

TRIBUNALE di NAPOLI

5^ Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Giudice Dott. MANERA

Procedimento esecutivo immobiliare 48/2024 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura

promossa da "ALTEA SPV srl contro

*****"



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Pietro Cobio

INDICE

Lotto 1: Alloggio sito in Ercolano alla Via Pace n° 3 secondo piano riportato al NCEU del Comune di Ercolano al foglio 10 p.la 515 sub 8.

PREMESSA

pag. 2

1. RISPOSTA AI QUESITI

pag. 2-35

2. CONCLUSIONI

pag.. 35

PREMESSA.

In data 10/10/2024 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. fax 081 5933845, e-mail. pietro.cobio@archiworldpec.it, presta il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli a mezzo invio telematico. (art.161 disp. att. c.p.c.).

L'ILL. MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE Giudice Dott. Manera

visto l'art.173 bis disp. att. c.p.c., affidava al sottoscritto il seguente incarico:

Quesito n. 1)

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e in ogni caso fino ad un titolo di acquisto o acquisizione a favore dell'esecutato o dei suoi dante causa anche anteriore, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; ed evidenziando **l'eventuale mancanza e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione**

Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti);

Acquisisca, sempre se non in atti e ove necessario:

- Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
- Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica;

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

Dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli 2, nonché dalla certificazione del Notaio _°°_°°°, Notaio in Palermo, datata 22/03/2024, la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., risulta essere completa dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni e delle risultanze catastali. Il Notaio _§_§§_§_ è risalita alla prima successione della Sig.r :°°::°:° del 1993 dove la Sig.ra §_§__§_§ devolve alla figlia §:§::§:§§::§ ed al marito °_°_°°_°_ l'immobile oggi staggito.

Ad avviso dello scrivente il Notaio _§_§_§_§§_ doveva arrivare fino al primo atto tra vivi che era quello del Notaio °:°:°:°:°:° del 1970.

(cfr. ALLEGATO N.1, tot. Pag varie)

Va precisato che nel certificato del Notaio §_§__§_§§_ vengono indicate le seguenti formalità:

- 1.) Iscrizione ai nn. 40075/13834 del 30/5/2007 ipoteca nascente da mutuo fondiario, a favore di Unicredit Banca spa;
- 2.) Trascrizione ai nn. 13127/10372 del 15/3/2024 verbale di pignoramento immobiliare;

Lo scrivente ha effettuato un'ulteriore verifica estraendo tutte le formalità pregiudizievoli a nome del Sig. ***** e a nome della moglie ***** e facendo anche una ricerca con i dati catastali dell'immobile pignorato.

A nome del Sig. ***** sono presenti le seguenti formalità:
(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

Trascrizione a favore e contro

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

- Trascrizione a favore ai nn. 40074/19597 del 30/05/2007 atto di pignoramento immobiliare;
- Iscrizione ai nn. 40035/13834 del 30/5/2007 concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione a favore ai nn. 67093/44360 del 10/12/2008 certificato denuncia di successione;
- Trascrizione a favore ai nn. 67094/44361 del 10/12/2008 certificato denuncia di successione;
- Trascrizione ai nn. 13127/10372 del 15/3/2024 verbale di pignoramento immobiliare;

A nome della Sig.ra ***** sono presenti le seguenti formalità:
(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

Trascrizione a favore e contro

- Trascrizione a favore ai nn. 40074/19597 del 30/05/2007 atto di pignoramento immobiliare;
- Iscrizione ai nn. 40035/13834 del 30/5/2007 concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione ai nn. 13127/10372 del 15/3/2024 verbale di pignoramento immobiliare;

Facendo una verifica con i dati catastali Comune di Ercolano foglio 10, p.lla 515, sub 8 si hanno le seguenti formalità:

Trascrizione a favore e contro

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

- Trascrizione a favore ai nn. 26955/20059 del 12/07/2001 certificato denuncia di successione;
- Trascrizione a favore ai nn. 20965/15197 del 10/12/2008 Verbale pubblicazione testamento
- Trascrizione n° 34626 del 12/11/2012;
- Trascrizione a favore ai nn. 42844/29977 del 07/09/2004 certificato denuncia di successione;
- Trascrizione a favore ai nn. 6066/3693 del 29/01/2007 Verbale pubblicazione testamento;
- Trascrizione a favore ai nn. 40071/19594 del 30/05/2007 Accettazione tacita d'eredità;
- Trascrizione a favore ai nn. 40072/19595 del 30/05/2007 Accettazione tacita d'eredità;
- Trascrizione a favore ai nn. 40073/19596 del 30/05/2007 Accettazione tacita d'eredità;
- Trascrizione a favore ai nn. 40074/19597 del 30/05/2007 Compravendita;
- Iscrizione ai nn. 40075/13834 del 30/05/2007 concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Rettifica Trascrizione a favore ai nn. 44828/34626 del 12/11/2012 Verbale pubblicazione testamento;
- Trascrizione a favore ai nn. 46661/35878 del 30/05/2007 Accettazione tacita d'eredità;

- Trascrizione a favore ai nn. 46662/35879 del 30/05/2007
Accettazione tacita d'eredità;
- Trascrizione a favore ai nn. 46663/35880 del 30/05/2007
Accettazione tacita d'eredità;
- Trascrizione a favore ai nn. 109/102 del 02/01/2013 certificato
denuncia successione;
- Trascrizione ai nn. 13127/10372 del 15/3/2024 verbale di
pignoramento immobiliare;

L'immobile di proprietà dei Sig.ri ***** è individuato con i seguenti dati catastali NCEU, Comune di Ercolano foglio 10, p.lla 515, sub 8 ed è pervenuto dai seguenti atti di compravendita:

- + Atto di compravendita per Notaio _§§_§_§ di Napoli del 5/03/1970 dove i Sig.ri _§_§_§_§_§_§ acquistavano l'immobile staggito dalle Sig.re _°_°_°_°_°_°;
- + Alla Sig.ra _§§_§_§§_ per la quota di 333/2000 ed al Sig. ç::ç:ç:ç: è pervenuto per successione a seguito della morte della Sig.ra _§_§_§§_§_;
- + Alla Sig.ra :°°:°:°::° per la quota di 333/1000 è pervenuto a seguito della morte del Sig. _§_§_§§_ dell'immobile staggito;
- + Alla Sig.ra _§_§_§_§_§ per la quota di 1/2 è pervenuto a seguito della morte del Sig. :°:°:°°::°°:;

ASTE GIUDIZIARIE

detto immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®
non vengono

ASTE GIUDIZIARIE®

Quesito n. 2

a. Numero civico, scala,
e indicati nei titoli, nel p

- ASTE - la loro tip
GIUDIZIARIE - tutti i rifer

ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato è ubicato in Via Pace n° 3 Ercolano al secondo piano, tale Via è una traversa dell'importante zona Culturale e Commerciale di Ercolano denominata Resina.

Percorrendo l'Autostrada A/3 in direzione Salerno all'uscita di Ercolano, si incontra subito Piazza del Corallo. Girando sulla destra e prendendo Via del Corallo si arriva prima in Via Canalone e alla fine di detta strada in Piazza Pugliano dove troviamo la Basilica di Santa Maria a Pugliano.

Proseguendo dritto si incontra Via Pugliano fino ad un certo civico perché poi la strada diventa a senso unico al contrario, pertanto bisognerà procedere a piedi. Va detto che Via Pace è una traversa di Via Pugliano posta a circa 350 mt dalla Piazza precedente con Basilica. L'accesso a Via Pace con la macchina avviene dal lato di sotto percorrendo sia la SS 18 Tirrena Inferiore (se si proviene da Portici) o Corso Resina se si proviene da Via IV Novembre.

Entrando in detta Via Pace, dopo una cinquantina di metri sul lato destro vi è il civico 3. Entrati dal cancello, vi è un primo spazio aperto ad uso di cortile posto ad una quota maggiore rispetto alla strada. In fondo al cortiletto, vi è l'androne e le scale che collegano l'intero palazzo. Salendo al secondo ed ultimo piano, l'alloggio da staggire è posto sul lato sinistro. Entrati in detto alloggio troviamo subito la cucina e sul lato destro il bagno. Va detto che in cucina appaio alcuni fenomeni di infiltrazione infatti sul soffitto in adiacenza del tramezzo del bagno vi sono macchie d'umidità. La stessa situazione la si trova nel soffitto del bagno. La Sig.ra ***** dichiarava che tali infiltrazioni erano vetuste.

In cucina sul travetto posto sulla muratura che divide detto alloggio dal vano scala, una piccola porzione di copriferro si è distaccata dal supporto originario, andrebbe spicconato al fine di non creare eventuali problemi agli occupanti di detto alloggio.

Sul lato destro della porta d'ingresso troviamo il bagno. Internamente troviamo lo scaldabagno e un finestrino che arieggia ed illumina detto vano.

Sul lato sinistro oltre la cucina troviamo un arco che consente l'accesso ad altra stanza destinata a salottino. In detta stanza vi è una finestra solo come luce. Oltrepassato anche tale salottino si ci trova in un piccolo spazio filtro destinato a corridoio che divide le due camere da letto. Infatti troviamo di fronte alla porta del salottino, la camera dei ragazzi. Tale stanza sulla planimetria del 1939 non è presente infatti esisteva un'unica stanza che comprendeva anche il corridoio. Detta stanza ha forma ad L. Tornati nel corridoio, sul lato sinistro troviamo la camera da letto matrimoniale con affaccio tramite balconcino su Via Pace.

Va detto che sulla planimetria del 1939 esiste anche un piccolo spazio destinato a WC esterno all'alloggio posto sul pianerottolo in adiacenza anche dell'altro immobile alieno. Da quanto dichiarato dalla Sig.ra ***** l'immobile da Lei acquistato insieme al marito è solo quello mostrato agli ausiliari del Giudice durante l'accesso.

Lo scrivente si recava nuovamente presso l'immobile staggito e verificava che detto bagnetto è stato murato e annesso all'altro alloggio alieno non pignorato.

Le condizioni locative sono alquanto discrete ad eccezione dei due soffitti della cucina e del bagno che andrebbero sistemati.

Nell'alloggio vi è uno scaldabagno per la produzione di acqua sanitaria.

Non vi sono termosifoni.

L'altezza dell'alloggio varia a seconda delle stanze da un minimo di 3,44 mt ad un massimo di 3,66 mt

Non vi è APE (attestazione di Prestazione Energetica) per produrla bisognerà spendere circa 600 €.

La planimetria catastale non rispecchia lo stato dei luoghi perché risale al 1939 andrebbe aggiornata in quanto è stato creato un nuovo tramezzo (non si sa in quale epoca) e vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

Inoltre vi è riportato anche sulla planimetria del 1939 il piccolo bagnetto posto sul pianerottolo oggi annesso ad altra unità immobiliare.

Gli impianti sono sotto traccia e non è stata fornita allo scrivente nessuna certificazione. Al fine di adeguarli bisognerà spendere circa 1500 €

I pavimenti interni all'alloggio sono in ceramica così come i rivestimenti che non sono a tutt'altezza. Gli infissi interni sono in legno con vetrata centrale.

(cfr. ALLEGATO N.4 tot .pag.varie)

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio è così suddivisa per i vari vani applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (C_{Dest}):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, garage, terrazzi ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C_{cons}):

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto 1 = alloggio

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ingresso Cucina	11,53
2	Soggiorno	8,97
3	Bagno	10,76
6	Stanza da letto	15,03
7	Corridoio	9,75
8	Stanza da letto	23,41
9	Muratura al 100%	16,88
10	Muratura al 50%	22,30
11	Tramezzi	0,66
Totale superficie utile in cifra tonda		119,29

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze viene considerata solo quella dei due balconi

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Balcone 1	1,56
Totale superficie utile in cifra tonda		1,56

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO						
LOTTO 1	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	Sc mq.	Coef dest	Coe f Cons	SR mq.

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

Alloggio	Lorda coperta 82,00 mq	119,29	1,00	0.85	101,35
Balconi	Terrazzo 1,56	1,56	0,25	0.85	0,33
Superficie Raguagliata SR mq.					101,68

Il bene pignorato è situato nel Comune di Ercolano alla Via Pace n° 3 piano secondo.

La tipologia del bene pignorato fa parte di un fabbricato per civile abitazione in muratura di circa 3 piani fuori terra (piano rialzato e altri due piani oltre un lastrico solare) risalente alla metà del 1800 circa. L'intero fabbricato è costituito da vari alloggi con categoria diverse.

Risposta al quesito a.)

Il bene pignorato è un alloggio presente in un fabbricato a più piani.
(piano terra e altri due piani in elevazione oltre il lastrico solare);

Risposta al quesito b.)

L'alloggio pignorato è sito nel Comune di Ercolano alla Via Pace n° 3 secondo piano

Risposta al quesito c.)

La superficie commerciale utile dell'alloggio è di mq 82 mentre quella ragguagliata per il calcolo del valore dell'alloggio è di mq. 101,68

Risposta al quesito d.)

L'intero compendio edilizio pignorato è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Ercolano (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. ----- Foglio 10 p.lla 515 sub 8

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ---; Categ. A/2

Classe 3.; Consist...4,5 vani .;Mq. totali 102 Rendita Euro 232,41

INDIRIZZO Via Pace n° 3 secondo piano

INTESTATO *****

Risposta al quesito e.)

I confini dell'alloggio sono: a nord con altra p.lla aliena 2090, a sud con Vano scala, alloggio stesso fabbricato alieno e con Via Pace; ad est ed ovest con fabbricato alieno

Si precisa che l'accesso all'alloggio pignorato è stato effettuato insieme al custode della procedura nella persona dell'Avv. _§_§§_§_§ e con la Sig.ra ***** eseguita.

Quesito n. 3)

Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventuale video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

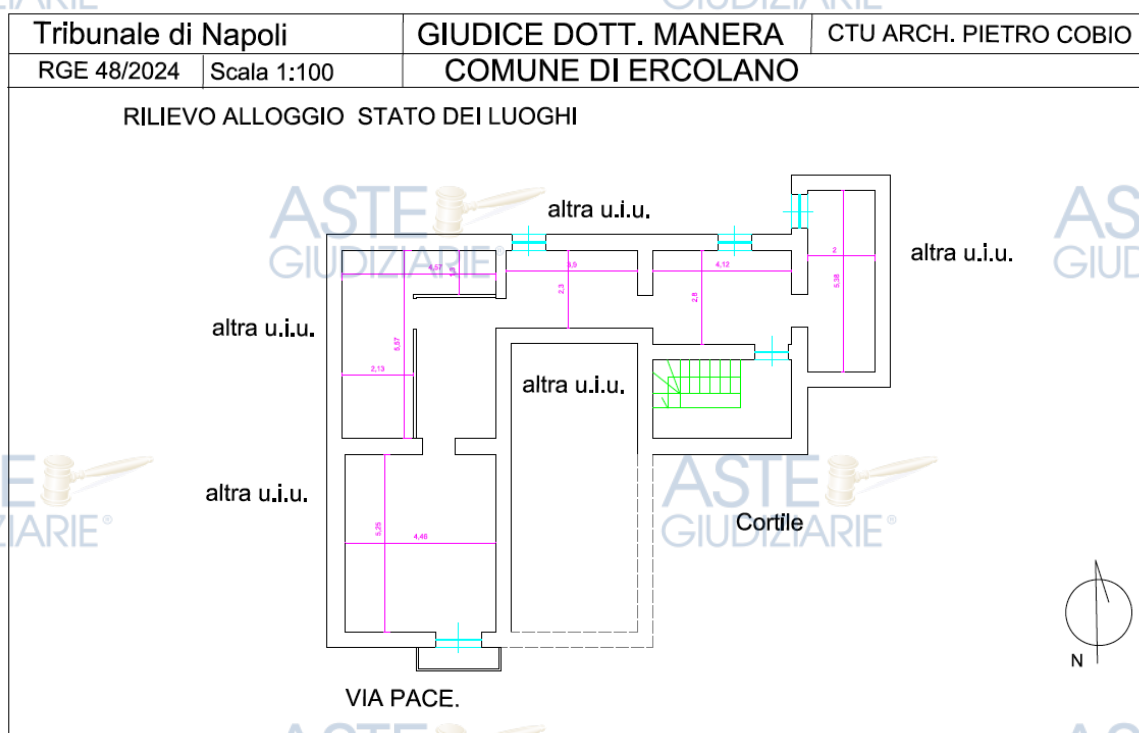
Nel contratto di compravendita del Notaio _§§_§_§ è riportato quanto segue: “ l'appartamento viene venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto, in cui si trova, noto ai compratori, con accessori, accessioni,

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli Tel 081/5933845
Email: arch.cobio@virgilio.it

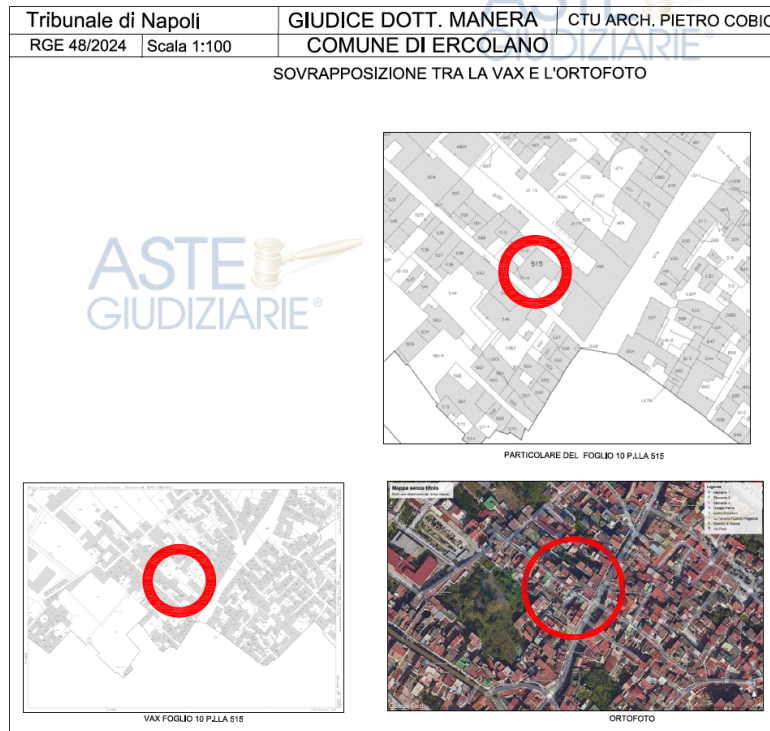
dipendenze, pertinenze, servitù legalmente costituite, quota proporzionale delle parti comuni risultanti dai titoli, ragioni azioni, come posseduto dalla venditrice.”

Non vi è un condominio costituito per il fabbricato.

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi per l'alloggio vi sono discordanze, sia internamente all'alloggio e poi anche un piccolo bagnetto esterno sul pianerottolo, bisognerà effettuare un aggiornamento tramite un DOCFA anche perché la planimetria risale al 1939.



(cfr. ALLEGATO N.6 tot .pag.varie)



(cfr. ALLEGATO N.8 tot .pag.varie)

Quesito n. 4)

Aquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 depositandoli in originale ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Essendo l'immobile pignorato un alloggio posto al secondo piano del fabbricato sito in Ercolano Via Pace, non c'è bisogno del certificato di destinazione urbanistica che viene fatto esclusivamente per i terreni. Comunque lo scrivente chiedeva tale certificato al Comune di Ercolano verificando che l'area su cui ricade l'immobile viene così individuata:
Con delibera del Consiglio Comunale del 22/07/2020 è stato approvato il PUC.

L'intero territorio del Comune di Ercolano è sottoposto alle norme e prescrizioni del D.Lgs 42/2004.

L'intero Comune risulta classificato come S=2 dal punto di vista Sismico;

L'intero Comune rientra nella Zona a Rischio Vulcanico Ara Vesuviana ai sensi L.R. 21 del 2003.

Per l'intero territorio del Comune di Ercolano si applicano le disposizioni e la disciplina del PIANO TERRITORIALE PAESISTICO dei Comuni Vesuviani.

Per l'intero territorio del Comune di Ercolano si applicano le disposizioni e la disciplina del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino Regione Campania Centrale.

Su parte del territorio del Comune di Ercolano si applicano le disposizioni e la disciplina del Parco Nazionale del Vesuvio.

Che nel Piano Urbanistico Strutturale la zona dove è ubicato l'immobile è classificata Ambito 1 Centro storico.

Che secondo il Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani la p.lla ricade nella Zona RUA Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro paesistico ambientale art. 13 N.T.A.

Per detto fabbricato non vi sono Vincoli di interesse Architettonico e/o Paesaggistico.

La p.lla di terreno riportata sulla VAX (NCT) è la 515 del foglio 10.

Quesito n. 5)

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriormente al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e delle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicanti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicanti in eventuali precedenti pignoramenti;

Ai fini di cui sopra allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Leggendo l'atto di pignoramento relativamente ai dati catastali per l'alloggio staggito, si può ritenere che è conforme con quelli presenti nell'atto di compravendita del Notaio §_§_§_§ del 2007.

Verificando anche l'atto di compravendita del Notaio ;ç;ç;ç;ç del 1970 si evince che i dati catastali dell'immobile sono gli stessi di oggi.

Viceversa se si verifica la visura storica dell'immobile si nota che la p.lla è sempre stata la 515 ed il sub 8.

Risposta al quesito a.)

I dati catastali dell'alloggio attuali sono conformi rispetto al primo titolo anteriore il ventennio (relativamente alla p.lla del fabbricato), infatti ci si riferisce all'atto del Notaio §_§_§_§ del 1970.

(cfr. ALLEGATO N.3, tot .pag.varie)

Risposta al quesito b.)

I dati catastali attuali p.lla 515 sono conformi con quelli antecedenti l'acquisto fatto dal debitore con atto del Notaio ç:ç:ç:ç:ç.

Risposta al quesito c.)

I dati catastali attuali sono conformi con l'atto di pignoramento e con la nota di trascrizione.

Risposta al quesito d.)

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente per l'immobile staggito nel periodo tra il 1994 fino al 2020 non si evincono altri pignoramenti per detto immobile;
(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

Quesito n. 6)

Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine dell'esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetria, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n° 78 conv. In L 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo Giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Da quanto emerso verificando l'atto di pignoramento e l'atto di vendita, i dati catastali sono gli stessi.

Va anche evidenziato che la planimetria catastale per l'alloggio è presente e non coincide con lo stato attuale, inoltre va aggiornata in quanto risale al 1939.

Pertanto andrà effettuato un DOCFA con un costo di circa 700 €.

Quesito n. 7)

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

L'accesso eseguito nell'immobile dallo scrivente insieme al custode nella persona dell'Avv. :çç::çç::ç è avvenuto grazie alla presenza della esecutata Sig.ra *****. Quest'ultima dichiarava che nel fabbricato non vi è Condominio costituito e quindi non c'era l'Amministratore.

(cfr. ALLEGATO N.12 a, tot. Pag varie)

Quesito n. 8)

Verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone allegando copia di tutto quanto acquisito:

Per l'alloggio staggito non esiste un contratto di locazione in quanto è occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

Quesito n. 9)

Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.

155 quater cc.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode Giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzioni per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Oggi l'immobile staggito non è locato a nessuno e non è occupato dal coniuge separato e non vi è neanche l'assegnazione al coniuge separato.

Quesito n. 10)

Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziarie e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico – artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Nella zona in cui il fabbricato è ubicato non vi sono vincoli specifici. Il fabbricato è posto nella zona Ambito 1 Centro Storico.

Non esiste nessun vincolo condominiale in quanto non vi è Amministratore.

Risposta al quesito a.)

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

Mancanza di vincoli reali e personali a favore di terzi;

Risposta al quesito b.)

Non vi sono vincoli inerenti a servitù di passaggio.

Risposta al quesito c.)

Mancanza di vincoli inerenti le domande giudiziarie e giudizi in corso;

Risposta al quesito d.)

Per il bene staggito non esistono vincoli di tipo storico-artistico, archeologico, vincoli urbanistici e/o amministrativi;

Risposta al quesito e.)

Non esistono sequestri penali ed amministrativi;

Risposta al quesito f.)

Non esistono canoni, livelli, diritti reali e usi civici su detto immobile e sul fabbricato.

Quesito n. 11)

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

In detto fabbricato non vi è un condominio costituito quindi lo scrivente non ha potuto verificare eventuali oneri condominiali non pagati.

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli Tel 081/5933845
Email: arch.cobio@virgilio.it

Quesito n. 12)

Accerti, altresì con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.

Non esiste condominio e/o amministratore del fabbricato.

Quesito n. 13)

Accerti anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quarter c.p.c., la conformità o meno della costruzione e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico Comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1 settembre 1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della Licenza Edilizia o della Concessione Edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Leggendo l'atto di acquisto del Notaio _ ° ° ° _ ° del 2007 si può notare che l'intero fabbricato è stato costruito prima del primo settembre 1967. Dalla tipologia del fabbricato si può dichiarare che quest'ultimo è stato realizzato all'incirca alla metà del 1800.

Non esiste certificato di abitabilità e/o agibilità.

Per quanto riguarda la realizzazione del tramezzo lo scrivente non può risalire alla sua data di creazione. Va comunque ravvisato che per sanare

tale tramezzo bisognerà eventualmente effettuare una CILA in sanatoria con un costo di circa 3000 € comprensiva degli oneri amministrativi e/o tecnici.

Quesito n. 14)

In caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione delle normative edilizie determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Lgs.vo 42/2004 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli art. 40 della L 47/85 e 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 n. 269 conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003 n. 326, indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

L'intero fabbricato è stato realizzato all'incirca alla metà del 1800. Successivamente è stato creato internamente solo un tramezzo (non si sa in quale epoca). Per sanare tale lavorazione si rimanda al paragrafo precedente.

Non esistono domande di condono edilizio in quanto non vi sono particolari abusi.

Quesito n. 15)

Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex L. 724/94 , segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

Per sanare il tramezzo realizzato bisognerà spendere circa 3.000 € mediante CILA in sanatoria.

Quesito n. 16)

Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. modif. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

L'immobile pignorato è un alloggio facente parte di un fabbricato, risalente alla metà del 1800 e pertanto non bisogna produrre eventuali Certificati di destinazione Urbanistica. Comunque lo scrivente chiedeva tale certificato al Comune di Ercolano verificando che l'area su cui ricade l'immobile viene così individuata:

Con delibera del Consiglio Comunale del 22/07/2020 è stato approvato il PUC.

L'intero territorio del Comune di Ercolano è sottoposto alle norme e prescrizioni del D.Lgs 42/2004.

L'intero Comune risulta classificato come S=2 dal punto di vista Sismico;
L'intero Comune rientra nella Zona a Rischio Vulcanico Ara Vesuviana ai sensi L.R. 21 del 2003.

L'intero territorio del Comune di Ercolano si applicano le disposizioni e la disciplina del PIANO TERRITORIALE PAESISTICO dei Comuni Vesuviani.

Per l'intero territorio del Comune di Ercolano si applicano le disposizioni e la disciplina del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino Regione Campania Centrale.

Su parte del territorio del Comune di Ercolano si applicano le disposizioni e la disciplina del Parco Nazionale del Vesuvio.

Nel Piano Urbanistico Strutturale la zona dove è ubicato l'immobile è classificata Ambito 1 Centro storico.

Secondo il Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani la p.lla ricade nella Zona RUA Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro paesistico ambientale art. 13 N.T.A.

Quesito n. 17)

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto

Il bene pignorato è un alloggio posto al secondo piano di un fabbricato in muratura. L'alloggio verrà venduto in un unico lotto.

Quesito n. 18)

Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedendo, ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dagli art. 720,722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

L'immobile in oggetto è stato staggito per l'intera quota sia al Sig. ***** che a sua moglie ***** i quali hanno un diritto di proprietà ciascuno di 1/2. Non è divisibile, pertanto si provvederà alla stima dell'intero immobile.

Quesito n. 19)

Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandone singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.1, relative a :

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto , uso e abitazione) da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986,
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

Per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile in questione l'esperto ha ritenuto individuare per prima cosa la Superficie Commerciale

Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima così come viene riportato nel mandato affidatogli, lo scrivente ha proceduto alla determinazione della ***Superficie Lorda Vendibile*** ovvero della ***Superficie Commerciale (Sc)***, ai sensi della norma UNI, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in sede d'accesso.

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio è così suddivisa per i vari vani applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (C_{coef Dest}):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;

- Balconi, garage, terrazzi ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C_{cons}):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto 1 = Alloggio

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ingresso Cucina	11,53
2	Soggiorno	8,97
3	Bagno	10,76
6	Stanza da letto	15,03
7	Corridoio	9,75
8	Stanza da letto	23,41
9	Muratura al 100%	16,88
10	Muratura al 50%	22,30
11	Tramezzi	0,66
Totale superficie utile in cifra tonda		119,29

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze viene considerata solo quella dei due balconi

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Balcone 1	1,56
Totale superficie utile in cifra tonda		1,56

LOTTO 1	CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	S _C mq.	Coef dest	Coe f Cons	S _R mq.
	Alloggio	Lorda coperta 82,00 mq	119,29	1,00	0.85	101,35
	Balconi	Terrazzo 1,56	1,56	0,25	0.85	0,33
	Superficie Raggiagliata S _R mq.					101,68

Per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile in questione, 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.

Stima sintetico comparativa Alloggio

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 mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni

specializzate ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare in questione, delle caratteristiche e della presenza di altri appartamenti nei dintorni, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio. L'esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dalla zona Ercolano zona Resina in cui sono ubicati i beni immobili di cui trattasi.

Da tale indagine è emerso quanto segue:

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo e massimo così individuato:

Valori di mercato all'attualità—Tipologia residenziale					
Appartamenti –Ercolano Zona Resina					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
O.M.I. I sem 2024	Ercolano B3	1.200	1.850	4,00	6,20
O.M.I. II sem 2023	Ercolano B3	1.200	1.850	4	6,20
Indagini mercato Immobiliare .it	Napoli	1.265	1.916	8,12	10,52
Media Aritmetica tra i 6 valori		1.546		6,50	
Quotazioni Parametriche di riferimento		1.546 €/mq		6,50 €/mq	

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti.

(cfr. ALLEGATO N.12 tot. Pag varie)

INDAGINI DI MERCATO per Appartamenti – COMPARABLES APPARTAMENTI marzo 2018						
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq	Vani
CASAE'	I.trav 4 Novembre	215.000		170	1.265	
CASAE'	Via Emilio Bossa	220.000		130	1.692	
Formicola Immobiliare	Via 4 Novembre	220.000		170	1.294	
Tecnocasa		230.000		120	1.916	
Tecnocasa		230.000		120	1.916	
Tecnocasa		230.000		120	1.916	230.000
DC Progresso Imm.	Via MArconi	195.000		108	1.805	
AFFITTO						
PRIVATO	Via Winckelmann		1.000	95	10,52	
Privato	Corso Resina		650	80	8,12	

VALORE IMMOBILE (LOTTO UNICO)

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 e tenuto conto dello stato in cui essa si trova e della sua situazione urbanistico - edilizia, ha determinato per essa il **valore medio di mercato in euro 3.306 €/mq** di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

Alloggio sub 8 : mq. 101,68

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 101,68	euro. 1.546 €/mq	Euro 157.197

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

€ 157.197 (Euro centocinquantasettemilacentonovantasette in c.t.)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più 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 Commerciale Totale Alloggio = 101,68 mq.

Oltre che le fonti sopra citate 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 fonti di rilevazione 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.

e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato** in **6,50 €/mq**.

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

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 101,68 x 6,50 = Euro 661

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

Euro 661 x 12 = Euro 7.932

- 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 3,5%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 20% quale 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:

$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} =$
 $= \text{Euro } 7.932 \times 20\% = \text{Euro } 1.586$

per cui sarà

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

$$R = \text{Euro } (7.932 - 1.586) = \text{Euro } 6.346$$

i = 0,035 e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 6.346 / 0,035 = \text{Euro } 181.314$$

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

€ 181.314

(Euro Centoottantunotrecentoquattordici in c.t.)

Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = **(157.197 + 181.314) : 2**

Valore medio = Euro 338.511 : 2 = Euro 169.255

(Euro Duecentosettantasettemilatrecentocinquantacinque /00)

Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	1500
Attestazione energetica	600
Costi per la Sanatoria Urbanistica delle diff. riscontrate	3.000
Aggiornamento Catastale DOCFA	700
Totale Oneri da Decurtare	5.800

Va precisato che tale importo di € 5.800 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 3,42 %

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	8,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,42
3	Stato d'uso e di manutenzione	2,00
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,00
Totale superficie utile in cifra tonda		13,42

Pertanto il valore dell'alloggio dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 13,42% è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento %	Valore Finale dell'immobile
Euro 169.255	13,42 %	Euro 146.540

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

€ 146.540

(Euro Centoquarantaseimilacinquecentoquaratainc.t.)

Quesito n. 20)

Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio Comunale) ; l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in genere per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Il fabbricato è stato realizzato alla metà degli anni del 1800.

Quesito n. 21)

Qualora gli immobili siano stati pignorati pro-quota proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

L'immobile di proprietà dei Sig.ri ***** è stato pignorato per l'intera quota.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Il sottoscritto rassegna la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Napoli, 14/01/2025

Il C.T.U.

(arch. Pietro Cobio)

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 : Copia certificazione notarile;

ALLEGATO N. 2 : Elenco Iscrizioni e Trascrizioni;

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

- ALLEGATO N. 3: Contratti di compravendita
ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso;
ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;
ALLEGATO N. 6: Rilievo planimetrico;
ALLEGATO N. 7: Visura storica e planimetria catastale
ALLEGATO N. 8: Sovrapposizione tra la Vax e l'ortofoto;
ALLEGATO N. 9: Sovrapposizione planimetria catastale con lo stato
dei luoghi
ALLEGATO N. 10: Certificati anagrafici;
ALLEGATO N. 11: Certificato destinazione urbanistica ;
ALLEGATO N. 12: Quotazioni OMI e Agenzie Immobiliari.
Napoli, 14/01/2025

Il C.T.U.

(arch. Pietro Cobio)