



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V^ SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 506/2023**

G.E. **dott. Gabriele Montefusco**

Promossa da: \*\*\*\*\*

Contro: \*\*\*\*\* – \*\*\*\*\*

Esperto Stimatore: **Arch. Angela Strazzella**



**Premessa**

La sottoscritta arch. Angela Strazzella, iscritta all'ordine degli architetti di Napoli e provincia al n. 8254 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 11841, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 506/2023 giusta nomina del 24/11/2023, in seguito al giuramento di rito, ha ricevuto il seguente incarico (**cf. all.to 1**):



- A -

**Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

**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 a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

**2) 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).**

**3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:**

**a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;**

**b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.**

**4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende**

*traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

**- B -**

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

**1)** *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

*- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*

*- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*

*- la superficie commerciale ed utile;*

*- la loro tipologia e natura, reale e catastale;*

*- tutti i riferimenti catastali attuali;*

*- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*

*descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*

**2)** *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 alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

**3)** *Acquisisca, 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

### **Identificazione pregressa dei beni**

**1)** 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 anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

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

**2)** 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 ai fini della 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 planimetrie, 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 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.

- C -

### **Stato di possesso**

**1)** Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

**2)** 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.

**3)** 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 c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti 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'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri  
anche di natura condominiale**

**1)** 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 giudiziali 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 specificamente 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.*

**2)** *Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: 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. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

- E -

#### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

**1)** *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria 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'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza 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.*

**2)** *In caso di costruzione realizzata o modificata 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 stesso 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 Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, 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 artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 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.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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 la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile 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, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 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. mod 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 verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

#### **Formazione dei lotti**

**1)** Dica 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.

**2)** Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili 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., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

#### **Valore del bene e costi**

**1)** Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, 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.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 valor 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

**2)** 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 generale 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.

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

La scrivente Esperto Stimatore ha riscontrato che la Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 506/2023 ha per oggetto il "...pignoramento immobiliare, nei confronti del sig. \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) nato a Napoli l'1.04.1971 ed ivi residente in via Vittorio Alfieri n. 13, la quota di 5/6 di piena proprietà e la quota di 1/6 di nuda proprietà del sig. \*\*\*\*\* , e nei confronti della sig.ra \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) nata a Napoli il 02.03.1974 ed ivi residente alla via Vittorio Alfieri n. 13, per la quota di 1/6 del diritto di usufrutto sul seguente immobile:

- Sez. PON, foglio 9, part.lla 94, sub. 3 (originato dalla soppressione per fusione per ampliamento del 07.08.2008 dei sub. 1 e 2), A/7, vani 9,5" sito nel Comune di Napoli in via Traverse Botteghe n. 11. Si precisa che l'indirizzo attuale del bene in oggetto è via Vittorio Alfieri n. 13.

## **RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

- A -

### **Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

**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 a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

Dalla disamina del fascicolo la scrivente ha verificato la completezza della documentazione in atti:

- certificazione notarile per Notar Giulia Messina Vitrano, del Distretto Notarile

di Palermo e Termini Imerese attestante le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 alla data del 23/10/2023.

- certificazione notarile per Notar Giulia Messina Vitrano, del Distretto Notarile di Palermo e Termini Imerese attestante le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 alla data del 16/04/2024 (**cf. all.to 2**).

**2) 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).**

Il bene in oggetto identificato al NCEU alla sez. Pon, foglio 9, p.lla 94, sub 3 deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 del medesimo foglio e particella. Quanto al cespite identificato alla sez. Pon, foglio 9, p.lla 94, sub 1:

- la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di piena proprietà cadauno è pervenuta ai sigg.ri \*\*\*\*\* nato a Napoli il 19/02/1953 e \*\*\*\*\* nato a Napoli il 01/04/1971 per successione in morte della sig.ra \*\*\*\*\* nata a Napoli il 09/06/1912 e deceduta il 01/02/1987, la cui denuncia risulta registrata a Napoli con rep. 4636/3055 trascritta il 10/02/1989 ai nn. 3146/2258 e devoluta per testamento olografo; con nota del 30/01/2024 è stata trascritta in data 30/01/2024 ai nn. 2545/2040 accettazione tacita dell'eredità nascente da atto per Notar Iaccarino Maria del 10/07/2008;

- la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  del diritto di piena proprietà è pervenuta al sig. \*\*\*\*\* con atto di compravendita per Notar \*\*\*\*\* del 13/04/1988 rep. 17425 racc. 1742 trascritto il 12/05/1988 ai nn. 11159/7511 dal sig. \*\*\*\*\* nato a Napoli il 19/02/1953.

Quanto al cespite identificato alla sez. Pon, foglio 9, p.lla 94, sub 2:

Alla sig.ra \*\*\*\*\* , la quota pari a  $\frac{1}{3}$  del diritto di usufrutto, è così pervenuta:

- per successione in morte del sig. \*\*\*\*\* nato a Napoli il 08/05/1928 e deceduto il 29/06/1991 la cui denuncia risulta denunciata

al n. 8077 vol. 3401; con nota del 30/01/2024 è stata trascritta ai nn. 2546/2041 accettazione tacita dell'eredità nascente da atto per \*\*\*\*\* del 20/12/1991;

- per atto di divisione del 20/12/1991 per Notar \*\*\*\*\* del 20/12/1991 rep. 19506 racc. 2642 trascritto ai nn. 1460/125.

Al sig. \*\*\*\*\* la quota pari a 5/6 del diritto di piena proprietà ed 1/6 del diritto di nuda proprietà è pervenuta con i seguenti titoli:

- 2/9 del diritto di piena proprietà per successione in morte del sig. \*\*\*\*\* nato a Napoli il 08/05/1928 deceduto il 29/06/1991, denuncia n. 8077 vol. 3401; con nota del 30/01/2024 ai nn. 2546/2041 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\*\* da parte degli eredi sig.ri \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nascente da atto per Notar \*\*\*\*\* del 20/12/1991;

- con atto di donazione, vendita e divisione per notar \*\*\*\*\* del 20/12/1991 rep. 19506 racc. 2642 trascritto ai nn. 1458/1249 - 1459/1250 -1460/1251 la sig.ra \*\*\*\*\* (madre del debitore esecutato) nata a Napoli il 01/12/1930, in seguito al decesso del coniuge \*\*\*\*\* *“...è venuta nella determinazione di donare i diritti ereditari di cui è titolare pari ad 1/3 dell'intero ai propri figli (\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*) che si sono dichiarati disposti ad accettare, riservandosene però l'usufrutto ed attribuendo la disponibile al figlio \*\*\*\*\* e la legittima a tutti gli altri figli”* e nello specifico:

- o la sig.ra \*\*\*\*\* dona al sig. \*\*\*\*\* la quota disponibile di 1/9 del diritto di nuda proprietà;
- o la sig.ra \*\*\*\*\* nata a Napoli il 08/09/1959 e la sig.ra \*\*\*\*\* nata a Napoli il 08/09/1959 vendono al sig. \*\*\*\*\* la quota complessiva di 4/9 del diritto di piena proprietà ricevuta per successione paterna (erroneamente segnata nell'atto con quota 13/54);

ASTE  
GIUDIZIARIE®

o viene assegnata al sig. \*\*\*\*\* la quota complessiva di 4/27 del diritto di nuda proprietà oggetto della donazione materna prevista nel medesimo atto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La quota di 1/6 del diritto di usufrutto, che va a consolidarsi con i diritti già in precedenza acquisiti, è pervenuta con atto di compravendita per notar Maria Iaccarino del 10 luglio 2008 rep. 5761 – racc. 2548, registrato a Castellammare di Stabia in data 22/07/2008 al numero 7891 serie 1T con il quale la sig.ra \*\*\*\*\* vende ai coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* in regime di comunione legale dei beni l'usufrutto in ragione di 1/3 sull'immobile oggetto della procedura.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Alla sig.ra \*\*\*\*\* la quota di 1/6 del diritto di usufrutto che va a consolidarsi con i diritti già in precedenza acquisiti, è pervenuta con atto di compravendita per notar Maria Iaccarino del 10 luglio 2008 rep. 5761 – racc. 2548, registrato a Castellammare di Stabia in data 22/07/2008 al numero 7891 serie 1T con il quale la sig.ra \*\*\*\*\* vende ai coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* in regime di comunione legale dei beni l'usufrutto in ragione di 1/3 sull'immobile oggetto della procedura (cfr. all.to 3).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:***

**a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;***

Dall'estratto per riassunto del Registro degli atti di Matrimonio del Comune di Napoli si evince che:

- il sig. \*\*\*\*\* nato a Napoli il 01/04/1971 e la sig.ra \*\*\*\*\* nata a Napoli il 02/03/1974 hanno contratto matrimonio in data 25/04/1997;
- annotazioni: nessuna (cfr. all.to 4).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.***

L'intestatario del bene non è persona giuridica.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio,***

***nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.***

Dalla disamina del fascicolo la scrivente ha verificato la completezza della documentazione in atti:

- certificazione notarile per Notar Giulia Messina Vitrano, del Distretto Notarile di Palermo e Termini Imerese attestante le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 alla data del 10/10/2023 (**cf. all.to 2**).

**- B -**

### ***Identificazione e descrizione attuale dei beni***

***1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:***

***- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);***

In data 16/01/2024, dopo un primo tentativo di accesso con esito negativo effettuato il 13/12/2023, la scrivente Esperto Stimatore ha eseguito il sopralluogo dell'immobile sito in Napoli alla via Vittorio Alfieri n. 13 piano terra e piano SI unitamente al custode giudiziario nominato avv. Maria Paola Bifulco. In tale sede si è provveduto ad effettuare il rilievo metrico e fotografico del bene in oggetto.

***- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;***

Il cespite in oggetto è ubicato nel Comune di Napoli all'attuale via Vittorio Alfieri n. 13 piano terra e piano SI. Dall'analisi della documentazione acquisita e consultata è emersa una non rispondenza formale tra i dati attuali e reali e quelli riportati nell'atto di pignoramento in cui è indicato l'indirizzo "I^ traversa Botteghe n. 11". La non perfetta corrispondenza tra l'attuale indirizzo e quanto indicato anche nei titoli di provenienza e nelle visure storiche deriva dalle variazioni di toponomastica subite nel tempo dai due precedenti immobili che hanno generato l'attuale cespite



L'immobile in oggetto è una unità immobiliare indipendente con area esterna esclusiva, ubicato nel comune di Napoli nel quartiere Ponticelli in zona suburbana a carattere prevalentemente residenziale. Nello specifico il bene pignorato è articolato su due livelli, uno a piano rialzato e l'altro a piano seminterrato collegati tra di loro mediante una scala interna in muratura.

Il cespite è composto da:

piano rialzato: salone, tre camere, bagno e ripostiglio;

piano seminterrato: cucina, salone, bagno e due camere.

Al piano seminterrato inoltre è presente anche un locale deposito/box sul lato est del fabbricato e avente accesso da una rampa esterna.

È presente, altresì, un locale sottotetto avente altezza massima di 1,31 mt. e accessibile mediante una scala a chiocciola in metallo posta sul lato est.

Il cespite presenta le seguenti finiture non di pregio: pavimentazione in materiale ceramico, pareti tinteggiate ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che presentano rivestimenti in ceramica. Gli infissi sono in pvc color legno e grate esterne in metallo. L'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo. L'altezza interna è di 2,70 a piano rialzato e 2,67 mt. a piano seminterrato. Come si evince dal rilievo fotografico, lo stato conservativo e manutentivo internamente è da considerarsi sufficiente (**cf. all.to 7**). L'esterno invece si presenta in mediocri condizioni.





### RILIEVO FOTOGRAFICO





**SOTTOTETTO**



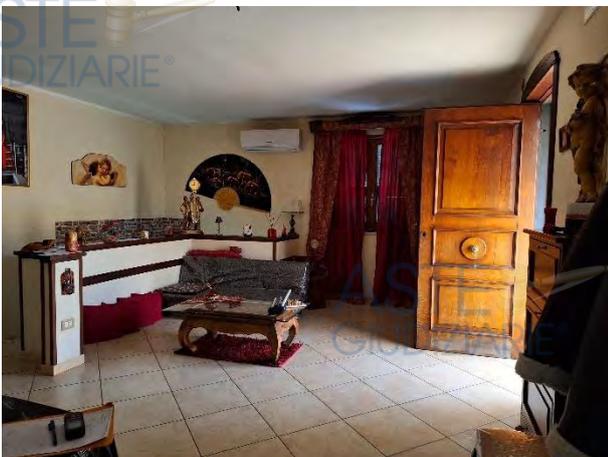
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

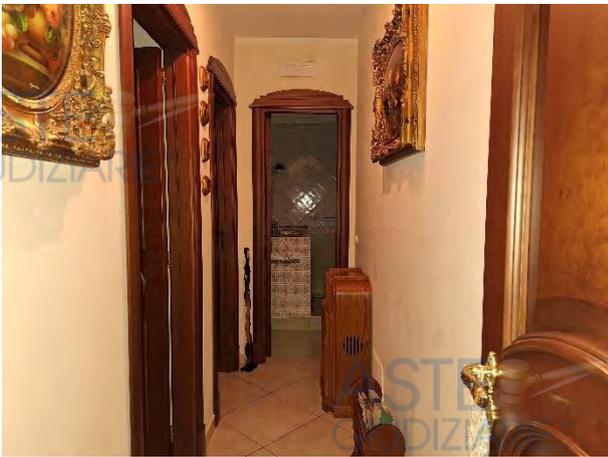
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

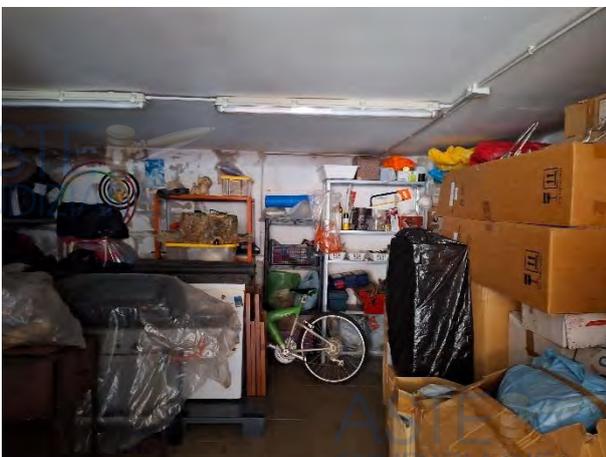
PIANO TERRA











**2) 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 alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.**

Il bene consiste in un fabbricato unifamiliare indipendente.



in oggetto e contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*. Da attestazione di cancelleria depositata in atti tale pignoramento avente NRGE 477/2018 risulta estinto (**cf. all.to 8**).

**Ai fini di cui sopra, allegli:**

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

**(cf. all.to 6)**

**2) 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 ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;**

L'analisi del fascicolo d'ufficio e dell'ulteriore documentazione reperita dalla scrivente non ha evidenziato difformità ad eccezione dei precedenti subalterni 1 e 2 da cui è scaturito l'attuale subalterno 3.

**riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, 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 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.**

Per il bene in oggetto esiste conformità relativamente ai dati riportati presso il N.C.E.U. Dal confronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale sono state rilevate le seguenti difformità al piano SI:

- diversa distribuzione interna;
- locale ad uso deposito/garage sul lato est.

I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale sono pari ad € 1.000,00 circa.

- C -

### **Stato di possesso**

**1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.**

**2) 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.**

Il cespite pignorato è occupato dai debitori esecutati.

**3) 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 c.c..**

Il quesito non rientra nel caso in esame.

**Nel caso in cui l'immobile risulti 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'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.**

Il quesito non rientra nel caso in esame.

- D -

### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri**

#### **anche di natura condominiale**

**1) 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;**

Non risultano diritti reali e personali a favore di terzi sull'immobile pignorato.

**- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;**

Relativamente all'esistenza di servitù attive e passive la scrivente precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a pesi o limitazioni alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Le formalità ipotecarie riportate nella documentazione in atti sono:

**ISCRIZIONI CONTRO:**

- iscrizione di ipoteca volontaria del 25/07/2008 nn. 27904/5615 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 10/07/2008 a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*e gravante sui subalterni 1 e 2;
- iscrizione di ipoteca giudiziale del 08/08/2017 nn. 23521/3455 nascente da decreto ingiuntivo del 26/11/2016 a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*e gravante sul bene in oggetto;

**TRASCRIZIONI CONTRO:**

- trascrizione di pignoramento immobiliare del 22/06/2018 n.ri 17949/13716 a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*e gravante sul bene in oggetto; tale pignoramento avente numero di RGE 477/2018 è stato estinto.
- trascrizione di pignoramento immobiliare del 210/10/2023 n.ri 28680/22183 a favore di \*\*\*\*\* srl contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*e gravante sul bene in oggetto.

**- domande giudiziali e giudizi in corso;**

dall'analisi della documentazione in atti (**cf. all.to 2**) non risultano domande giudiziali 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;**

Per il bene in oggetto non risultano vincoli (**cf. all.to 2**).

**- sequestri penali ed amministrativi;**

Non risultano sequestri penali ed amministrativi.

**- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.**

Dalla consultazione del sito dell'Agenzia del Demanio il bene in oggetto non rientra nell'elenco dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare dello Stato (cfr. all.to 9).

**Indichi specificamente 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.**

Cfr. punto precedente.

**2) 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 etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.**

**3) 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.**

Il fabbricato è privo di amministrazione condominiale in quanto trattasi di fabbricato indipendente unifamiliare.

- E -

**Regolarità edilizia ed urbanistica**

**1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria 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'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza 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.**

**2) In caso di costruzione realizzata o modificata 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 stesso 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 Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, 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 artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 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.**

**Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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 la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili**

***pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

Sebbene da un primo riscontro presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli non siano emerse pratiche edilizie riconducibili al bene in oggetto, da ulteriori ricerche eseguite presso l'ufficio antiabusivismo e nuovamente presso l'edilizia privata e la municipalità IV del comune di Napoli è risultato che per il bene staggito, edificato in seguito alla demolizione totale dei subalterni 1 e 2 del medesimo foglio e particella e successiva ricostruzione, risultano le seguenti pratiche urbanistiche:

- DIA prot. n. 1 del 02/01/2006 avente per oggetto *“demolizione e ricostruzione edificio con annesso garage interrato stanziale pertinenziale”* a parità di superficie, volume e sagoma;

- integrazione alla pratica DIA n. 416/07 con la quale si prevedevano le seguenti modifiche:

- ✓ realizzazione di locali pertinenziali da destinare a deposito cantina e locali tecnologici in luogo del terrapieno al piano seminterrato;
- ✓ realizzazione della scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato in corrispondenza del previsto terrapieno;
- ✓ diversa distribuzione degli ambienti al piano rialzato in conseguenza al posizionamento della scala
- ✓ realizzazione di un'apertura nel solaio del sottotetto per consentire la possibilità di installazione di una botola per consentire l'accesso al sottotetto.

Per le difformità eseguite rispetto alla DIA del 02/01/2006, in seguito a sopralluogo eseguito in data 21/06/2007 dal personale del Comune di Napoli, è stato emesso un decreto di sequestro preventivo dal Tribunale di Napoli n. 30660/07 come risulta dal fascicolo di contenzioso amministrativo n. 567/07 acquisito presso l'ufficio antiabusivismo del comune di Napoli.

Successivamente a tale sequestro è stata presentata integrazione alla richiamata DIA.

Dal confronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e i grafici acquisiti è emerso quanto segue:

- il piano seminterrato non è occupato da locali pertinenziali, deposito/cantina, ma è articolato in un locale cucina, bagno, salone, ripostiglio/lavanderia e due camere e presenta anche una diversa distribuzione;
- il sottotetto è raggiungibile mediante una scala esterna a chiocciola in metallo posta sul lato est;
- al piano seminterrato è presente altresì un locale deposito di circa mq 28,00 e con una altezza di mt. 2,10 non previsto nei grafici.

Circa le difformità riscontrate si precisa che l'aggiudicatario non potrà presentare ulteriore domanda in sanatoria in quanto non sussistono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto le ragioni di credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (L. 326/2003) **(cfr. all.to 10)**.

In forza del mandato ricevuto la scrivente dovrebbe prevedere i costi necessari all'eliminazione delle difformità non sanabili dell'abuso; nello specifico però il piano SI di fatto non è una pertinenza ma è adibito ad abitazione ed è presente anche un locale deposito non previsto nella pratica DIA il tutto strutturalmente un unicum con la parte assentita, e non una superfetazione. Pertanto, non si ritiene prevedibile e attuabile il ripristino dello stato dei luoghi mediante l'eliminazione di quanto realizzato, per ovvi motivi di posizionamento ed eventuali danni che potrebbero essere causati alla struttura.

Di tali criticità, pertanto, si procederà in sede di stima ad applicare una riduzione del 50% sul più probabile valore di mercato.

**3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile 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, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.**

Cfr. p.to precedente.

**4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.**

**Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificati la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod 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 verificati tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.**

L'immobile oggetto della presente perizia è una abitazione regolarmente accatastata.

**- F -**

#### **Formazione dei lotti**

**1) Dica 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.**

La scrivente Esperto Stimatore ritiene che la vendita del bene pignorato - immobile sito in Napoli alla via Vittorio Alfieri n. 13 piano terra e piano SI, riportato al NCEU alla sez. PON - foglio 9 - p.lla 94 - sub 3 confinante con viale interno e altra proprietà per tre lati - sia possibile in un lotto unico identificato come **LOTTO UNICO**.

**2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili 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., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.**

L'immobile risulta pignorato per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà.

**- G -**

#### **Valore del bene e costi**

**1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, 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.**

**Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 valor 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

*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 generale 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.*

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

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare la stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

### **Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile**

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia la scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire, inoltre la sottoscritta Esperto Stimatore si è avvalsa dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2023 relativi alla zona suburbana/Ponticelli espansione recente codice Zona E44, compresi tra un minimo di 1.200,00 €/mq ed un massimo di 1.850,00 €/mq riferiti alla tipologia residenziale "Abitazioni di tipo civile" più prossima al bene pignorato identificato catastalmente con categoria A/7 (abitazione in villino) **(cfr. all.to 11)**.

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Sulla scorta dello stato manutentivo del bene e delle caratteristiche, la scrivente ritiene di applicare un valore medio.

**Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.500,00 mq.**

**Stima sintetico/comparativa su base del mercato della compravendita**

Superficie commerciale (Sc) = mq 249,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.500,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) = € 1.500,00 x mq 249,00 = € 373.500,00

***Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:***

***- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle 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:***

L'immobile risulta pignorato per la quota 1/1 del pieno diritto di proprietà.

***- 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:***

In sede di sopralluogo, si è riscontrato che il bene è occupato dai debitori esecutati.

- **stato di conservazione dell'immobile:** sufficiente/mediocre;

- **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:** cfr. "p.to E".

Correzioni di stima per assenza garanzia di vizi:

5% per assenza garanzia di vizi = € 18.675,00

Attestato di prestazione energetica= € 250,00

Manutenzione e revisione impianti= € 1.500,00

4% stato manutenzione= € 14.940,00

Totale correzioni € 35.365,00

Valore di mercato al netto delle correzioni € 338.135,00

**2) 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 generale 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.**

In considerazione di quanto evidenziato relativamente alla regolarità urbanistica la scrivente ritiene di applicare una ulteriore decurtazione sul più probabile valore di mercato viste le difformità non sanabili rispetto ai titoli autorizzativi e per compensare eventuali sanzioni amministrative

€ 338.135,00 - 50%= € 169.067,50.

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

L'immobile è stato pignorato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

\*\*\*\*\*

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

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di

diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.

- per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle servitù, pesi o limitazioni, si rimanda ai titoli di provenienza che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

\*\*\*\*\*

La scrivente Esperto Stimatore, ritenendo di aver svolto il mandato affidatole, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica completa degli allegati, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.

L'Esperto Stimatore

Arch. Angela Strazzella

INDICE DEGLI ALLEGATI:

Allegato n. 1: verbale di conferimento di incarico;

Allegato n. 2: certificazione notarile;

Allegato n. 3: titolo di proprietà;

Allegato n. 4: certificazione stato civile;

Allegato n. 5: pianta dello stato dei luoghi;

Allegato n. 6: documentazione catastale;

Allegato n. 7: rilievo fotografico;

Allegato n. 8: attestazione di cancelleria su pignoramento;

Allegato n. 9: consultazione Agenzia Demanio e certificazione Soprintendenza;

Allegato n. 10: documentazione comune di Napoli;

Allegato n. 11: valori immobiliari.