



TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile– Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Stefania CANNAVALE

* * * *

Procedimento

N. 316/2023 R.G.E.

Promosso da: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**

Contro: **OMISSIS**

* * *

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli - iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 12499 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 8639, con studio in Portici (NA), Via A. Diaz n. 97 – nominato esperto con provvedimento del 29.06.2023 nella procedura esecutiva immobiliare promossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. contro OMISSIS, il giorno 03.07.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento telematicamente ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c. .

Il G.E. fissava l'udienza al 21.11.2023 per provvedere ai sensi degli artt. 569 o 591 bis c.p.c. avendo, peraltro, già nominato con il menzionato provvedimento del 29.06.2023 l'avv. Fiorella Cannavale di Lauro quale custode giudiziario del compendio immobiliare pignorato.

L'udienza sopra indicata, tuttavia, veniva rinviata d'ufficio e fissata al giorno 05.12.2023.

I quesiti posti allo scrivente dal G.E. con il presente incarico sono quelli riportati nel "Conferimento incarico a esperto - Allegato 1" contenuti nel provvedimento del 29.06.2023, reperibile agli atti della procedura in epigrafe.

*

BENE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento:

"appartamento sito in San Giorgio a Cremano, alla via Gennaro Capuozzo n. 6 (già via Nuova San Sebastiano n. 7), posto al primo piano dell'unica scala, distinto con interno n. 9, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 3, p.lla 731, sub 10, cat. A/3, vani 5,5".

*

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili notificato il 08.05.2023 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai nn. in data

A favore: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., C.F. 05828330638, con sede legale in Milano

Contro: OMISSIS, quale proprietaria per la quota di 1/1 del compendio immobiliare pignorato.

Il pignoramento riguarda la piena ed intera proprietà (1/1) dell'unità immobiliare più innanzi meglio specificata, così come riportato nella relativa nota di trascrizione che qui si allega in copia (all. A)

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli attuali identificativi catastali dell'u.i. oggetto di pignoramento e ne consentono univocamente la sua individuazione.

*

RELAZIONE DI PERIZIA

La presente relazione, preceduta dal controllo relativo alla completezza dei documenti ex art. 567 comma 2 c.p.c., è organizzata fornendo risposta ai quesiti specificati nell'Allegato N. 1 "Conferimento incarico a esperto" facente parte del provvedimento del 29.06.2023 presente agli atti.

Essa è completata dalla documentazione allegata, cartacea, grafica nonché fotografica, di cui all'elenco riportato in calce alla presente.

* *

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1)

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

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

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

A seguito della verifica preliminare della documentazione presente nel fascicolo telematico, l'esperto ha rilevato quanto segue:

- il creditore procedente ha provveduto al deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta in data 06.06.2023 dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art. 1 della legge 3.08.1998, n. 302 (all. B);
- detta certificazione si estende fino al titolo ante ventennale al 31.05.2023, data di trascrizione del pignoramento di cui trattasi;
- l'atto di acquisto a titolo derivativo ante ventennale corrisponde all'atto di compravendita del 13.11.1986 del Dott. Nicola Capuano, Notaio in Napoli, trascritto ai nn. in data presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Pubblicità Imm.re Napoli 2;
- in merito alla documentazione catastale, risulta depositata dal creditore procedente la visura catastale storica relativa al cespite pignorato ma non è stato depositato l'estratto di mappa catastale dell'immobile in questione, alla qual cosa ha provveduto lo scrivente;
- i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nella menzionata certificazione notarile sostitutiva;
- dalle verifiche effettuate risulta continuità nel trasferimento del bene staggito.

Quesito n. 2)

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.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da:

- appartamento sito nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA) facente parte del fabbricato ubicato alla Via Gennaro Capuozzo n. 6 (già Via S. Sebastiano n. 7), piano 1°, n.ro int. 9; l'attuale indirizzo corrisponde con quello riportato nei titoli di provenienza rinvenuti, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione mentre non corrisponde con quello indicato nella visura catastale perché non è stato aggiornato.

L'appartamento di cui trattasi costituisce un LOTTO UNICO.

Il bene immobile pignorato, oggetto dell'esecuzione, è così attualmente individuato al N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano (NA) in ditta a OMISSIS, quale proprietaria per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare con i seguenti dati identificativi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

DATI CATASTALI

Unità immobiliare destinata ad *abitazione di tipo economico*, già alla Partita 2638, Foglio 3, P.IIa 731, Sub 10, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, Sup. Catast. Tot. 96 m², R.C. Euro 454,48.

COERENZE

Confinante nel suo insieme:

a nord con altra u.i. (proprietà aliena);

ad est con vialetto condominiale;

a sud con vialetto condominiale;

ad ovest con intercapedine fabbricato e pianerottolo.

I dati contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono agli attuali identificativi catastali del bene pignorato e le verifiche effettuate ne consentono la sua univoca identificazione.

L'immobile di cui trattasi non necessita di aggiornamenti e/o di variazioni dei dati catastali (fatta eccezione per il nome dell'indirizzo variato, come già innanzi segnalato).

Quesito n. 3)

*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.

Come già anticipato, i **diritti reali** sottoposti a pignoramento riguardano la **piena ed intera proprietà (1/1)** dell'immobile staggito facente parte del fabbricato in San Giorgio a Cremano alla Via G. Capuozzo n. 6 (già Via S. Sebastiano n. 7), così come indicati nell'atto di pignoramento e **corrispondenti a quelli in titolarità dell'esecutata** in virtù dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e che, qui di seguito, vengono specificati.

“appartamento posto al primo piano dell’unica scala, distinto con il numero interno 9 (nove), avente accesso dalla quarta porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto di 3 (tre) vani ed accessori, confinante con proprietà Ricci, con Via G. Capuozzo e con viale condominiale”.

Atto di compravendita per Notaio Stefano Santangelo del 27.02.2007 n.ro rep. , trascritto ai nn. in data presso l’Agenzia dell’Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2;

Del suindicato atto di compravendita si allega copia alla presente relazione (all. B).

Precisazioni:

Si segnala che all’art. 2 “Precisazioni” dell’atto di compravendita innanzi richiamato, viene specificato che *“nella vendita sono compresi tutti i diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell’edificio così come determinate dall’art. 1117 c.c., dal regolamento di condominio e dal titolo di provenienza”.*

Si segnala che, nonostante formalmente richieste e sollecitate, fino al momento della redazione della presente relazione non sono state fornite informazioni riguardo all’immobile *de quo* dall’amministrazione condominiale costituita.

Pertanto, allo stato, non è stato possibile accertare quale sia la quota millesimale spettante all’appartamento in oggetto, se vi siano o meno eventuali dotazioni, gravami e/o oneri di qualsiasi tipo di natura condominiale.

* *

BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Gli identificativi catastali dell'unità immobiliare specificati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti:

"appartamento sito in San Giorgio a Cremano...(omissis)...censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3, particella 731, sub 10, cat. A/3, vani 5,5".

A seguito degli accertamenti effettuati, non risultano "difformità formali" tra i dati indicati nell'atto di pignoramento innanzi riportati (e la relativa nota di trascrizione), quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo e quelli attuali.

Individuazione fotografica e planimetrica fabbricato

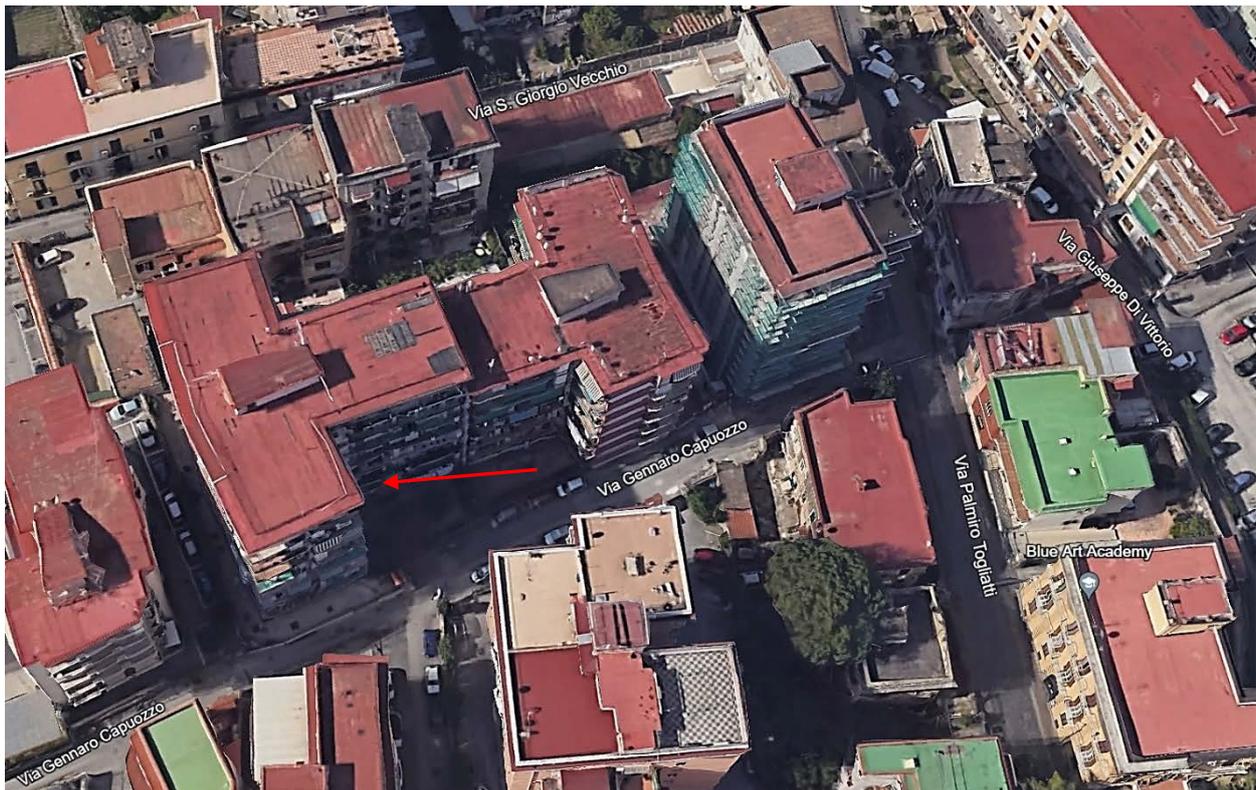


Foto satellitare tratta da Google Earth (fabbricato indicato con freccia rossa)



Stralcio mappa catastale CT FI.3, P.Illa 173 (fabbricato cerchiato in rosso)

FORMAZIONE DEI LOTTI

Essendo il compendio immobiliare pignorato costituito da un'unica distinta e autonoma unità immobiliare già dotata di identificativi catastali, come tale costituirà un **LOTTO UNICO** e, più precisamente:

LOTTO UNICO = appartamento sito in Via Gennaro Capuozzo n. 6 (già Via S. Sebastiano n.7) San Giorgio a Cremano (NA), piano 1°, int. 9

DATI CATASTALI

Unità immobiliare destinata ad *abitazione di tipo economico*, già Partita 2638, Foglio 3, P.Illa 731, Sub 10, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, Sup. Catast. Tot. 96 m², R.C. Euro 454,48.

COERENZE

Confinante nel suo insieme: *a nord* con altra u.i. (proprietà aliena), *ad est* con vialetto condominiale, *a sud* con vialetto condominiale, *ad ovest* con intercapedine fabbricato e pianerottolo.

Riguardo le pertinenze e/o accessori afferenti all'unità immobiliare di cui trattasi, nonché i millesimi di parti comuni ad essa spettanti, valgono le precisazioni innanzi già segnalate.

*

A seguito della comunicazione inviata all'esecutata dal custode giudiziario nominato, avv. Fiorella Cannavale di Lauro, il giorno 20.07.2023 lo scrivente, unitamente al menzionato custode, si recava sui luoghi ove è ubicato il cespite pignorato per espletare gli opportuni accertamenti peritali in loco.

Detti accertamenti proseguivano e si concludevano con un ulteriore accesso effettuato il giorno 31.07.2023.

In occasione dei sopralluoghi venivano effettuate le misurazioni dei vani costituenti l'appartamento pignorato per la successiva redazione della planimetria dello stato dei luoghi nonché delle elaborazioni di confronto della stessa con la documentazione grafica rinvenuta dall'esperto (all. D) ed erano altresì eseguiti i rilievi fotografici dell'immobile medesimo (all. E).

Lo svolgimento delle operazioni peritali è riportato nel verbale all'uopo redatto dallo scrivente (all. F).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene immobile oggetto della presente relazione è situato nell'ambito territoriale del Comune di San Giorgio a Cremano, in zona semicentrale e prevalentemente residenziale.



Mappa della città di San Giorgio a Cremano

Detta città rappresenta uno dei tanti Comuni situati alle falde del Vesuvio meglio conosciuti come Comuni Vesuviani posti, prevalentemente, nella zona a sud del capoluogo campano con il quale confina direttamente in alcuni punti.

Gli altri Comuni confinanti con la città di S. Giorgio a Cremano sono: Ercolano, Portici e San Sebastiano al Vesuvio.

Come gran parte dei Comuni Vesuviani e molti altri Comuni della Provincia di Napoli, anche a S. Giorgio a Cremano a partire dalla fine degli anni '60 del secolo scorso vi è stato un notevole sviluppo dal punto di vista edilizio – urbanistico con un accentuato incremento della densità abitativa che dalle zone centrali si è estesa fino alle periferie del territorio comunale.

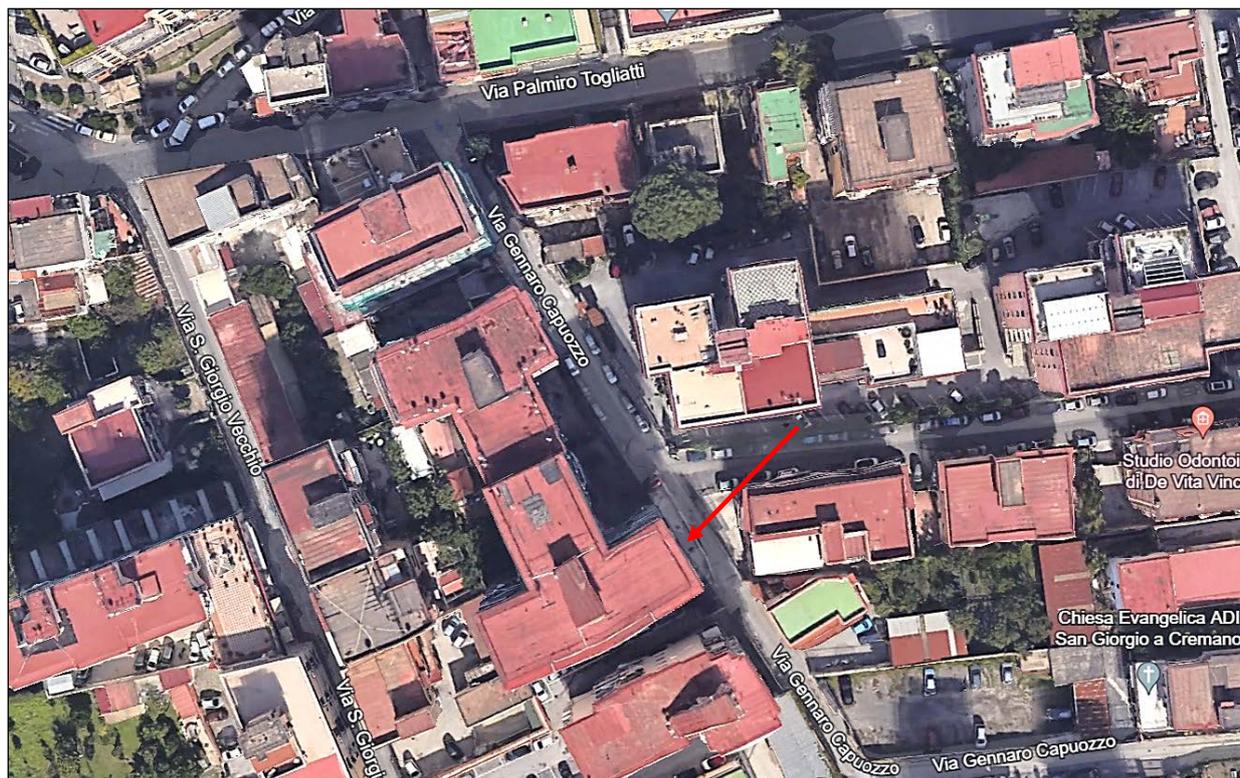


Foto satellitare tratta da Google Earth (fabbricato indicato con freccia)

Nello specifico Via Gennaro Capuozzo, strada dalla quale si ha accesso al complesso edilizio di cui fa parte l'immobile staggito, si connette con Via Palmiro Togliatti che rappresenta la prosecuzione della più conosciuta Via Pittore, che si connette a sua volta con la centrale Piazza Massimo Troisi di San Giorgio a Cremano.

La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia non è molto distante dal centro cittadino ed è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie per lo sviluppo del quartiere stesso; essa è confortata da tutti i tipici servizi, dalle infrastrutture, da esercizi commerciali, da aree mercatali, da impianti sportivi, scuole, ecc., che la rendono autonoma, vivibile e, nel contempo, risulta ben collegata con la città di Napoli ed i Comuni vesuviani limitrofi.

Esistono i normali collegamenti per il trasporto pubblico sia su gomma (autobus di linea) sia su ferro (EAV ex Circumvesuviana); le strade di collegamento con il capoluogo campano ed i comuni limitrofi sono diverse

e a scorrimento veloce; facilmente raggiungibili sono e le Autostrade A1 A16 e la Tangenziale di Napoli.

DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE

L'u.i. pignorata di cui trattasi, come più volte già segnalato, fa parte del fabbricato sito in San Giorgio a Cremano alla Via Gennaro Capuozzo n. 6 (già via Nuova San Sebastiano n. 7).

Il detto fabbricato cui si appartiene l'immobile pignorato è del tipo destinato ad "*abitazioni di tipo economico*" che contraddistinguono le u.i. appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive realizzate in economia, sia per i materiali impiegati sia per le rifiniture e con impianti tecnologici limitati soltanto a quelli indispensabili.

Il fabbricato cui appartiene il bene *de quo*, a pianta all'incirca a forma di "T" e tale forma si sviluppa dunque lungo le due direttrici Nord -Ovest/Sud-Est (parallela a Via G. Capuozzo) e Nord-Est /Sud-Ovest (perpendicolare a Via G. Capuozzo).

L'edificio si eleva su sette livelli oltre il piano terra; esso è servito da un'unica scala oltre che da impianto ascensore.

La costruzione di tale edificio risale agli inizi degli anni '60 del secolo scorso e fu realizzata con struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato e tramezzature in muratura.

Le facciate esterne del fabbricato sono prevalentemente intonacate e tinteggiate; alcune zone di esse (ivi compresi i sottobalconi) tuttavia presentano alcuni ammaloramenti delle tinteggiature e/o degli intonaci.

Le pareti dell'androne e della cassa scala sono rivestite con lastre in marmo chiaro per la metà della loro altezza mentre la restante parte è intonacata e tinteggiata; le pavimentazioni dell'androne e dei pianerottoli sono realizzate

con lastre in graniglia di marmo; i gradini della scala di accesso ai piani sono in marmo di colore chiaro.

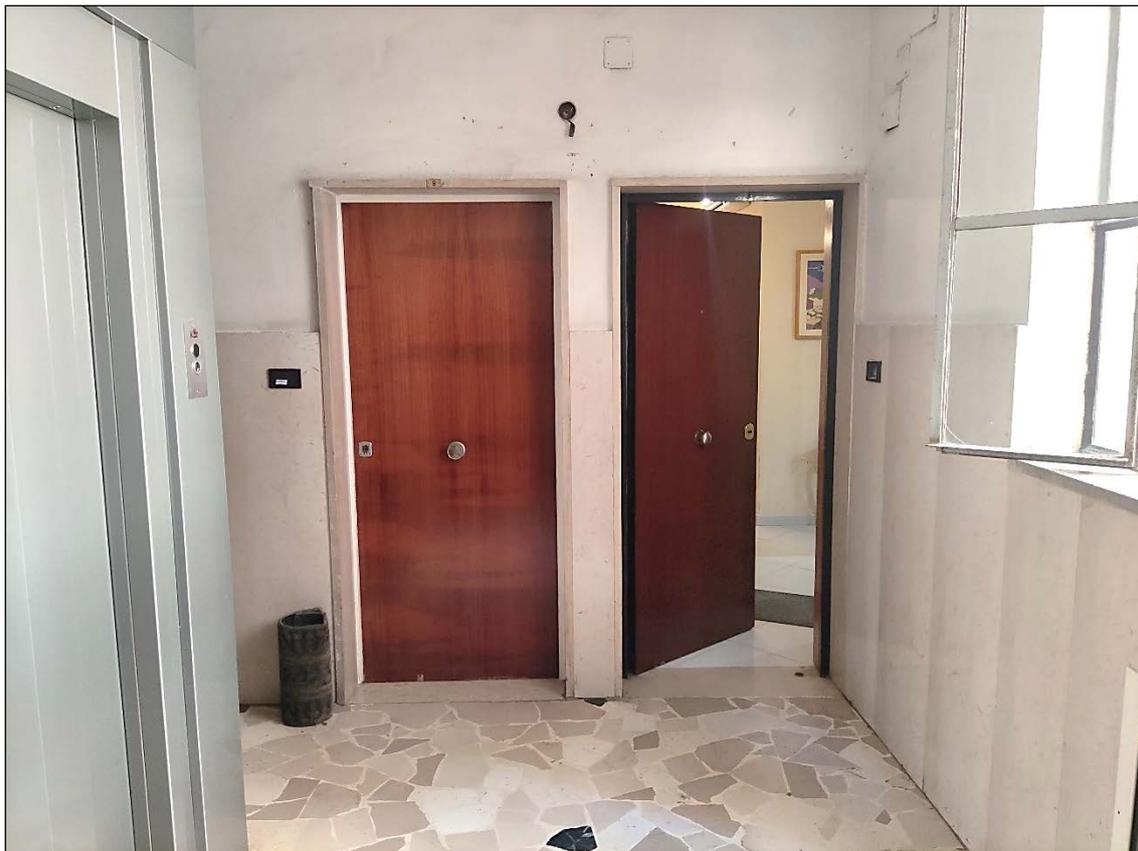
L'edificio è sprovvisto di servizio di portierato ed è dotato di impianto citofonico esterno.

Tenuto conto dell'anno di costruzione, lo stabile nel suo complesso si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficientemente accettabile.



Vialetto condominiale di accesso al fabbricato

L'appartamento pignorato è posto al primo piano dell'unica scala con accesso dalla quarta porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale e contraddistinto dal n.ro interno 9.



Ubicazione ingresso unità immobiliare pignorata

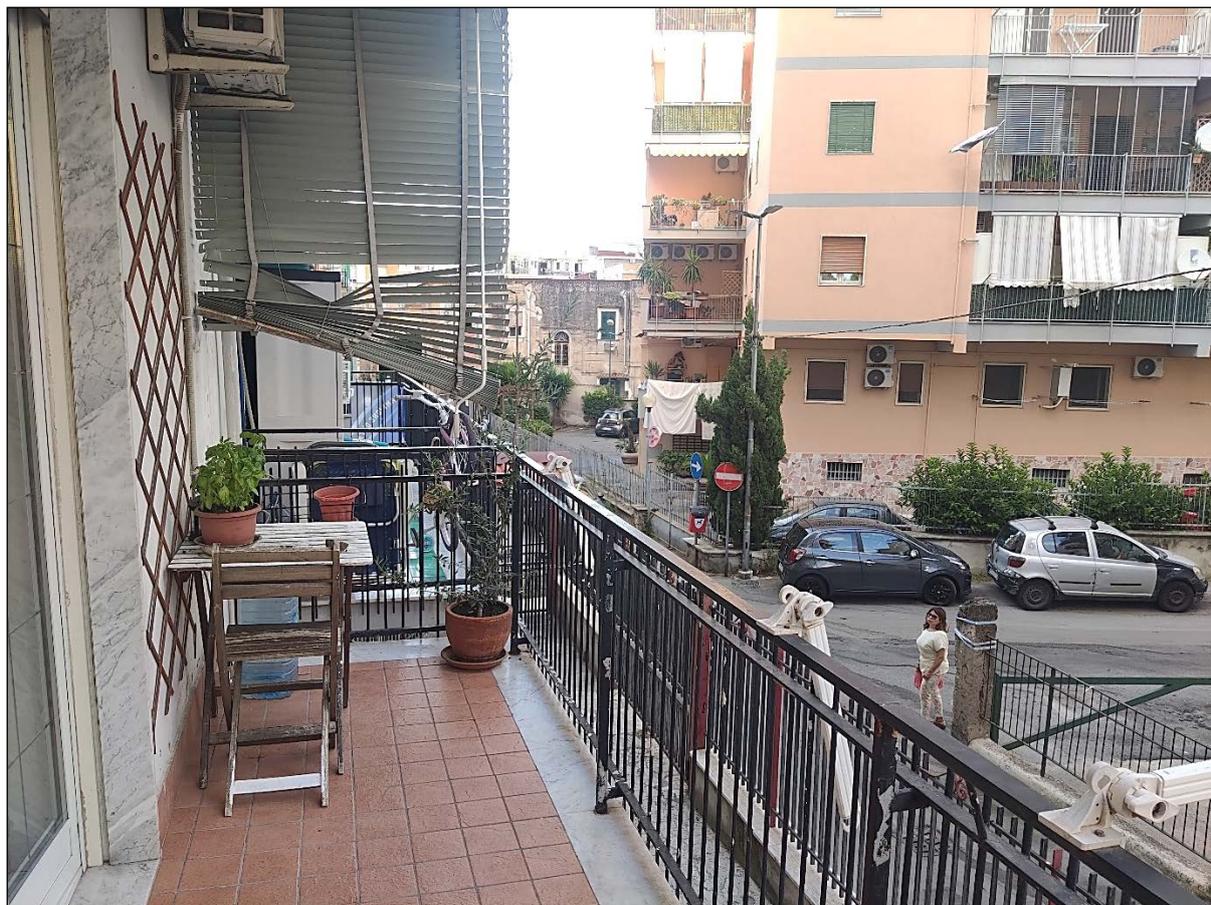
Superata la porta d'ingresso blindata a singolo battente, rivestita sia esternamente sia internamente con laminato effetto legno, si accede all'appartamento che attualmente si compone dei seguenti ambienti: ingresso, corridoio, n.ro 3 camere da letto (una delle quali comunicante direttamente con vano w.c.), cucina, ripostiglio e bagno; nella consistenza dell'u.i. è compreso anche un unico balcone a livello che si sviluppa, a forma di "L", lungo il lato Est (prospiciente Via G. Capuozzo) e lungo il lato Sud del fabbricato (quest'ultimo lato rappresenta la zona retrostante dell'edificio, sul quale è posto il portone d'ingresso dell'edificio medesimo).

L'appartamento, avente in pianta una forma pressoché rettangolare, si sviluppa secondo la direttrice Est – Ovest ed i suoi affacci sono rivolti soltanto a Est e Sud (v. planimetria, all. **D**).



Vista su ingresso e corridoio unità immobiliare pignorata

Allo stato l'appartamento è dotato delle seguenti finiture:
la pavimentazione di tutti i vani e gli accessori è realizzata con identiche piastrelle in gres porcellanato di grosse dimensioni; tutti soffitti e le pareti, ad eccezione di quelle del bagno e del w.c., sono tinteggiati con idropittura lavabile; le pareti dei bagni sono piastrellate con gres porcellanato per l'intera altezza; si segnala che in alcune zone dei soffitti e delle pareti ad essi adiacenti di qualche vano si è constatata la presenza di ampie macchie di umidità pregressa e/o di muffe o di condense, quest'ultime, dovute verosimilmente a un'insufficiente areazione del vano interessato e/o comunque all'effetto di ponti termici; tutte le porte dei vari vani sono in legno del tipo a scomparsa; gl'infissi interni delle varie aperture (finestre e balconi) sono in PVC con vetrocamera munite di tapparelle avvolgibili in PVC con cassonetto interno; i sanitari e le rubinetterie di entrambi i bagni sono di qualità ordinaria.



Vista dal balcone su Via G. Capuozzo

L'u.i. è dotata dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico, ed è collegata alla rete cittadina di distribuzione del gas – metano; l'appartamento è fornito di impianto di riscaldamento termoautonomo ma la caldaia, allo stato, non è funzionante e può essere utilizzata soltanto per l'acqua calda sanitaria.

Per quanto concerne l'impianto elettrico è presumibile ritenere che esso sia a norma ma non è stato possibile verificarlo né è stata esibita alcuna certificazione nel corso dei sopralluoghi a tale riguardo, così come per i restanti impianti.

Il costo stimato per la verifica e l'eventuale certificazione di messa a norma di tutti gli impianti presenti nell'appartamento è complessivamente non

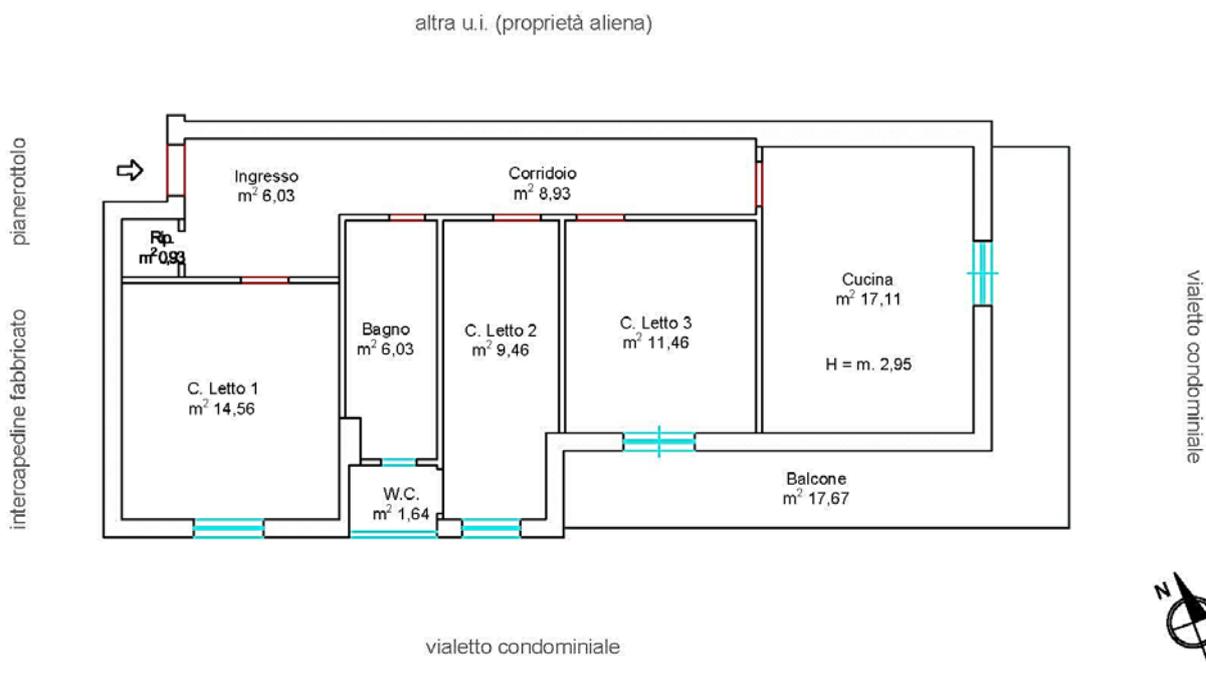
inferiore ad Euro 600,00 (oltre gli eventuali interventi di manutenzione non quantificabili).

L'immobile di cui trattasi, infine, non è risultato essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE); il costo stimato per l'acquisizione del detto attestato è pari ad Euro 500,00.

*

L'appartamento si sviluppa su una superficie utile (o calpestabile) complessiva di m². 76,00 circa, con altezza libera di m. 2,95; la superficie utile (o calpestabile) del balcone è pari a m². 17,67 circa.

Per quanto attiene i coefficienti di merito che saranno applicati per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile si rimanda a quanto sarà precisato in risposta del quesito n. 15).



Planimetria stato dei luoghi immobile

Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale rinvenuta ha evidenziato che sono state effettuate delle modifiche in ordine alla chiusura dell'originaria apertura esistente sul balcone (lato Sud) nonché

alla chiusura con veranda dell'originario balconcino presente nell'attuale vano w.c..

Con i sopralluoghi compiuti l'esperto ha potuto constatare, in ogni caso, che i vani e le rifiniture interne dell'immobile oggetto di perizia si presentano complessivamente in stato di conservazione e manutenzione sufficiente, sebbene come innanzi segnalato in alcuni vani vi siano macchie di umidità pregressa e/o di muffe o condense, ciò consente all'immobile *de quo* di essere comunque fruibile da parte di un eventuale acquirente.

Per una migliore e più completa comprensione della composizione, delle finiture e dello stato conservativo dell'u.i. in questione si rimanda agli allegati planimetrico e fotografico (v. all. D ed E).

*

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO:

piena ed intera proprietà (quota 1/1) di appartamento di tipo economico ubicato in San Giorgio a Cremano (NA) alla Via Gennaro Capuozzo n. 6 (già Via S. Sebastiano n. 7), piano 1°, int. 9; è composto da n.ro 3 vani oltre ingresso, corridoio, ripostiglio, cucina, bagno, w.c.; della sua consistenza fa parte anche un balcone a livello; confina con vialetto condominiale a sud, con altra u.i. (proprietà aliena) a nord, con intercapedine fabbricato e pianerottolo ad ovest, con vialetto condominiale ad est; è riportato nel C.F. del Comune di San Giorgio a Cremano (NA) al Foglio 3, P.Illa 731, Sub 10, Cat. A/3, Classe 3, Cons. 5,5 vani, Sup. Catast. Tot. 96 m², R.C. Euro 454,48; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine alle modifiche dovute alla chiusura di un'apertura sul balcone e alla chiusura con veranda del vano w.c. (entrambe sul lato Sud); vi è Licenza Edilizia n. 89 rilasciata dal Comune di San Giorgio a Cremano il 24.03.1962, cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine alle modifiche intervenute (avanzamento e

aumento di volume, prolungamento balcone, diversa ubicazione aperture su prospetti lato Est e lato Sud) rispetto alla pianta tipo assentita; vi è certificazione di abitabilità rilasciata dal detto Comune in data 18.12.1963; vi è istanza di sanatoria per abusi edilizi presentata ai sensi degli artt. 17 e 40 della Legge 47/85 e dell'art. 39 della Legge 724/94 s.m.i. in data 13.02.2006 prot. n. 7451 ma tale istanza risulta ancora in itinere; l'immobile risulta difforme rispetto al titolo assentito e a parere dell'esperto, per la procedura di cui trattasi, non è possibile ottenersi sanatoria in base al combinato disposto ex art. 40, comma sesto, Legge 47/85 ed ex art. 46, comma quinto, D.P.R. 380/01 s.m.i.; non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE Euro 122.000,00

Quesito n. 4)

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.

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati è risultato che vi è **esatta rispondenza formale** tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento, quelli contenuti nella relativa nota di trascrizione e gli attuali identificativi catastali del compendio pignorato e le verifiche effettuate ne consentono la sua univoca identificazione.

L'unica inesattezza rilevata, effettuando la visura catastale del bene, riguarda l'indirizzo in essa riportato corrispondente con una vecchia denominazione assegnata alla strada e cioè "Via Palmiro Togliatti n. 7" oggi, invece, sostituita con Via Gennaro Capuozzo n.6.

Tuttavia, essendo stato accertato che i dati catastali (foglio, p.IIa e sub) sono invariati, il bene è identificabile univocamente e correttamente.

A seguito delle rilevate variazioni dovute alla chiusura di un'apertura sul balcone e alla chiusura con veranda del vano w.c. (entrambe sul lato Sud), l'attuale stato dei luoghi non coincide esattamente con la planimetria catastale esistente agli atti.

Sebbene detta planimetria consenta comunque di individuare univocamente l'immobile, qualora un'eventuale acquirente volesse conservare l'attuale stato dei luoghi, fermo restando quanto sarà precisato in risposta al quesito n. 8, la detta planimetria catastale dell'immobile dovrà essere aggiornata (DOCFA) e il costo stimato, spese tecniche incluse, è pari a **Euro 600,00**.

Al momento, per non gravare ulteriormente di spese la procedura di cui trattasi, l'esperto ha ritenuto di non effettuare il segnalato aggiornamento della planimetria catastale; nel caso il G.E. lo ritenesse opportuno, lo scrivente si rende disponibile fin da ora ad effettuare il segnalato aggiornamento.

Per l'individuazione del bene oggetto di perizia si allegano la visura storica dell'immobile, la planimetria e l'estratto di mappa (vax) reperiti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Ufficio di Napoli (Catasto) (all. G).

Quesito n. 5)

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 pignoramento del compendio immobiliare di cui trattasi è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai nn. il (v. all. **A**) e, dunque, la ricostruzione a ritroso ultraventennale dei passaggi di proprietà del bene in oggetto decorre da tale data.

- Come già innanzi anticipato, il cespite pignorato pervenne in piena proprietà alla debitrice esecutata per atto del notaio Stefano Santangelo di Napoli del 27.02.2007, rep. , trascritto in data ai nn. (v. all. **C**) per acquisto fattone da OMISSIS, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Alla suddetta parte venditrice l'immobile era pervenuto per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Napoli del 16.11.2005, rep. 5580, trascritto a Napoli 2 in data ai nn. , da OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile di cui alla procedura.

Al suddetto OMISSIS, l'immobile di cui alla procedura, era pervenuto per atto di compravendita del notaio Nicola Capuano di Napoli del 13.11.1986, rep. , trascritto in data ai nn. (all. **H**) per acquisto fattone da OMISSIS

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile di cui alla procedura in esame.

La ricostruzione dei passaggi di proprietà nel periodo ultraventennale considerato ha confermato che la consistenza catastale del bene in oggetto è immutata rispetto a quella attuale e le intestazioni nei registri del Catasto corrispondono ai nominativi dei soggetti indicati dai Registri Immobiliari.

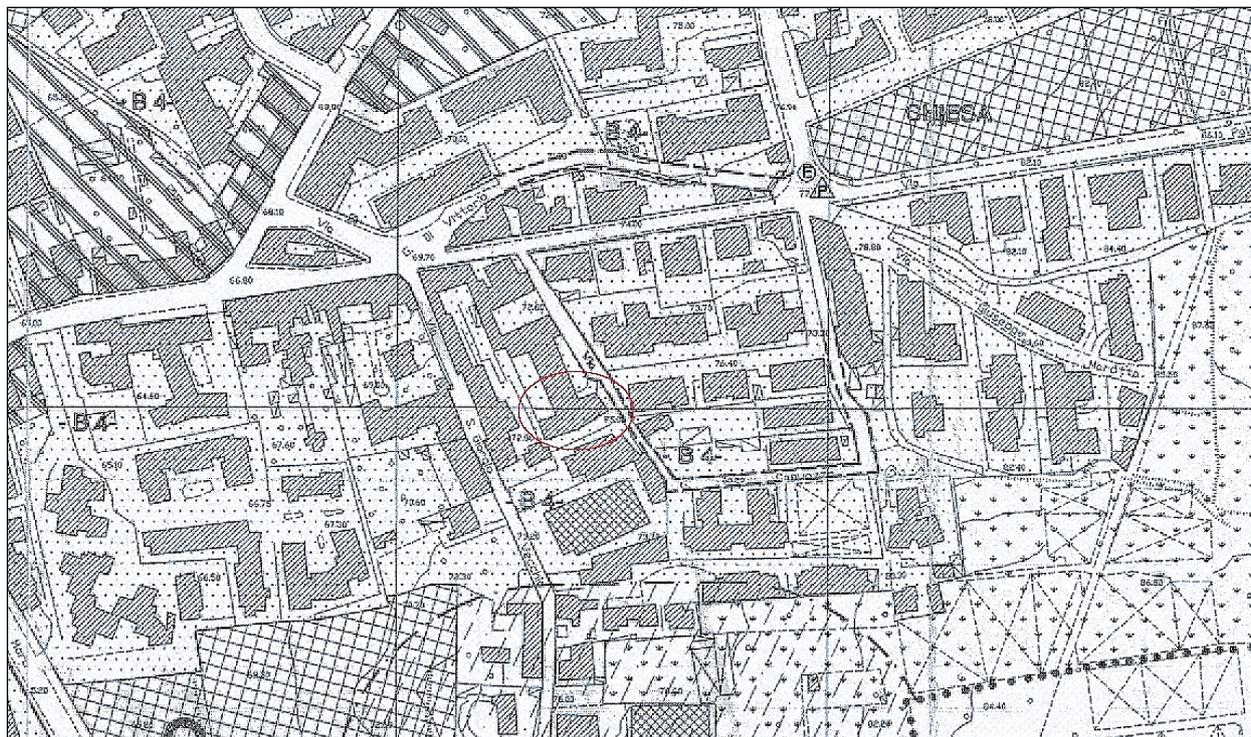
Quesito n. 6)

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.

Come già innanzi anticipato la costruzione del fabbricato cui l'immobile pignorato appartiene risale agli inizi degli anni '60 del secolo scorso.

Dalle verifiche eseguite è risultato che il fabbricato cui appartiene l'immobile staggito - come si rileva anche all'art. 3 "Dichiarazioni Urbanistiche" dell'atto di compravendita del 27.02.2007 (v. all. C) - fu costruito in virtù della Licenza edilizia n. 89 rilasciata dal Comune di San Giorgio a Cremano il 24.03.1962 (All. I) e dichiarato abitabile con certificazione del 18.12.1963 (All. L).

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio di Urbanistica del Comune di San Giorgio a Cremano è stato accertato altresì che l'area in cui è ubicato l'edificio di Via Gennaro Capuozzo n. 6, ricade nel perimetro della *Zona Urbanistica "B4" - "Aree totalmente o parzialmente edificate"*, di cui all'art. 16 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e così come individuato nel Foglio n. 3 (Zonizzazione) del PRG medesimo (all. M).



Stralcio FI. 3 PRG (Zonizzazione)

L'area in cui è ubicato il fabbricato in questione, inoltre, ricade anche nel perimetro della *Zona "S.I."* (aree Sature Urbane Interne), di cui all'art. 15 del vigente Piano Territoriale Paesistico (PTP).

Gli interventi consentiti in dette *Zona "B4"* e *Zona "S.I."* sono, in linea generale, attinenti alla manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di ripristino o di risanamento conservativo; per maggiori dettagli e per i casi particolari si rinvia alle citate norme di attuazione del PRG e del PTP, che qui s'intendono completamente trascritte.

La destinazione d'uso del cespite corrisponde alla **categoria A/3**, così come regolarmente censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali; con detta categoria si intendono le unità immobiliari che individuano **abitazioni di tipo economico**.

Quesito n. 7)

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.

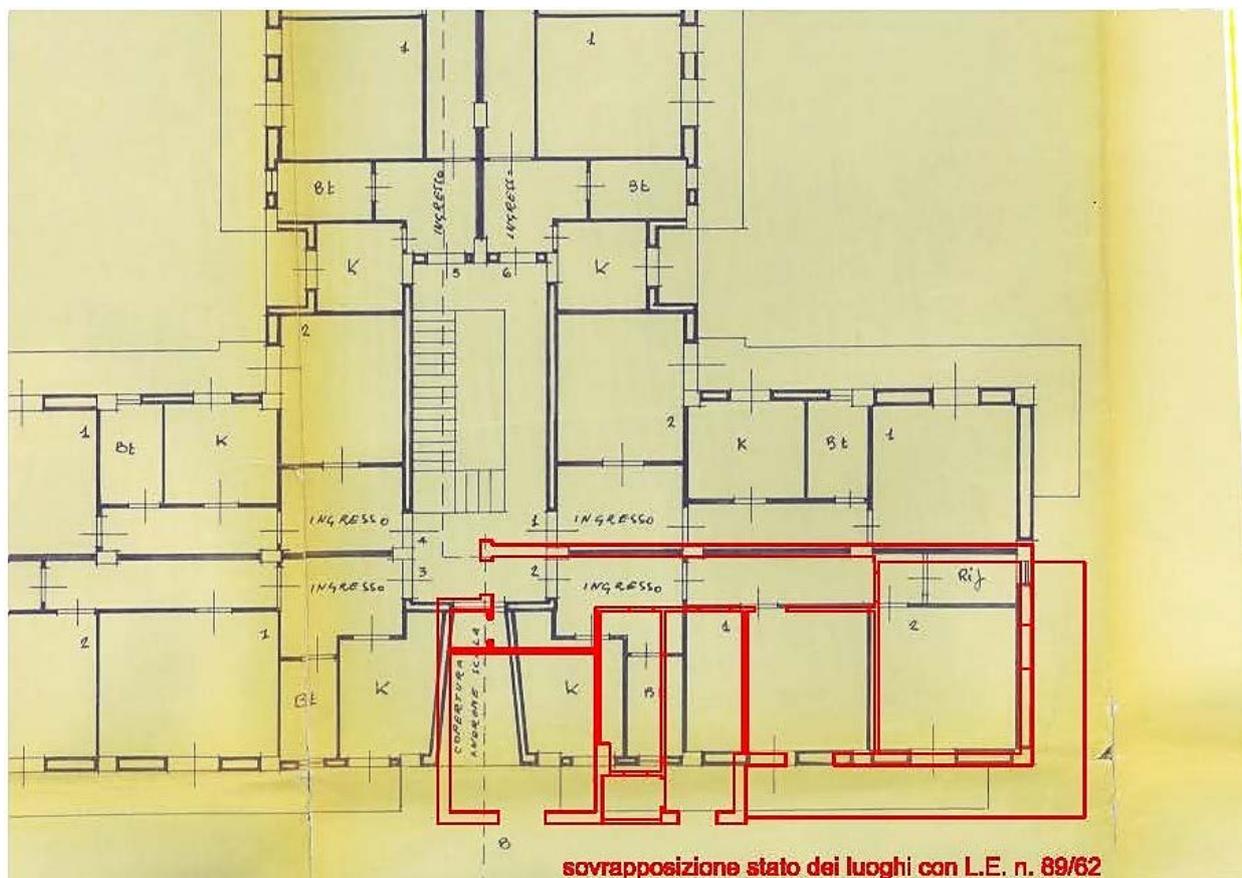
Come precisato in risposta al quesito n. 6 che precede, si ribadisce che l'anno di costruzione del fabbricato cui l'immobile pignorato appartiene risale agli inizi degli anni '60 del secolo scorso.

Detto fabbricato fu realizzato in virtù di Licenza edilizia n. 89 rilasciata dal Comune di San Giorgio a Cremano il 24.03.1962 (v. All. I) e dichiarato abitabile con certificazione del 18.12.1963 (v. All. L).

Lo scrivente, rispetto al titolo autorizzatorio innanzi richiamato, ha potuto verificare la mancata rispondenza della costruzione in relazione al grafico assentito in virtù del titolo autorizzatorio medesimo (All. N).

Più precisamente dal confronto dell'attuale stato dei luoghi con la "*pianta piano tipo*" della menzionata Licenza edilizia si rilevano le seguenti difformità:

- avanzamento e ampliamento di una porzione dell'u.i. sul lato Sud - Ovest con conseguente modifica della sagoma (creazione di risega) e riduzione della superficie del balcone originario (in pratica volumi ampliati e/o creati in corrispondenza delle attuali c. letto 1, w.c. chiuso con veranda e c. letto 2);
- prolungamento con conseguente ampliamento della superficie del balcone originario che attualmente dal lato interno ruota ad angolo anche sul lato Nord - Est (cioè quello prospiciente Via G. Capuozzo);
- disposizione e/o creazione diversa delle aperture sia sul lato Sud - Ovest sia sul lato Nord - Est;
- diversa distribuzione di alcune tramezzature interne (ad es. l'attuale cucina include anche la superficie che sulla "*pianta piano tipo*" era destinata a ripostiglio e tale vano invece, allo stato, risulta realizzato in adiacenza della porta d'ingresso dell'appartamento).



sovrapposizione stato dei luoghi con L.E. n. 89/62

Sovrapposizione rilievo stato dei luoghi con la "pianta piano tipo" assentita con L.E. n. 89 del 24.03.1962

Per le difformità sopra elencate non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzatorio, pertanto, bisogna ritenere tali opere abusivamente realizzate.

Non risulta, comunque, emesso alcun ordine di demolizione da parte dell'Ente comunale.

Va tuttavia segnalato che agli atti dell'UT del Comune di S. Giorgio a Cremano è stata rinvenuta una dichiarazione del 30.05.1962 (prot. N. 10301 del 06.06.1962) da parte degli aventi causa della menzionata Licenza edilizia con la quale i suddetti partecipavano al detto Comune che "la costruzione del fabbricato avverrà in maniera difforme alla licenza rilasciata e precisamente come rilevasi dall'allegata pianta" (v. all. I).

In altre parole a suo tempo sarebbe stata presentata dagli aventi causa una variante alla licenza rilasciata ma tale variante non risulta sia stata mai

autorizzata e, inoltre, non è stata reperita agli atti la menzionata pianta con le segnalate modifiche.

Qualora fosse stata disponibile la planimetria recante le modifiche apportate, sebbene mai autorizzate, avrebbe potuto fornire almeno delle informazioni dal punto di vista architettonico.

Va altresì evidenziato che le difformità concernenti la sagoma dell'u.i. (con ciò intendendo gli ampliamenti, le diverse aperture e l'ampliamento del balcone) riguardano tutte le verticali del fabbricato lato Nord – Est e lato Sud – Ovest, sicché si potrebbe ipotizzare che, verosimilmente, le segnalate difformità di cui innanzi siano state realizzate all'epoca in cui fu edificato il fabbricato.

In ogni caso, per quanto sopra precisato, l'unico titolo autorizzatorio resta la Licenza edilizia n. 89 del 24.03.1962 rispetto ai grafici della quale sono state rilevate le difformità innanzi elencate.

Quesito n. 8)

*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. .*

Premesso che le difformità indicate in risposta al quesito n. 7 che precede sono quelle riscontrabili dal confronto dell'attuale stato dei luoghi con il grafico della "*pianta piano tipo*" assentita (v. All. D), va evidenziato che agli atti dell'UT del Comune di San Giorgio a Cremano risulta presentata "*Istanza di sanatoria per abusi edilizi*" ai sensi degli artt. 17 e 40 della Legge 47/85 e dell'art. 39 della Legge 724/94, prot. n. 7451 del 13.02.2008 (All. O).

Tale istanza fu presentata dal dante causa dell'esecutata, OMISSIS già innanzi generalizzato il quale, come precisato in precedenza, divenne proprietario dell'immobile *de quo* in virtù del decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Napoli del 16.11.2005, rep. , trascritto a Napoli 2 in data ai nn. (v. decreto di trasferimento in All. O).

Tale vendita era collegata all'estinta procedura esecutiva immobiliare n. 72/2003 RGE pendente innanzi al Tribunale di Napoli, G.E. dott. Giuseppe lascone Maglieri.

A pag. 3 del menzionato decreto di trasferimento al paragrafo "Normativa Urbanistica" è riportato, tra l'altro, che "*resta facoltà dell'aggiudicatario, presentare, se del caso, domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 17, 5° comma della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni*", facoltà della quale si è avvalso il precedente proprietario dell'immobile staggito.

L'istanza di sanatoria di cui sopra, per di più, viene richiamata anche nell'atto di compravendita per notaio Santangelo del 27.02.2007 con il quale il bene pervenne all'esecutata in merito alla provenienza del bene medesimo.

Infatti a pag. 4 di tale atto di compravendita (v. All. C) si legge, tra l'altro, che: "*Lo stesso venditore dichiara inoltre che il Comune di S. Giorgio a Cremano non ha notificato alcun atto di diniego della concessione in sanatoria o interruttivo dei termini per il perfezionamento della procedura amministrativa e non ha rilasciato la concessione in sanatoria nei termini di legge ed in conseguenza nulla osta alla formazione del silenzio assenso*".

Ebbene, a seguito degli accertamenti condotti dall'esperto presso il competente UT del Comune di S. Giorgio a Cremano, la dichiarazione sopra riportata non risulta confermata in quanto per l'Ente competente la richiamata istanza di sanatoria risulta ancora pendente e, certamente, non ha generato alcun titolo autorizzatorio.

Va inoltre evidenziato, come si evince dalla relazione tecnica asseverata descrittiva delle opere oggetto di condono, che essa pone in comparazione lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico catastale del 1964 e l'elaborato planimetrico della Licenza edilizia n. 89 del 24.03.1962 assumendo che:

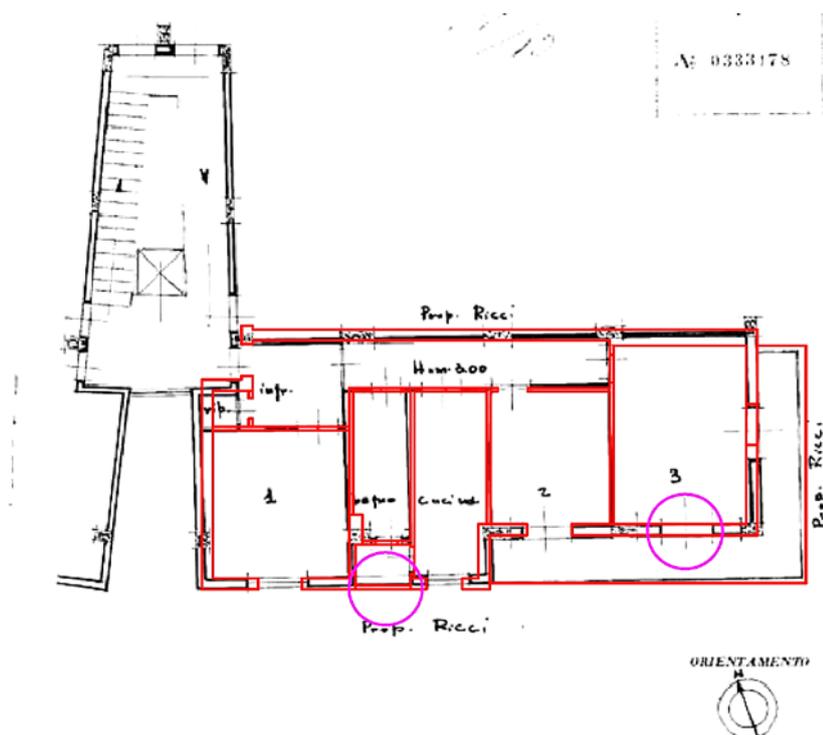
“sono state realizzate coevamente alla costruzione le seguenti opere in difformità della licenza edilizia

- 1. su parte di superficie a balconcino mediante chiusura con veranda è stato realizzato un secondo w.c. a servizio dell'appartamento di circa mq. 2,05 e per un volume di mc. 6,56. Si denota dallo stato dei luoghi evidenziato anche dalla relazione fotografica come tutta la verticale dello stabile ha eseguito la stessa chiusura a veranda;*
- 2. il balcone a sbalzo dell'immobile è stato realizzato per una superficie maggiore rispetto a quella assentita, difatti anziché svilupparsi solo sul lato interno, ruota a d angolo sull'appartamento per una maggiore superficie di mq. 14,00 che trattandosi di SNR si calcola ai fini della oblazione per il coefficiente 0,60 e pertanto si ha una superficie virtuale in ampliamento di mq. 8,40. Anche quest'opera si sviluppa sull'intera verticale dello stabile come evincesi dal rilievo fotografico prodotto ed è certamente coevo alla costruzione”.*

L'istanza di condono è corredata soltanto da una rappresentazione dei luoghi attraverso l'allegazione della planimetria catastale, la documentazione fotografica dei luoghi nonché le ricevute per l'oblazione e gli oneri concessori dovuti (v. All. G).

Tuttavia la planimetria catastale non può rappresentare, e difatti non rappresenta, un termine di confronto per accertare le difformità poiché l'unico documento valido a questo scopo può essere e deve essere la " *pianta piano tipo*" allegata al titolo autorizzatorio e cioè alla Licenza edilizia n. 89 del 24.03.1962 rispetto alla quale l'esperto ha innanzi specificato tutte le difformità riscontrate.

D'altra parte, anche volendo ipoteticamente accettare la planimetria catastale come documento di confronto, nell'istanza di sanatoria non è stata segnalata come opera da sanare la difformità dovuta alla chiusura dell'apertura sul lato Sud - Est dell'u.i. in oggetto ma prende in considerazione soltanto la chiusura con veranda del balconcino afferente il vano w.c. .



Sovrapposizione di confronto tra rilievo stato dei luoghi e planimetria catastale (difformità cerchiata in magenta)

In definitiva partendo dalla procedura in oggetto le difformità rilevate non sono sanabili *ex novo* con un'istanza di sanatoria né in base all'art. 36, D.P.R. 380/01 né in base al combinato disposto art. 40, comma 6°, L. 47/85 e art. 46 DPR 380/01 s.m.i. ma, eventualmente, un aggiudicatario potrà avvalersi

e subentrare nella menzionata istanza di sanatoria prot. n. 7451 del 13.02.2008 già esistente, per richiedere all'Ente preposto di esprimersi in merito all'istanza medesima e/o richiederne l'esame per accertare, laddove fosse possibile l'ottenimento della sanatoria delle opere difformi, le eventuali modifiche e/o integrazioni da apportare all'istanza stessa.

Allo stato, quindi, tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e di quanto è stato accertato con i funzionari dell'UT del Comune di S. Giorgio a Cremano l'esperto è nell'impossibilità di potersi esprimere diversamente riguardo alla sanabilità, o meno, delle opere difformi restando quale unica eventualità quella prospettata di subentrare nell'istanza di condono già presentata e formalizzare le richieste opportune all'Ente preposto.

Quesito n. 9)

*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**.*

Come già segnalato in risposta ai quesiti n. 6 e n. 7 il fabbricato cui appartiene l'immobile staggito fu dichiarato abitabile con certificazione del 18.12.1963 del Comune di San Giorgio a Cremano (v. All. L).

L'appartamento è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE); l'acquisizione del detto attestato ha un costo stimato pari ad **Euro 500,00**, come già anticipato in risposta del quesito n. 3.

Quesito n. 10)

*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.

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati dallo scrivente è risultato che l'immobile è occupato dalla debitrice eseguita unitamente al suo nucleo familiare.

Quesito n. 11)

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.

Dalle verifiche effettuate non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale e non risulta altresì vi sia l'esistenza di diritti demaniali sul bene in questione.

Quesito n. 12)

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.

In base alle indagini effettuate non è risultato che il bene pignorato sia gravato da censo, livello, uso civico o oneri di altro tipo.

In merito alle spese fisse e/o straordinarie condominiali, eventuali morosità relative agli ultimi due anni anteriori alla perizia, nonché sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato promossi dal Condominio costituito vale quanto già precisato a pag. 7 della presente relazione.

Si ribadisce cioè che fino al momento della stesura della perizia in oggetto non sono state fornite informazioni riguardo all'immobile *de quo* dall'amministrazione condominiale costituita, pertanto l'esperto è nell'impossibilità di dare compiuta risposta a riguardo.

Quesito n. 13)

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.

Considerate sia le ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente, concernenti l'esecutata e l'immobile pignorato (all. O), sia tutta la restante

documentazione esaminata, non risulta che per il cespite di cui trattasi vi siano vincoli e/o oneri giuridici di alcun tipo (punti 1, 2, 3, 4 del presente quesito) che resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito n. 14)

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.

Per quanto attiene le informazioni concernenti questioni e/o gravami condominiali si rimanda a quanto già precisato in risposta al quesito n. 12.

Quesito n. 15)

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.

Per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile pignorato l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. Stima sintetico comparativa
2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

A) Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della *Superficie Lorda Vendibile* ovvero della *Superficie Commerciale*, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in loco nonché della relativa planimetria quotata appositamente redatta dallo scrivente (v. all. D) dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile s'intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma UNI EN 15733/11 – "Servizi Agenzie Immobiliari").

Al fine di ragguagliare le superfici misurate, con i relativi coefficienti di adeguamento (o di merito), sono stati considerati i seguenti coefficienti:

Coefficiente di stato di conservazione e manutentivo (C_{cons}):

- Stato di conservazione ottimo 1,05;
- Stato di conservazione buono 1,03;
- Stato di conservazione normale 1,00;
- Stato di conservazione scadente 0,95;

Coefficiente di esposizione e vista (C_{esp}):

- Esterna panoramica 1,10;
- Esterna 1,10;
- Mista 1,00;
- Interna 0,95;
- Completamente interna 0,90

Coefficiente di vetustà (C_{vet}):

- da 1 a 20 anni
1,1 (ottimo stato) 1,0 (normale) 0,95 (scadente);
- da 20 a 40 anni
1,05 (ottimo stato) 1,0 (normale) 0,90 (scadente);
- oltre 40 anni
1,10 (ottimo stato) 1,0 (normale) 0,85 (scadente);

Pertanto si avrà:

LOTTO UNICO

Immobile sito in SanGiorgio a Cremano (NA) alla Via G. Capuozzo n. 6
(già Via Nuova S. Sebastiano n. 7)

Si riportano qui di seguito le Superfici Utili o Calpestabili degli ambienti costituenti l'immobile di cui trattasi.

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m ² .]
1	Ingresso	6,03
2	Corridoio	8,93
3	Ripostiglio	0,93
4	C. Letto 1	14,56
5	C. Letto 2	9,46
6	C. Letto 3	11,46
7	Cucina	17,11
8	Bagno	6,03
9	W.C.	1,64
Totale superficie utile in cifra tonda		76,00

Per quanto attiene alla superficie della pertinenza esclusiva di ornamento relativa al balcone, applicando gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione, risulta:

Consistenza Superficie Accessorie / Pertinenze Esclusive

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m ² .]	Coefficiente	Superficie utile omogeneizzata [m ² .]
1	Balcone	17,67	0,33	5,83

Totale superficie utile omogeneizzata in cifra tonda	5,80
---	-------------

Computando per intero la quota derivante dalle murature interne e da quelle perimetrali esterne, nonché la metà dei muri confinanti con altre proprietà, si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale del Lotto Unico (appartamento)** in oggetto:

Consistenza Superficie Commerciale Lotto Unico

Descrizione	Superficie [m ² .]
Superficie utile lorda (Appartamento)	87,88
Superficie utile lorda (Balcone)	5,80
Superficie Commerciale Totale in cifra tonda	94,00

Consistenza Superfici Lotto Unico

ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE UTILE TOTALE (in c.t.)	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (in c.t.)
Appartamento + Pertinenze (balcone)	m² 93,70	m² 94,00

= = =

Stima sintetico comparativa

La “*stima sintetico comparativa*” consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a m². applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli pubblicati sui siti online delle agenzie specializzate nonché sui valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e

Borsini Immobiliari, ed ha tenuto conto altresì del contesto urbanistico-edilizio in cui è ubicata l'u.i. *de quo*, delle caratteristiche e della presenza di altri immobili a destinazione abitativa nei dintorni, nonché delle particolari e specifiche caratteristiche della zona, delle tipologie edilizie in esso prevalenti, delle attività commerciali e di servizio ivi presenti.

Lo scrivente, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dalla zona in cui è ubicato il bene staggito.

Da tale indagine è emerso quanto segue:

LOTTO UNICO (APPARTAMENTO)

ABITAZIONI CIVILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE (SAN GIORGIO A CREMANO - ZONA SEMICENTRALE)

il prezzo a m². in tale zona oscilla tra il valore minimo di Euro 1.300,00/m² ad un massimo di Euro 2.560,00/m². (per le fonti v. all. P).

Valori di mercato all'attualità—Tipologia residenziale (abitazioni di tipo economico) SAN GIORGIO A CREMANO - ZONA SEMICENTRALE (Via Manzoni – Viale Formisano)					
Indagini	Zona	Valori di Mercato (Euro/m ² .)		Valori Locazione (Euro/m ² .)	
		Min	Max	Min	Max
Quotazioni O.M.I. I sem 2023	Semicentrale	1.300,00	1.950,00	4,0	6,0
Borsino Immobiliare (novembre 2023)	Semicentrale	1.390,00	2.090,00	3,3	5,7
Ag. Imm.ri Online	Semicentrale	2.050,00	2.560,00	4,3	6,9
Media Aritmetica tra i valori min e max		1.580,00 ÷ 2.200,00		3,9 ÷ 6,2	
Quot. Parametriche di riferimento		1.890,00 €/m ²		5,05 €/m ²	

- CALCOLO DEL VALORE IMMOBILE

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, tenuto conto dello stato in cui essa si trova, delle compravendite

immobiliari similari avvenute negli ultimi sei mesi in zona, ha determinato per essa il **valore medio di mercato** pari ad **Euro 1.800,00/m²**. di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale.

Al fine di tenere conto dell'inevitabile disomogeneità dei beni comparabili il valore medio di mercato innanzi stabilito viene parametrato con i coefficienti riportati a pagg. 35/36.

Si applicano, pertanto, i seguenti parametri di revisione:

- stato di conservazione = coeff. 1,00
- esposizione interna = coeff. 0,95;
- stato di vetustà = coeff. 1,00

per cui si ha:

$$1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1.800,00 \text{ €/m}^2 = 1.710,00 \text{ €/m}^2 \text{ (in c.t.)}$$

e, quindi:

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in c.t.)
m ² . 94,00	Euro 1.710,00/m ² .	Euro 161.000,00

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

Euro 161.000,00 (Euro centosessantunomila/00 in c.t.)

= = =

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile tanto più vale quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove V = Valore dell'immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

Calcolo del valore locativo dell'immobile

Superficie Utile Totale = 93,70 m².

Oltre che dalle molteplici fonti consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui rilevazioni sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc.

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

Euro 750,00

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 750,00 x 12 = Euro 9.000,00

- Calcolo del valore dell'immobile

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 4,0%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una

percentuale di almeno il 25% per tener conto dell'incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ = \text{Euro } 9.000,00 \times 25\% = \text{Euro } 2.250,00$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (9.000,00 - 2.250,00) = \text{Euro } 6.750,00$$

$i = 0,04$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 6.750,00 / 0,04 = \text{Euro } 169.000,00 \text{ (in c.t.)}$$

Il valore di mercato dell'appartamento, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto, è dunque pari a:

Euro 169.000,00 (Euro centosessantannovemila/00 in c.t.)

Media tra i valori ottenuti con le differenti stime

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati lievemente differenti. Sebbene essi non appaiano in netta discordanza tra loro, è opinione dell'esperto che, per un risultato che meglio possa approssimare il più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

$$(\text{Valore stima sintetico comparativa} + \text{Valore stima capitalizzazione del} \\ \text{canone di locazione desunto}) : 2 = (161.000,00 + 169.000,00) : 2$$

$$\text{Valore medio} = \text{Euro } 330.000,00 : 2 = \text{Euro } 165.000,00$$

per cui si può assumere in definitiva come valore di mercato dell'intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata (**Lotto Unico – Appartamento**) perfettamente commerciabile un valore pari a:

Euro 165.000,00 (Euro centoquindicimila/00 in c.t.)

Il valore dell'u.i. innanzi riportato, così come è stato determinato, tiene conto dello stato dei luoghi, della sua situazione urbanistico edilizia, nonché di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci valutati al momento della redazione della presente relazione qualora si consideri il cespite in questione perfettamente commerciabile nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

*

**ADEGUAMENTI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE AI SENSI
DELL'ART. 568 DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO IN LEGGE 132/2015**

Ai sensi della Legge 132/2015 il valore di mercato innanzi determinato per l'u.i. pignorata dovrà tenere conto degli opportuni coefficienti di adeguamento riportati nelle tabelle che seguono.

Tenuto conto che in risposta ai precedenti quesiti sono state specificate:
- la superficie utile (o calpestabile), quella non residenziale (accessori diretti e/o pertinenze) e quella commerciale (o lorda) dell'immobile in questione;
- il valore unitario per metro quadro e il valore complessivo del bene.

Pertanto si avrà:

Tab. Coefficienti di adeguamento ai sensi della Legge 132/2015

LOTTO UNICO (Appartamento)

N.	Descrizione	Percentuale (%)
1	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10,00
2	Oneri per situazione urbanistica	15,00
3	Oneri di regolarizzazione catastale (DOCFA)	0,36

4	Stato d'uso e di manutenzione immobile, verifica impianti	0,36
4	Attestato di Prestazione Energetica	0,30
5	Stato di possesso	0,00
6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
7	Oneri Condominiali	0,00
Totale percentuale di adeguamento		26,02

nella tabella che precede si precisa che:

- il valore dell'immobile deve essere decurtato almeno del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per effetto delle procedure esecutive;
- gli oneri stimati per la regolarizzazione urbanistica non sono allo stato quantificabili per le ragioni precisate in merito alla situazione urbanistico – edilizia dell'immobile per cui si ritiene ragionevole applicare una decurtazione pari al 15% per tenere conto di tale situazione;
- gli oneri stimati per l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) sono pari ad Euro 600,00 circa per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,36%;
- gli oneri stimati per le verifiche degli impianti (elettrico, idrico e termico) se siano a norma sono pari complessivamente ad Euro 600,00 circa; non vi sono oneri per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile per renderlo abitabile, dignitoso e fruibile per cui il coefficiente di adeguamento complessivo è pari allo 0,36%;
- gli oneri stimati per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile sono pari ad Euro 500,00 per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,30%;
- l'immobile è occupato dalla debitrice esecutata per cui non opponibile alla procedura e, dunque, il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;

- non sono risultati allo stato vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili in corso per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
- allo stato, per le ragioni precisate in perizia, non è stato possibile stabilire se vi siano, o meno, oneri condominiali insoluti per cui il coefficiente di adeguamento è stato posto pari allo 0,00%;

di conseguenza si ottiene un coefficiente complessivo di adeguamento pari al **26,02 %**.

Dunque, il valore definitivo dell'appartamento pignorato dopo gli opportuni adeguamenti risulta pari a:

Valore di mercato u.i. (Euro)	Coeff. totale di adeguamento (%)	Valore Definitivo u.i. in cifra tonda (Euro)
165.000,00	26,02	122.000,00

per cui si può assumere, in definitiva, come **PREZZO BASE D'ASTA** per la vendita del **LOTTO UNICO (Appartamento)** il valore finale pari a:

Euro 122.000,00 (in cifra tonda)
(Euro centoventiduemila/00 in c.t.)

Quesito n. 16)

*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 separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.*

Nella procedura di cui trattasi non sussiste l'ipotesi contemplata dal quesito in questione essendo stata pignorata la piena ed intera proprietà (quota 1/1) dell'immobile.

Quesito n. 17)

*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.*

Agli atti della procedura è stato già depositato il certificato di cui al presente quesito.

Dalle annotazioni di tale certificato si rileva quanto segue:

“Con atto in data 08.11.2005 rep. 1455 a rogito del notaio Diomede Falconio del distretto notarile di Napoli gli sposi OMISSIS hanno scelto il regime di separazione dei beni. Annotata il 13.01.2006

Con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 22-12-2015 n. 16037, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto”

Quesito n. 18)

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

A seguito delle verifiche effettuate non sono risultate pendenze di altre procedure esecutive relative al medesimo immobile.

* * *

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. all. “A” Nota di trascriz. pign.to nn. del ;
2. all. “B” Certificazione notarile ai sensi della L. 302/1998;
3. all “C” Compravendita notaio S. Santangelo del 27.02.2007;
4. all. “D” Planimetria stato dei luoghi ed elaborazioni;
5. all. “E” Rilevo fotografico stato dei luoghi;

6. all. "F" Verbale operazioni peritali;
7. all. "G" Documentazione catastale (visura storica, planimetria, vax);
8. all. "H" Compravendita notaio N. Capuano del 13.11.1986;
9. all. "I" Licenza edilizia n. 89 del 24.03.1962;
10. all. "L" Certificato abitabilità del 18.12.1963;
11. all. "M" Fl. 3 – Zonizzazione PRG Comune di S. Giorgio a Cremano;
12. all. "N" Grafico L.E. n. 89 del 24.03.1962;
13. all. "O" Ispezioni ipotecarie;
14. all. "P" Fonti quotazioni immobiliari (Ag. dell'Entrate – OMI, annunci ag. imm.ri online, borsino immobiliare)

Il sottoscritto, avendo assolto il mandato affidatogli, rassegna la presente Relazione di Perizia alla S.V.I. completa degli allegati e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 4 dicembre 2023

In fede

L'esperto

dott. ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli