

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Antonella Paone

PROC. n. 317/2023 RGE

Arch. Diana Caldarone

Napoli 22.02.2025

INDICE

PREMESSA.....	PAG.3
OPERAZIONI PERITALI.....	PAG.6
CONTROLLO PRELIMINARE.....	PAG.7
QUESITO 1- Identificare i beni oggetto del pignoramento.....	PAG.8
QUESITO 2- Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto.....	PAG.9
QUESITO 3 – Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	PAG.15
QUESITO 4 –Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	PAG.18
QUESITO 5- Ricostruire tutti i passaggi di proprietà.....	PAG.19
QUESITO 6 -Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.....	PAG.21
QUESITO 7- Verificare lo stato di possesso.....	PAG.24
QUESITO 8- Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	PAG.24
QUESITO 9- Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	PAG.26
QUESITO 10- Verificare pesi ed oneri di altro tipo.....	PAG.26
QUESITO 11- Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti.....	PAG.26
QUESITO 12- Valutare complessivamente i beni.....	PAG.27
QUESITO 13- Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare la sola quota.....	PAG.30
QUESITO 14 - Acquisire certificato di stato civile dell’esecutato.....	PAG.30
ELENCO ALLEGATI.....	PAG.33

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill. mo G. E. Dott.ssa Margherita Lojodice

Proc.RGE n. 13/2023

SIENA NPL 2018 SRL /

La sottoscritta arch. Diana Caldarone, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6329, in data 06.10.2024, comunicato in data 07.10.2024, veniva nominata esperto stimatore nella causa in epigrafe dalla S.V.Ill.ma. che la incaricava di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;*

Oppure

*-Se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di **Certificazione Notarile Sostitutiva**.*

*Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso **Certificazione Notarile Sostitutiva** l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati*

- *Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto **catastale attuale** e l'estratto **catastale storico** attuale ...*

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso....

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo ... certificato di matrimonio Laddove risulti che ... l'esecutato...in regime di comunione legale e il pignoramento

non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procederne alla descrizione materiale

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrim

OPERAZIONI PERITALI

L'esperto fissava l'accesso sui luoghi in accordo con il custode giudiziario, avv. Mariacristina Postorino, per il giorno **29.10.2024**; in tale data si recavano in Afragola alla via Sicilia, 3 (in catasto civ.2).

Giunti sul posto, individuato l'immobile, non è stato possibile accedervi in quanto sul posto non si faceva trovare nessuno.

Successivamente, in data **20.11.2024**, si recavano nuovamente sui luoghi, in un primo momento nessuno si presentava, ma, dopo aver atteso, è sopraggiunta la sig.ra , debitrice esecutata, la quale asseriva di avere fretta e di non poter procedere in quel momento con le operazioni di accesso, chiedendo un differimento ed il nuovo accesso veniva concordato per il giorno 06.12.2024.

In data **06.12.2024** l'esperto, unitamente al custode nominato, si recava presso il cespite pignorato dove vi era sia la sig.ra , debitrice esecutata, identificata con rilasciata dal in corso di validità, sia il sig. , debitore esecutato, identificato a mezzo Patente di guida , che si rendevano disponibili con la custode, consentendo all'esperto di effettuare i rilievi metrici e fotografici.

Oggi, eseguiti i sopralluoghi, ultimati gli accertamenti del caso, provveduto a rilevamenti grafici, la sottoscritta ritiene di poter riferire in maniera esauriente in ordine ai quesiti postigli in mandato con la presente relazione di perizia così suddivisa:

- 1) PREMessa
- 2) OPERAZIONI PERITALI
- 3) CONTROLLO PRELIMINARE
- 4) RISPOSTE AL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione di cui all' art.567c.p.c..

L'esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, fino alla provenienza ultraventennale, altresì precisa che per l'immobile pignorato sito in Afragola alla VIA SICILIA, 3 (in catasto civ.2), Scala U Interno 4 Piano 1-2, i certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile e il certificato di residenza degli esecutati, per cui il custode ha provveduto ad acquisirli (Cfr. all. 7); l'esperto ha acquisito l'estratto di matrimonio in cui non è presente alcuna annotazione a margine. (Cfr. all. 6);

I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

La sottoscritta ha acquisito l'atto di compravendita del 03.08.2005 a firma Notar Annamaria Fiore con cui gli esecutati hanno acquistato l'immobile oggetto di causa. (Cfr. all.4)

L'esperto dichiara che è fatto salvo il principio della continuità delle trascrizioni sancito dall' art. 2650 c.c..

RISPOSTE AL MANDATO

QUESITO N. 1 Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento.

I beni oggetto del pignoramento sono:

1. **la piena proprietà dell'appartamento** sito in Afragola - NA - alla VIA SICILIA n. 2, interno 4, Piano 1-2 , accatastato al NCEU del Afragola, **Foglio 19, part. 1804, sub 5**, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, Totale: 121 m² Totale escluse aree scoperte 114 m² , R.C. euro 402,84;

Gli esecutati, la sig.ra _____ nata a AFRAGOLA (NA) il _____

è proprietaria per il diritto di $\frac{1}{2}$ sulla piena proprietà; il sig. _____ nato a AFRAGOLA (NA) il _____ , è proprietario per il diritto di $\frac{1}{2}$ sulla piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

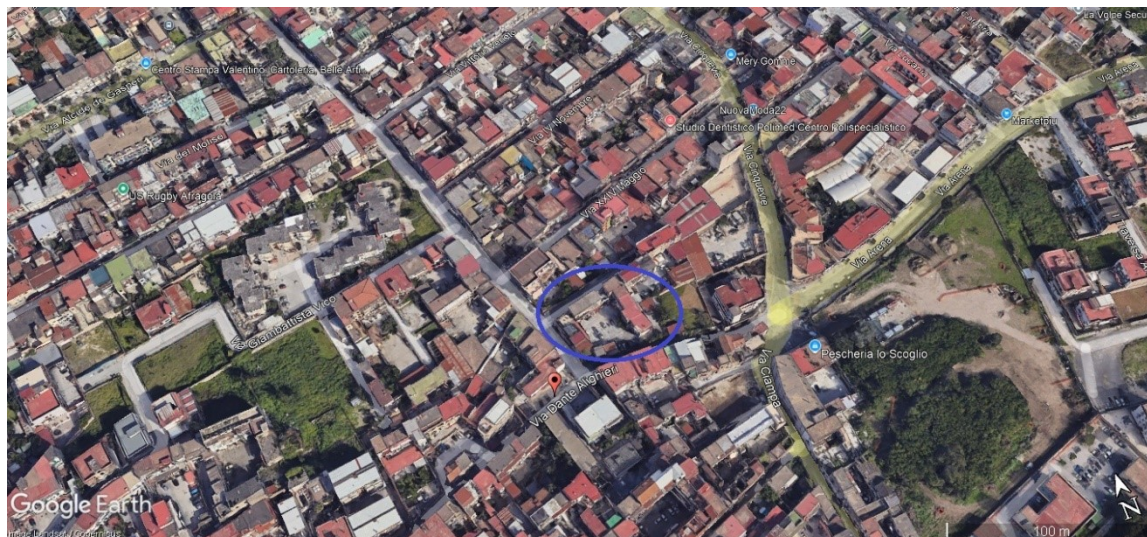
Non sono state individuate difformità con l'identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento; dal confronto con lo stato di fatto degli immobili e la planimetria catastale sono state evidenziate delle difformità nell'appartamento; su tali punti si rimanda al quesito n.3 pag.15.

Confini appartamento in senso orario: via Sicilia, cortile condominiale e proprietà aliena.

Nell'atto di pignoramento i confini vengono indicati.

QUESITO N. 2 : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione, è sito in Afragola alla VIA SICILIA n. 3 (in catasto civ. 2), interno 4, Piano 1-2.



Al fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, si giunge dopo aver oltrepassato un portone in muratura di tufo che conduce in un cortile attorno al quale sono poste delle costruzioni in muratura di tufo di massimo due piani fuori terra; all'immobile oggetto della presente relazione si giunge dalla scala posta a sinistra del cortile, dalla quale, giunti al piano primo dopo aver attraversato un ballatoio, attraverso una porta si attraversa un altro ballatoio alla fine del quale è posta la porta di accesso all'appartamento; non é presente il servizio di portineria; ai singoli appartamenti si accede solo mediante scala interna; il fabbricato si presenta nel complesso in un discreto stato di manutenzione.



Primo ballatoio



Secondo ballatoio

L'unità immobiliare appartamento:

- presenta destinazione d'uso "abitazione";
- è ubicata a piano primo-secondo;
- confini in senso orario: via Sicilia, cortile condominiale e proprietà aliena.
- stato di possesso: occupato dai signori che vi risiedono con il loro nucleo familiare composto dai tre figli maggiorenni;
- composizione: piano I° ingresso, cucina/soggiorno, cameretta, bagno, piccolo locale lavanderia e n.1 balcone; piano II°raggiungibile da scala interna è composto da n. 2 camere da letto, n. 1 camera, n. 1 bagno, n.1 ripostiglio, n. 2 balconi;

La distribuzione degli ambienti è così suddivisa: sul ballatoio di accesso all'appartamento è posto, vicino la porta di entrata, un piccolo vano adibito a lavanderia di mq 1.40; dalla porta di entrata si accede in un ingresso di mq 6.65, di fronte al quale è posta una camera da letto di mq 7.90 con affaccio su un balcone di mq 4.53 di cui mq 2.78 verandati, sempre dall'ingresso si accede alla cucina/soggiorno di mq 28.90 ed al bagno di mq 3.30; da una scala si accede al piano II° composto: da una piccola cameretta di mq 5.32 con balcone di mq 7.53 di cui mq 2.78 verandati, da n. 2 camere da letto ciascuna di mq 17.63 e mq 9.70 con affacci su un balcone di mq 9.44, in cui è stata creato un piccolo vano ripostiglio di mq 1.62, da un ampio bagno di mq 8.12 con affaccio sul balcone in parte verandato. Il secondo piano, essendo un ex sottotetto, ha un'altezza alla gronda di m.2,30 e al colmo di m. 3.20, pertanto l'altezza media è m. 2.75 .

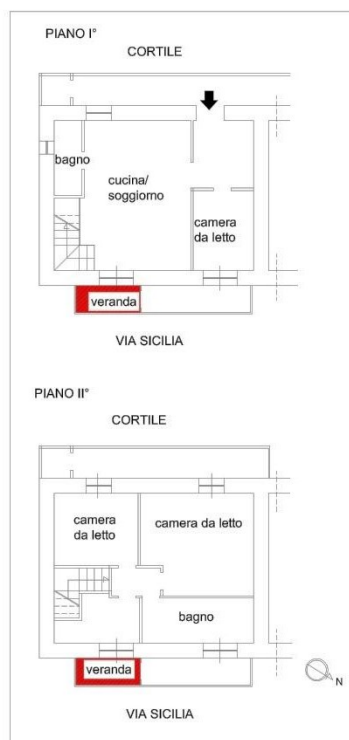
L'appartamento versa in un buono stato di conservazione e presenta finiture di buona qualità; il soffitto delle due verande presenta macchie di condensa; i pavimenti sono in gres, le pareti sono verniciate con pittura effetto stucco veneziano tranne dietro il piano cottura della cucina rivestito in monocottura come nei bagni; la scala ha le alzate e le pedate in marmo verde.

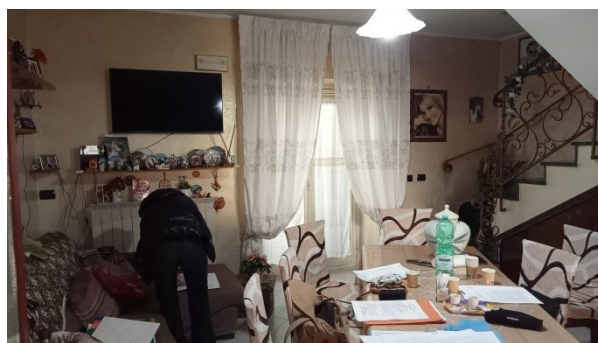
Ricapitolando schematicamente le finiture:

- Pavimenti:** gres porcellanato;
- Pareti:** verniciate con pittura effetto stucco veneziano; nella cucina dietro il piano cottura e nei bagni le pareti sono rivestite in monocottura; in una camera da letto sono rivestite con carta da parati;
- Porta d'ingresso:** blindata;
- Porte interne:** in legno massello;
- Infissi :** gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con doppio vetro camera e blindate esterne;
- Impianti:** riscaldamento autonomo con caldaia a gas; impianto di condizionamento nella cucina/soggiorno ed in una camera da letto; elettrico; idrico; telefonico;

Stato manutenzione: buono.

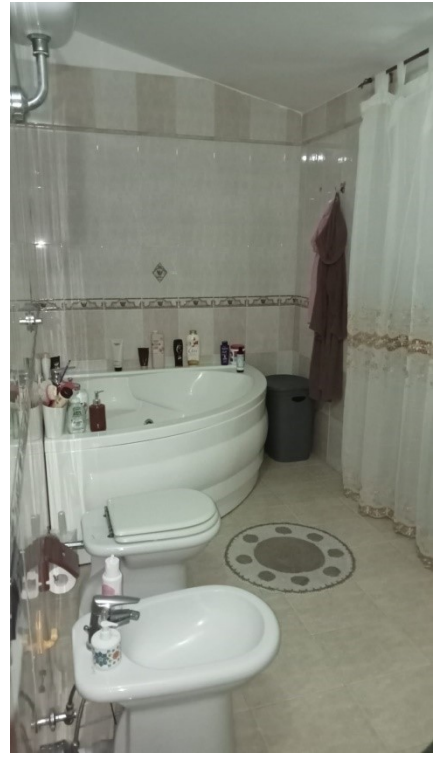
L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE), l'esperto ha previsto la redazione il cui costo si stima euro 250,00 oltre IVA e C.P.





PIANO II°





Premesso ciò la **superficie commerciale** è:

H media interna appartamento: 2.75 m

Sup. lorda appartamento	114 mq
Sup. netta appartamento	90 mq
Sup. balcone	21.5 mq

Sup. commerciale complessiva: determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare": *La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...).*

Sup. commerciale complessiva =

$(\text{Sup. resid. lorda} \times \text{coeff. ragguaglio}) + (\text{Sup. balconi} \times \text{coeff. ragguaglio}) + =$

$(114 \text{ mq} \times 1) + (21.5 \text{ mq} \times 0,30) =$

$114 \text{ mq} + 6.45 \text{ mq} = 121.45 \text{ mq} \sim \mathbf{121.00 \text{ mq}}$

QUESITO N. 3 Identificare catastalmente l'immobile.

L'appartamento è accatastato al NCEU del Afragola, Foglio 19, part. 1804, sub 5, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, Totale: 121 m² Totale escluse aree scoperte 114 m², R.C. euro 402,84.

COSTITUZIONE del 06/11/1973 in atti dal 30/06/1987 (n.2.822/1973).

PLANIMETRIA DEL 1973

Data presentazione: 06/11/1973 - Data: 26/10/2024 - n. T27/58 - Richiedente: CLIDNS69CSTK39X
 Stato: 8 (Niente Catasto Edilizio Urbanistico)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERIARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ATAGOLA Via SICILIA, 2
 Dim. LORETTA VINCENZO NATS IN ATAGOLA IL 18-3-1907
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esente di NAPOLI

PRIMO PIANO
INTERNO 4

CORTILE DEL CIVICO 4
 CORTILE DEL CIVICO 2
 INTERNO 3 LORETTA ALESSANDRO
 INTERNO 2 LORETTA VINCENZO
 VIA SICILIA
 ORIENTAMENTO
 Scala di 1:2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
 DATA: 17.12.2004
 FINE: 17.12.2004
 Compilata dal: GEOMETRA
GEORGO ALANO
 Incisa all'atto del: GEOMETRI
 della Provincia di: NAPOLI
 data: NOVEMBRE 1973
 Firma: GEORGO ALANO

Planimetria non attuale
 Data presentazione: 06/11/1973 - Data: 26/10/2024 - n. T27/58 - Richiedente: CLIDNS69CSTK39X
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

In data 17.12.2004 Pratica n. NA0839992 è stata fatta una **VARIAZIONE** per **AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE** (n.38462.1/2004).

Da tale variazione l'immobile che prima risultava avere categ. A/5 e vani 2,5 posto a piano 1, passa a cat. A/4, vani 6,5 e piano 1-2.

In data 11/01/2005 Pratica n. NA0017595 viene fatta una **VARIAZIONE** del VER UFF CLS ORDINARIO (n. 849.1/2005) pertanto l'immobile assume una Cat. A/3.

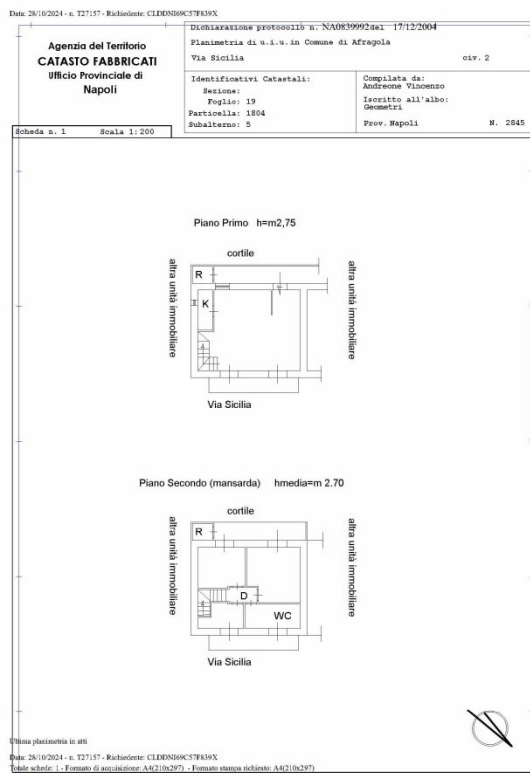
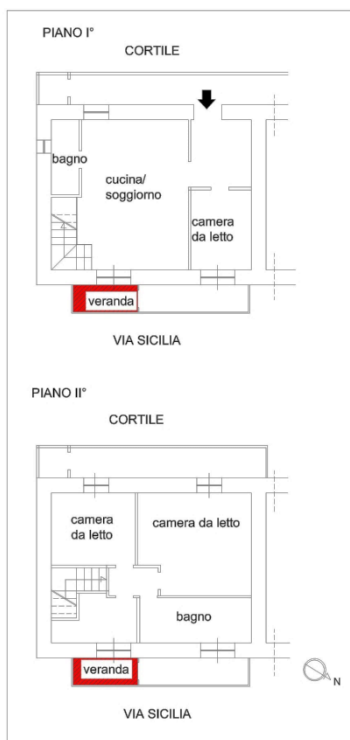
L'immobile sorge su **particella di terreno 1804** del foglio 19. (Cfr. all.17).

L'esperto ha accertato che esiste corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Dal confronto del rilievo dell'appartamento con la planimetria catastale risultano le seguenti difformità:

1. nell'ingresso è stata creata una camera di mq 7.70;
2. fuori ai balconi a piano 1 ed a piano 2 sono state realizzate delle verande di circa mq 3.00.

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



Per quanto concerne la difformità al punto 1., l'esperto ha considerato la presentazione di una CILA in sanatoria con successivo aggiornamento catastale, per tale punto si rinvia al quesito 6.

Per quanto concerne difformità al punto 2. si è previsto il ripristino dello stato dei luoghi, anche per tale punto si rinvia al quesito 6.

QUESITO N. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Tipologia: appartamento;

Quota di proprietà: piena proprietà;

Ubicazione: Afragola alla VIA SICILIA n. 2 (catastalmente civ. 3), interno 4, Piano 1-2

Composizione: piano I° ingresso, cucina/soggiorno, cameretta, bagno, piccolo locale lavanderia e n.1 balcone; piano II° raggiungibile da scala interna è composto da n. 2 camere da letto, n. 1 camera, n. 1 bagno, n.1 ripostiglio, n. 2 balconi;

Stato di occupazione: l'immobile è occupato dai signori che vi risiedono con il loro nucleo familiare composto dai tre figli maggiorenni.

Confini in senso orario: via Sicilia, cortile condominiale e proprietà aliena.

Dati Catastali: NCEU del Comune di Afragola - NA - alla VIA SICILIA n. 2, interno 4, Piano 1-2 , accatastato al NCEU del Afragola, Foglio 19, part. 1804, sub 5, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, Totale: 121 m² Totale escluse aree scoperte 114 m² , R.C. euro 402,84.

Corrispondenza catastale: lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme alla planimetria catastale; pertanto si sono calcolati i costi di ripristino dello stato dei luoghi, una CILA in sanatoria con successivo aggiornamento catastale per un costo totale calcolato in via prudenziale di euro 7.320,00.

Per una migliore descrizione si rimanda all'allegato grafico e fotografico (Cfr. all. 2-3)

Concessioni: L'immobile oggetto del pignoramento sono parte di un fabbricato costruito prima del 1935; in data 02.08.2000 è stata rilasciata C.E. n.83/2000 per la costruzione di un sottotetto; successivamente è stata presentata Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 326/2003 assunta al protocollo in data 10.12.2004 al n. 241 ed al protocollo generale in data 11.12.2004 al n. 24714, domanda presentata a nome di .

Abusi: Creazione di n. 2 verande fuori ai balconi a piano I° e piano II°.

Destinazione Urbanistica: Gli immobili ricadono nel vigente P.R.G. in zona omogenea BA, zona di interesse artistico ambientale; Centro abitato (DGC n.36 del 23.02.1999); rientra all'interno del perimetro del centro storico; rientra nelle aree interessate dalla presenza di cavità nel sottosuolo; non risulta che il bene in questione ricada su suolo demaniale; l'immobile in questione non risulta riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico.

VALORE DEL LOTTO: euro 105.400,00

QUESITO N. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Anno 1980

- in data 5 maggio 1980 con atto di compravendita a firma Notar Leopoldo Chiari rep. n.: 90284, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 15.05.1980 - ai nn. 12493/10948 il sig. _____
in comunione di beni con la moglie _____ il _____

_____ ha acquistato l'immobile oggetto della
presente procedura.(Cfr. all.12)

Anno 1993

- in data _____ decedeva il sig. _____ (dichiarazione di
successione presentata in data 23.12.1993 n. 9676 del volume 3595 trascritta
presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 20.07.2002 ai nn.
32675/25255) lasciando a sé superstiti quali legittimi eredi la moglie
_____ ed i figli _____

il _____

Anno 2000

- in data 28 marzo 2000 con atto di donazione e divisione a firma Notar Antonio Terracciano rep. 12950/6330 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 27.04.2000 rispettivamente ai nn. 14226/9847 ed ai nn.14227/9848 alla signora _____ è stata attribuita in

piena ed esclusiva proprietà la consistenza immobiliare oggetto della presente procedura.(Cfr. all.5)

Anno 2000

- Atto notarile pubblico di Accettazione tacita d'eredità a rogito Dott. Terracciano Antonio Notaio in Afragola, del 28/03/2000 rep.12950, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 30/11/2011 al n. 34276 di formalità; favore: _____ nata a _____ per i diritti di 2/12 di piena proprietà, _____ nata a _____ per i diritti di 1/12 di piena proprietà,

_____ nato a _____ per i diritti di 1/12 di piena proprietà, _____ nato a _____ per i diritti di 1/12 di piena proprietà,

_____ nato a _____ per i diritti di 1/12 di piena proprietà; contro _____ nato a _____ ,

_____ deceduto il _____ per i diritti di 6/12 di piena proprietà.

Anno 2005

- in data 3 agosto 2005 con atto di compravendita a firma Notar Annamaria Fiore rep. 8244/4270 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 l' 1.09.2005 - Registro Particolare 27590 Registro Generale 4838 la signora nata a
vendeva ai signori , la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni ciascuno dell'immobile oggetto di causa sito in Afragola al NCEU al
Foglio 19 Particella 1804 Sub. 5.(Cfr. all.4)

QUESITO N. 6 Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato ante 1935.

In data 02.08.2000 è stata rilasciata Concessione Edilizia n.83/2000 per la costruzione di un sottotetto (Cfr. all.14); successivamente, a seguito dei lavori realizzati in difformità, è stata presentata Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 326/2003 assunta al protocollo in data 10.12.2004 al n. 241 ed al protocollo generale in data 11.12.2004 al n. 24714, domanda presentata a nome di , e sono stati pagati due versamenti sul conto corrente

postale attestanti rispettivamente il pagamento del saldo dell'oblazione autoliquidata ed il pagamento degli oneri concessori autoliquidati e precisamente:

- versamento numero 0015-VCY0327effettuato in data 20.12.2004 presso l'Ufficio Postale 40/376 -04 per l'importo di euro 3.331,33 per l'oblazione;
- versamento numero 0014 -VCY0326 effettuato in data 20.12.2004 presso l'Ufficio Postale 40/376 -04 per l'importo di euro 4.164,16 per gli oneri concessori. (Cfr. all.15)

Si precisa che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola è stata recuperata solo la copia della Concessione Edilizia, mentre, per quanto riguarda la copia della Domanda di Condono, allegata all'atto di compravendita a firma Notar Annamaria Fiore, è stato dichiarato nella Certificazione che: "Non risultano presentate pratiche DIA/SCIA/CILA e istanze di cui alle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03 (Condono Edilizio).", pertanto la sottoscritta ha inviato nuovamente una PEC di rettifica. (Cfr. all.13)

La Domanda di Condono allegata all'atto di compravendita non presenta i grafici di progetto, pertanto la sottoscritta è impossibilitata a poter fare un raffronto per verificare la corrispondenza.

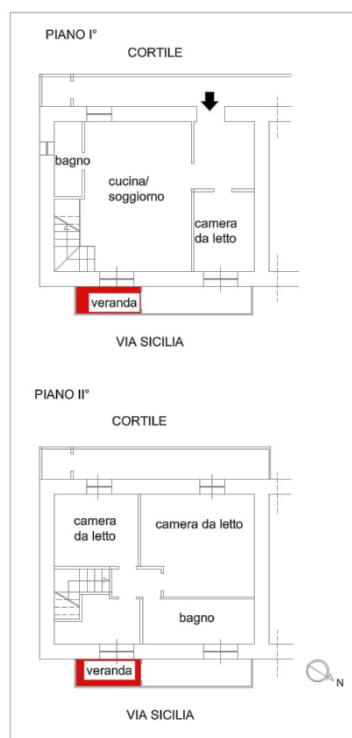
Per quanto evidenziato lo stato dell'arte non consente alla sottoscritta, che è tenuta attenersi al contenuto della documentazione fornita e che sul punto è carente sotto l'aspetto chiarificatorio, di potersi pronunciare.

Di ciò ne terrà conto nelle sue valutazioni.

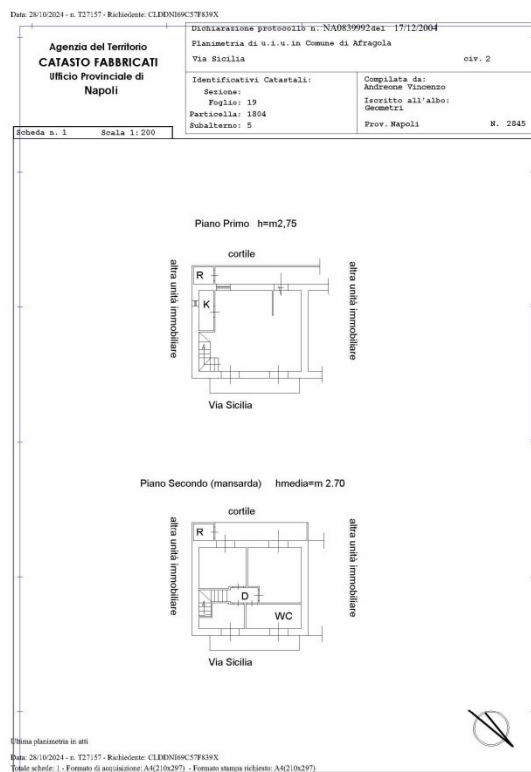
L'unico confronto è possibile farlo con la planimetria catastale da cui si evince che rispetto lo stato dei luoghi sono riscontrabili delle difformità che consistono in:

1. nell'ingresso è stata creata una camera di mq 7.70;
2. fuori ai balconi a piano 1 ed a piano 2 sono state realizzate delle verande di circa mq 3.00.

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



PLANIMETRIA CATASTALE



Per quanto concerne la difformità al punto 1. l'esperto ha considerato la presentazione di una CILA in sanatoria il cui costo si stima euro 2.000,00; successivamente si dovrà presentare un aggiornamento catastale.

Ai fini della rettifica si stima:

- euro 250,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato;
- euro 70,00 per tributi all' Agenzia dell' Entrate per presentazione DOCFA.

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del cespite.

Per quanto concerne difformità al punto 2. si è previsto il ripristino dello stato dei luoghi, il cui costo si stima in via prudenziale euro 5000,00.

La sottoscritta desidera chiarire che, in qualsiasi circostanza, resta valido il potere autoritativo degli organi competenti. Ciò include ogni provvedimento consequenziale o correlato alla situazione giuridica e di fatto del bene in

questione, nonché le eventuali variazioni degli importi già indicati nella perizia e quelli che potrebbero essere determinati dagli stessi organi o derivare dal ripristino dello stato dei luoghi.

Da ulteriori accertamenti non sono risultate pratiche DIA, SCIA, CILA.(Cfr. all.13)

Gli immobili ricadono nel vigente P.R.G. in zona omogenea BA, zona di interesse artistico ambientale; Centro abitato (DGC n.36 del 23.02.1999); rientra all'interno del perimetro del centro storico; rientra nelle aree interessate dalla presenza di cavità nel sottosuolo; non risulta che il bene in questione ricada su suolo demaniale; l'immobile in questione non risulta riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico.(Cfr. all.13)

QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In sede di accesso il custode ha verificato che l'immobile oggetto di causa è occupato dai signori che vi risiedono con il loro nucleo familiare composto dai tre figli maggiorenni.

QUESITO N. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

L'esperto ha verificato che per gli immobili:

- a) non esistono altre procedure esecutive;
- b) non esistono altri procedimenti giudiziali civili;
- c) non esiste amministrazione condominiale;
- d) non esistono vincoli storici, artistici, archeologici e paesaggistici;

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Ripristino dello stato dei luoghi il cui costo si è stimato in via prudenziale euro 5.000,00;
- CILA in sanatoria euro 2.000,00;
- Aggiornamento catastale dell'appartamento euro 320,00;
- Spesa per la redazione del certificato di prestazione energetica stimata in euro 250,00.

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

I pesi che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quelli che potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione sono i seguenti:

- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.¹
- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile.²
- Imposta di bollo di €. 59,00.³

Le formalità gravanti sul compendio pignorato, potranno essere cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario e sono le seguenti:

- Iscrizione d'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario rogata dalla Notaio Fiore Annamaria del 12.07.2005 al rep. n. 8162/4206 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 19/07/2005 ai NN. 13098/40920 di formalità in favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. Sede Bologna contro nata a , nata a

¹ art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1.1

² decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata TARIFFA n. 12 o n. 13

³ decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegato A - TARIFFA (Parte II) art. 3

capitale per la

complessiva somma di Euro 300.000,00 (capitale di Euro 100.000,00); durata 30 anni gravante sull' immobile oggetto di causa.

- Pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB.DI NAPOLI NORD il 03.08.2023 rep. n. 8033, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI NORD Sede AVERSA (CE) il 22.09.2023 ai NN. 35504/45588 di formalità in favore di OLYMPIA SPV srl con sede Conegliano (Richiedente: Avv. Antonella Merola Via G. Porzio Is.E/1-80143 Napoli),contro , gravante sull' immobile

oggetto di causa.

QUESITO N. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni oggetto di causa non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10 Verificare l' esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell' immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non è presente amministrazione condominiale.

QUESITO N. 12 Procedere alla valutazione dei beni.

È d'uopo una premessa.

Per quanto relazionato in risposta al quesito 6., e sulla scorta delle segnalate criticità e prendendo comunque in considerazione gli eventuali adempimenti tecnici per superarle, e cioè quelli relativi alla Domanda di Condono L. 326/2003, l'esperto ha ritenuto valutare l'immobile nella sua totalità decurtando una percentuale del 20%.

Lo scopo della valutazione dell'immobile è di trovare il giusto prezzo di vendita, pertanto la valutazione può essere fatta con il metodo di *stima sintetica* che si effettua in base ai parametri tecnici, cioè metro cubo vuoto per pieno a vano, e metro quadro di superficie coperta o utile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti ed aventi, più o meno, le stesse caratteristiche di quello da stimare; pertanto la stima sintetica è riferita al parametro €/mq assumendo i valori desunti da un'accurata indagine di mercato svolta ad attingere informazioni da operatori del settore immobiliare, quotazioni elaborate da agenti immobiliari per fini propri nelle strutture interne di catene di franchising come Remax e Tecnocasa, valori di mercato rilevabili da siti internet (fra cui l' OMI dell' Agenzia del Territorio) e pubblicazioni specializzate.

La zona in cui si trova l'immobile (zona definita "B2 Centrale/CENTRO DEGRADATO: VIA SAN FELICE, VIA MORELLI, VIA DANTE ALIGHIERI, VIA PRINCIPE DI NAPOLI, VIA DON MINZONI, VIA ALFIERI) (Cfr. all. 19), per la categoria catastale A/3 - abitazioni di economiche - le quotazioni secondo l' OMI e il Borsino immobiliare (Cfr. all. 19) sono le seguenti:

Quotazioni OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	2000	L	4,3	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	870	1350	L	2,9	4,5	L

Quotazioni del Borsino Immobiliare

 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.505	Euro 2.005	Euro 2.504	

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.268	Euro 1.689	Euro 2.110	

 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 948	Euro 1.195	Euro 1.442	

Nel caso specifico dell'immobile oggetto di causa si ritiene opportuno scegliere un criterio di stima sintetica con coefficienti di merito in base ai parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie coperta abitabile, assumendo i prezzi

medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare.

Facendo una media tra i valori massimi delle abitazioni civili delle quotazioni OMI- euro 1.350,00 - e i valori massimi delle abitazioni civili delle quotazioni del Borsino Immobiliare - euro 2.110,00 - si ottiene un valore a mq medio - massimo di **euro 1.730,00**.

Date le caratteristiche dell'immobile e del fabbricato:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla rifinitura e stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.

I cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in

" Principi di economia ed estimo" e qui riportati :

	max%	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35%	Kpe 5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25%	Kpi 5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30%	Kt 10%
- caratteristiche produttive	Kp 10%	Kp 5%

Ne consegue: **Prezzo a mq. in euro 1.730,00**; per cui:

- caratteristiche posizionali estrinseche	..	Kpe 0.20
- caratteristiche posizionali intrinseche	..	Kpi 0.18
- caratteristiche tecnologiche		Kt 0.25
- caratteristiche produttive		<u>Kp 0.08</u>
	Tot.	K 0.71

E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m. = 1.730,00 \text{ €/mq} \times 71\% = \text{€ } 1.228,30$$

Tenuto conto che l'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq. 121,00 il valore dell'immobile risulta essere:

$$1.228,30 \text{ €/mq} \times 121,00 \text{ mq} = \text{euro } 148.624,30$$

Applicando una decurtazione del 20% si ottiene:

$$\text{euro } 148.624,30 - 20\% = \text{euro } 148.624,30 - \text{euro } 29.724,86 = \text{euro } 118.899,44$$

Adeguamenti e correzioni della stima

Stima immobile	euro 118.899,44
Costi di ripristino dello stato dei luoghi	euro 5.000,00 -
CILA in sanatoria	euro 2.000,00 -
Aggiornamenti catastali	euro 320,00 -
Certificazione energetica	euro 250,00 -
Riduzione per vizi occulti (5%)	euro 5.944,97 -
Stima totale	euro 105.384,47~ euro 105.400,00

QUESITO N. 13 Nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione: sia della sola quota.

La casistica del quesito non ricorre nella presente procedura esecutiva

QUESITO N. 14 Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.

I signori hanno contratto matrimonio in data

22.12.1984; non sono presenti annotazioni a margine. (Cfr. all.6)

Il signori sono residenti in Afragola (NA) alla via Sicilia,3. (Cfr. all.7)

L'esperto stimatore ritenendo di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d' indagine a disposizione tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica, in serena coscienza.

Napoli 22.02.2025

L' esperto stimatore

Arch. Diana Caldarone

(relazione sottoscritta digitalmente)

ALLEGATI

Elenco allegati:

- 1) N. 3 Verbale d'accesso.
- 2) Rilievi fotografici.
- 3) Rilievi grafici.
- 4) Atto di compravendita a firma Notar Fiore.
- 5) Atto di divisione e donazione a firma Notar Terracciano
- 6) Estratto di matrimonio con ann. a margine
- 7) Certificati di residenza + stato di famiglia
- 8) Ispezione Ipotecaria sull'immobile
- 9) Ispezione ipotecaria su Caputo Grazia
- 10) Ispezione ipotecaria su Paribello Gennaro
- 11) Ispezione ipotecaria su Castaldo Michele
- 12) Trascrizione atto di compravendita Notar Chiari
- 13) Certificazione Ufficio Tecnico
- 14) Concessione Edilizia + grafici
- 15) Domanda di Condonio Edilizio L. 326/2003
- 16) Visura catastale storica e Planimetria
- 17) Planimetria del 1973
- 18) Estratto di mappa
- 19) Quotazioni immobiliari - OMI e Borsino immobiliare
- 20) Invio della relazione alle parti.