro Generale 56558 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto rogato dal notaio Concetta Valentino, rep. 5784 del 17/10/2005,
a FAVORE di Monte Dei Paschi Di Siena Spa,
con sede in Siena, gravante sulla complessiva piena proprietà dell'unità in Melito di Napoli censita in C.F. al foglio 1, p.lla 610, sub 3, per un capitale di 150.000,00 € e un totale di 300.000,00 €, con debitori non datori di ipoteca:
;
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 31/10/2022 - Registro Particolare 40026 Registro Generale 52168 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, rep. 9904 del 24/10/2022, CONTRO
a FAVORE di Amco-asset Management
Company Spa, con sede in Napoli, gravante sulla piena proprietà dell'unità in Melito di Napoli censita in C.F. al foglio 1, p.lla 610, sub 3 (già sub 3).

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutati e bene pignorato. Dall'analisi delle ispezioni non risulta altro oltre quanto richiamato nel corpo della risposta al presente quesito.

QUESITO N. 9 – EDIFICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE

Il fabbricato di afferenza dell'unità staggita e le relative pertinenze non risultano edificati su suolo demaniale.

QUESITO N. 10 – SUSSITENZA DI ALTRI PESI O ONERI

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà della debitrice non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

QUESITO N. 11 – SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sul bene oggetto della presente in quanto non risulta una realtà condominiale formalmente costituita, atteso il carattere "familiare" del fabbricato di afferenza.
- Non risultano altri procedimenti oltre quello in oggetto.

QUESITO N. 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del bene oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi,



infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, aggiornato al primo semestre 2023, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI D3 – Periferica*, posta tra le zone B2 dello stesso comune di Melito e C2 del comune di Casandrino), e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona.

SUPERFICI CONVENZIONALI

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali e quelle convenzionali (*si confronti il dettaglio*) che vengono qui richiamate sinteticamente:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,00 mq	1,00	124,00 mq	3,00 ml	1
Balconi	21,00 mq	0,25	5,25 mq	---	1
Porzione di corte	60,00 mq	0,10	6,00 mq		T
Rampa	35,00 mq	0,05	1,75 mq		T/S1
Totale superficie convenzionale:			137,00 mq		

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando *la destinazione e l'uso del bene, il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'unità come del fabbricato di afferenza* e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore medio unitario per la funzione di specie:

Unità	Valore unitario (medio)
Unità abitativa, piano medio/basso, zona popolare/semicentrale, discreto stato	1.050,00 €/mq

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità abitativa staggita	137,00 mq	1.050,00 €/mq	143.850,00 €



ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Entità della correzione
<i>Stato di manutenzione/conservazione</i>	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla descrizione del bene, si applicare una decurtazione stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 10% del valore di mercato sopra calcolato, attesa la circostanza che il valore unitario assunto si riferisce a condizioni medio-normali migliori di quella apprezzata presso i luoghi, con specifico riferimento allo stato manutentivo del fabbricato più che dell'unità stessa
<i>Regolarità edilizia</i>	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia del bene, che si intende integralmente richiamato, si applicare una decurtazione stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato
<i>Stato di possesso</i>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<i>Vincoli e oneri giuridici</i>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<i>Modifiche catastali</i>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<i>Assenza di garanzia per vizi</i>	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato
<i>Altro</i>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del compendio oggetto di pignoramento risulta così determinato (con piccoli arrotondamenti finali):



Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Unità immobiliare staggita e relative pertinenze	143.850,00 €	115.080,00 €
Valore della piena proprietà		115.000,00 €

QUESITO N. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa bensì la piena proprietà della consistenza periziata.

QUESITO N. 14 – CERTIFICATI

Si allega l'estratto di matrimonio con annotazioni relativo all'esecutata.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 02/02/2024

L'Esperto

ing. Alba De Pascale

