

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Laura Martano



PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
PRISMA SPV S.R.L.
(già UniCredit Family Financing Bank S.p.A.)



R.G. 56/2023

PERIZIA IMMOBILIARE



L'Esperto Stimatore
arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, lì 16 febbraio 2024



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Laura Martano

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
PRISMA SPV S.R.L.
(già UniCredit Family Financing Bank S.p.A.)

R.G. 56/2023

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Laura Martano e prestato con giuramento di rito in data 5.9.2023, nel procedimento indicato in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 4.4.2023
Registro generale 9950 Registro particolare 7563
per la quota di 1/1 della proprietà, è il seguente compendio immobiliare sito in Napoli alla via IV Aprile n. 4, identificato nella nota di trascrizione come di seguito:

Abitazione

Identificata al N.C.E.U. comune di Napoli Sez. SPI - Foglio 8 - p.lla 256 - sub 8 - categoria A/2 - indirizzo via IV Aprile n. 4 - piano 2.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Esaminato lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare, le caratteristiche dell'immobile costituito da un appartamento con accesso dal ballatoio condominiale e non divisibile in natura, si valuta la formazione del seguente **LOTTO UNICO**:

APPARTAMENTO ubicato in Napoli, via IV Aprile n. 4 - piano 2 – int. 8, con ingresso dalla porta di fronte salendo la scala condominiale, composto da ingresso, cucina, due camere e bagno, come appresso accatastato e descritto.

a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.. In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

Lo scrivente ha verificato la correttezza dei dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti, mediante l'analisi della certificazione notarile redatta in data 11.4.2023 dal Notaio *****nella quale si dà atto della provenienza in capo all'esecutata, delle formalità pregiudizievoli nel ventennio e dei dati catastali dell'immobile pignorato, mentre non si giunge al primo titolo traslativo ventennale antecedente la trascrizione del pignoramento, fermandosi la certificazione, alla dichiarazione di successione in morte di*****.

A tale proposito, si rappresenta che in virtù della successione di ***** citata nella relazione notarile in atti, i figli non diventano proprietari dei diritti di 1/3 ciascuno della

proprietà bensì, della quota di 2/9 ciascuno della proprietà, poichè la rimanente quota di 1/3 della proprietà cade in successione a favore del marito *****.

Nella relazione, inoltre, non si dà atto della dichiarazione di successione e successiva accettazione d'eredità in morte di *****, in virtù della quale il dante causa dell'esecutata *****, unitamente agli altri germani, ricevono la quota di 1/9 ciascuno della proprietà.

Lo scrivente ha dunque provveduto a reperire il primo titolo traslativo ventennale antecedente la trascrizione del pignoramento e la dichiarazione di successione contro *****, come meglio specificato nella risposta al quesito provenienze e ad allegarli al presente elaborato peritale (Allegato 5 – doc. 4).

L'Esperto ha provveduto ad acquisire visura catastale storica, planimetria catastale, mappa terreni, ha provveduto ad effettuare le dovute indagini presso gli uffici dei registri immobiliari e ha acquisito in copia, i titoli di provenienza e le trascrizioni (cfr. Allegato 2 – doc.4 e Allegato 5).

Agli atti della procedura è inoltre presente:

- estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutata *****, dal quale risulta che la debitrice ha contratto matrimonio (antecedentemente l'acquisto dell'immobile avvenuto il 27.10.2010), in separazione dei beni (cfr. Allegato 6 – doc.1).

- b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca). L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di pii lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di serviti di passaggio.**

Individuazione del bene nel pignoramento **APPARTAMENTO** ubicato in Napoli via IV Aprile n. 4 - piano 2 – int. 8, con ingresso dalla porta di fronte salendo la scala condominiale, composto da ingresso, cucina, due camere e bagno, come appresso accatastato e descritto.

Dati catastali attuali

Il bene pignorato è censito in NCEU del comune di Napoli:

Sez. SPI - Foglio 8 - p.lla 256 - sub 8 - categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 4 vani – Superficie catastale 72 mq (Totale escluse aree scoperte 66 mq) - Rendita € 289,22 - indirizzo catastale via IV Aprile – civ. n. 4 - piano 2 – Int. 8 - intestato a *****per la proprietà di 9/9. I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione.

Confini: Il cespite confina a nord con immobile di proprietà aliena al sub 9; a sud con immobile di proprietà aliena, ad est con ballatoio condominiale, ad ovest con spazio scoperto di immobile di proprietà aliena.

- c. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno, degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino

ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est , è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , sub _____ , cat. _____ , classe _____ , rendita _____ (or.d _____ , r.a. _____) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____) ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure , non è conforme in ordine a _____) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato) ; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno) .

PREZZO BASE euro _____ ; LOTTO n. 2 : ecc..

Diritti reali pignorati: Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà ed è corrispondente al diritto in titolarità in capo all'esecutata in forza di atto a rogito del Notaio *****del 27.5.2010 rep. N. 27325 raccolta n. 12949 registrato il 22.6.2010 al n. 1T/9044 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 23.6.2010 ai nn.17513/11583, acquisito in copia (cfr. allegato 5 - doc. 1).

LOTTO UNICO - quota di 1/1 del diritto di proprietà

Piena proprietà di **APPARTAMENTO** ubicato in Napoli, alla via IV Aprile n. 4 - piano 2 – int. 8, con ingresso dalla porta di fronte salendo la scala condominiale, composto da ingresso, cucina, due camere e bagno, come appresso accatastato e descritto.

Descrizione del contesto

L'immobile pignorato è ubicato nella zona periferica della città, nel quartiere S. Pietro a Patierno, a ridosso di via Nuovo Tempio, di via Taverna Rossa e nelle vicinanze dell'aeroporto di Capodichino, in un ambito popolare caratterizzato da residenze anche di edilizia residenziale pubblica. L'accesso al fabbricato avviene dal cancello pedonale e carrabile identificato dal civ. n. 4 di via IV Aprile, che immette in un cortile sul quale risulta esservi servitù di passaggio. Nel cortile descritto si rinviene il cancello di ingresso al fabbricato, che immette in un androne dal quale, attraverso la scala e l'ascensore, si accede ai piani sovrastanti. Il fabbricato, dotato di ascensore, è composto da cinque piani fuori terra, appare in mediocri condizioni di manutenzione, è caratterizzato da rivestimenti in maioliche di colore giallo alle facciate esterne e presenta lacune di intonaco che mettono in evidenza il copriferro ai sottobalconi ed ai frontalini.



Foto n. 1 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 3 - Cortile del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 5 - Androne



Foto n. 7 - Vano scala



Foto n. 2 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 4 - Portone



Foto n. 6 - Androne



Foto n. 8 - Accesso all'immobile pignorato

Estratto del repertorio fotografico

Descrizione del cespite

L'accesso all'unità immobiliare avviene in un ingresso dal quale si accede direttamente alla cucina abitabile dotata di balconata con esposizione ad ovest su via IV Aprile che segue l'unico lato esposto dell'abitazione. La cucina presenta alle pareti un rivestimento in mattonelle effetto pietra ed una finitura a stucco spatolato di colore giallo, ad eccezione della zona lavorazione nella quale si rinvencono, alle pareti, mattonelle di colore beige e ha controsoffitti all'interno dei quali sono collocati i faretti per l'illuminazione.



Foto n. 9 - Ingresso



Foto n. 11 - Cucina



Foto n. 13 - Cucina



Foto n. 15 - Balcone



Foto n. 19 - Corridoio



Foto n. 12 - Cucina



Foto n. 14 - Cucina



Foto n. 16 - Balcone

Estratto del repertorio fotografico

Dall'ingresso, attraverso un corridoio, vengono distribuiti gli altri ambienti dell'immobile posti tutti, come detto, su un unico lato ed aventi un'unica esposizione ad ovest: la cameretta (camera n.1), di forma stretta ed allungata, rifinita alle pareti con intonaco al civile e tinteggiate effetto spatolato; il bagno, dotato di finestra con affaccio sulla balconata, corredato da mobile lavabo, vaso, bidet e doccia, rivestito alle pareti con mattonelle di colore bianco poste a cardamone su un rivestimento basamentale di colore rosa; la camera da letto matrimoniale (camera n.2) dotata di porta finestra con accesso alla balconata, rifinita alle pareti con tinteggiatura di colore bianco ed a soffitto con cornici e riquadri.



Foto n. 17 - Corridoio



Foto n. 19 - Bagno



Foto n. 21 - Bagno



Foto n. 23 - Camera n.2



Foto n. 18 - Camera n.1



Foto n. 20 - Bagno



Foto n. 22 - Camera n.2



Foto n. 24 - Camera n.2

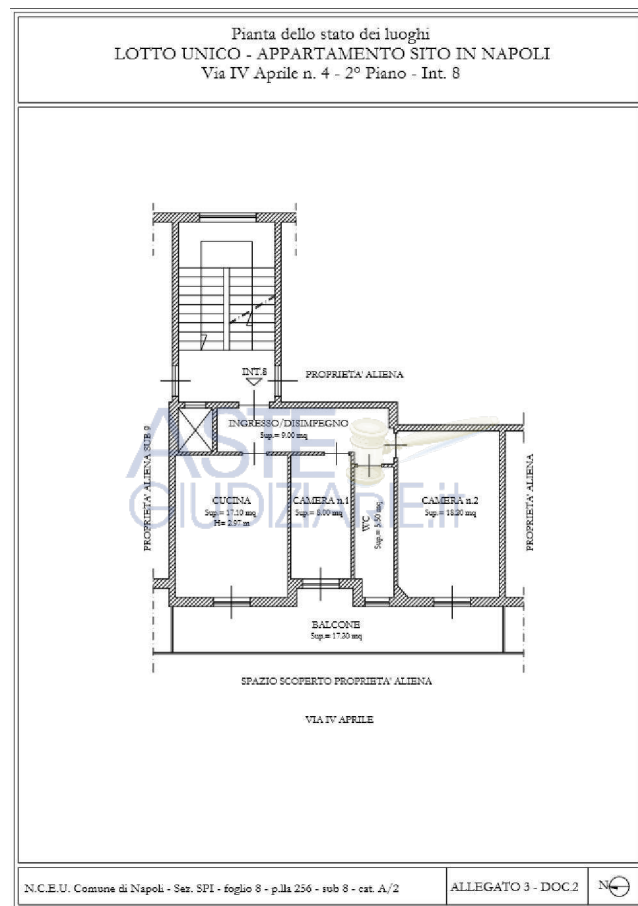
Estratto del repertorio fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il cespite, di altezza interna pari a circa 2.97 m, è in discrete condizioni di manutenzione, è dotato di infissi in legno ed alluminio assicurati da napoletane in alluminio, è privo di impianto di riscaldamento, è dotato di alcuni condizionatori del tipo a split a parete, mentre una caldaia a gas fornisce l'acqua calda sanitaria. Per gli impianti idrico ed elettrico, seppure appaiano di recente fattezze, non è presente certificato di conformità degli impianti.

La verifica e l'aggiornamento del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).



Stato dei luoghi

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiagliata
Ingresso/disimpegno	2	Residenziale	9.00 mq	1	9.00 mq
Cucina	2	Residenziale	17.10 mq	1	17.10 mq
Camera 1	2	Residenziale	8.00 mq	1	8.00 mq
Camera 2	2	Residenziale	18.20 mq	1	18.20 mq
Bagno	2	Residenziale	5.50 mq	1	5.50 mq
Tot. sup. netta			57.80 mq		
Balcone	2	Balcone	17.30 mq	0.25	4.30 mq

per una superficie netta calpestabile arrotondata pari a 58.00 mq, una superficie del balcone pari a 17.00 mq ed una superficie lorda commerciale pari, arrotondata, a 70.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata a **70.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- superficie lorda dell'abitazione pari a 66.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- superficie del balcone (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) raggiagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $17.30 \text{ mq} \times 0.25 = 4.30 \text{ mq}$.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

- d. **Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali: 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene, contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati**

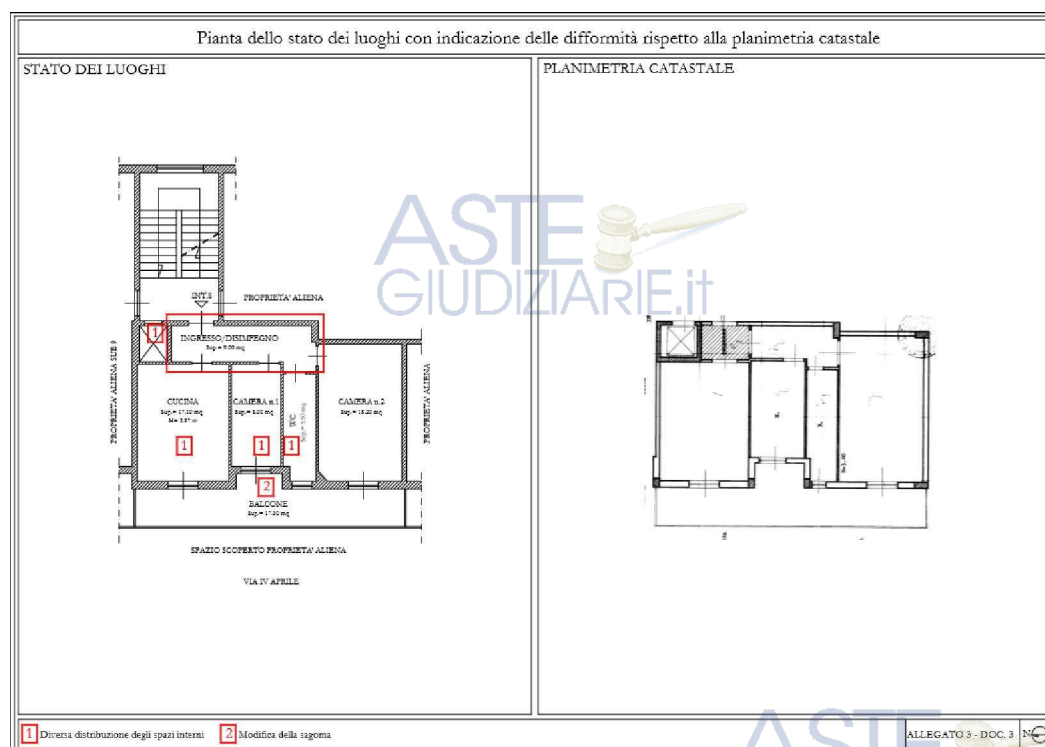
della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.

Dati catastali

Il bene pignorato è censito in NCEU del comune di Napoli (cfr. allegato 2 - doc. 1):
Sez. SPI - Foglio 8 - p.lla 256 - sub 8 - categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 4 vani –
Superficie catastale 72 mq (Totale escluse aree scoperte 66 mq) - Rendita € 289,22 -
indirizzo catastale via IV Aprile – civ. n. 4 - piano 2 – Int. 8.

Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale attuale: In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale attuale risalente al 14.10.1969, per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni
- 2) Modifica della sagoma



Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo urbanistico. In seguito alla regolarizzazione urbanistica di cui si

dettaglierà in seguito, potrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.

Individuazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato: Al fine di verificare l'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, l'Esperto ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale attuale, verificando che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella mappa catastale (cfr. Allegato 3 – doc.4).



Mappa catastale



Sovrapposizione satellitare con la mappa catastale

Si rappresenta, infatti, che il fabbricato in cui ricade il cespite pignorato, non è rappresentato in mappa catastale. Dall'analisi dello stato dei luoghi relativo al fabbricato e dalla sovrapposizione tra foglio di mappa catastale e ripresa satellitare, appare che il fabbricato è stato edificato in parte sulla p.lla 72 del foglio 26 del Catasto Terreni ed in parte sulla p.lla 814 del foglio 26 del Catasto Terreni.

La p.lla 72 è stata acquistata nel 1967, come risulta dai più remoti titoli di provenienza, da ***** , il quale ha poi su di esso edificato il fabbricato, a seguito di licenza

edilizia oggi non reperibile.

La p.lla 814 (derivante dall'originaria p.lla 336), sulla quale ricade la parte residuale del fabbricato, risulta essere di proprietà del Comune di Napoli a seguito di decreto di espropriazione n. 6394 del 21.3.1996, trascritto in data 23.4.1996 ai nn. 7863/5453 contro il più antico dante causa.

Allo stato, mancando la rappresentazione in mappa del fabbricato, in assenza di un rilievo topografico e data l'irreperibilità della licenza edilizia, non è possibile verificare con certezza, la geometria del fabbricato né l'estensione della porzione relativa a tutta la verticale dello stabile (ed eventualmente anche dell'immobile pignorato) che ricade attualmente sulla p.lla 814 in titolarità al Comune di Napoli.

La circostanza riscontrata viene evidenziata allo scopo di rendere edotto l'aggiudicatario circa la presenza di eventuali difformità rispetto alla licenza edilizia oggi non reperibile, riguardanti eventualmente anche la collocazione del fabbricato su porzioni di suolo non in capo al costruttore.

A tal fine si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Rispondenza dei dati del pignoramento e del titolo di acquisto a favore dell'esecutato alle risultanze catastali: I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione. Successivamente alla trascrizione del pignoramento, non sono intervenute variazioni catastali.

L'intestatario catastale coincide con l'esecutato.

Nel titolo di provenienza ventennale (cfr. Allegato 5 – doc. 3) costituito da atto di compravendita del notaio ***** del 11.3.1971 rep. 17628 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 in data 8.4.1971 ai nn.17796/13543, si precisa che l'immobile, in corso di accatastamento, era identificato con scheda M_40310 registrata all'U.T.E. di Napoli il 14 ottobre 1969 al n. 7450".

Storia catastale

Il cespite è censito con i medesimi dati catastali a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987 (cfr. Allegato 2 – doc.1) e la planimetria associata all'immobile è stata presentata il 14.10.1969.

e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale: A partire dal 4.4.2023, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza anteriore al ventennio, risulta la seguente provenienza di (cfr. Allegato 5):

□ **piena proprietà per i diritti pari ad 1/1 in capo a ******* per acquisto fattone, vigente il regime della separazione dei beni da:

□ *********, per la proprietà di 3/9 dell'intero a titolo di bene personale e per gli ulteriori pari a 3/9 della proprietà, in regime di comunione legale dei beni con il coniuge *****;

□ ********* per la proprietà di 3/9 dell'intero in regime di comunione legale dei beni con il coniuge *****;

in virtù atto di compravendita a rogito del notaio ***** del 27.5.2010, repertorio n. 27325, raccolta 12949 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 23.6.2010 ai nn.17513/11583.

Quanto alla più remota provenienza:

- a ***** sopra detti, l'immobile è pervenuto, per la proprietà di 6/9 dell'intero, in regime di comunione legale dei beni, per acquisto da ***** in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio ***** del 24.7.2001, repertorio n. 282396, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 1.8.2001 ai nn.17594/12063;
- a ***** sopra detti, per la proprietà di 2/9 ciascuno dell'intero, per successione alla madre ***** ed ivi deceduta, ab intestato, ***** in virtù di:
- denuncia di successione n. 424, volume n. 2870 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 10.12.1985 ai nn.21304/15539, in cui viene indicato esclusivamente l'immobile in San Pietro a Patierno, ***** (non pignorato);
 - denuncia di successione n. 789, volume n. 2873, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. il 5.9.1986 ai nn.16118/11495, in cui viene indicato esclusivamente l'immobile in San Pietro a Patierno, ***** (non pignorato);
 - denuncia di successione n. 2835, volume n. 4015, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli in data 23.4.1998 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 15.12.2008 ai nn.50460/34699, in cui viene indicato, tra altri, l'immobile pignorato in via IV Aprile n.4, in NCEU Sez. SPI, foglio 8, p.lla 256, sub. 8;
 - Accettazione tacita d'eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 7.3.2008 ai nn.9316/5872 a favore dei figli ***** per la quota di 1/3 ciascuno, in virtù di atto di mutuo per notaio ***** del 30.11.2001, rep. n. 8529, gravante sull'immobile alla Sez. SPI ***** (non pignorato);
 - Accettazione tacita d'eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 7.3.2008 ai nn.9317/5873, a favore del figlio ***** per la quota di 1/3, in virtù di atto di mutuo per notaio ***** del 30.11.2001, rep. n. 8530, gravante sull'immobile alla Sez. SPI ***** (non pignorato);
 - Accettazione tacita d'eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 7.6.2010 ai nn.15920/10515, a favore dei figli ***** per la quota di 1/9 ciascuno, in virtù di atto di compravendita per notaio

***** del 24.7.2001, rep. n. 282396, gravante sull'immobile alla Sez. SPI, fol. 8, p.lla 256, sub. 8 (pignorato);

J Accettazione tacita d'eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 17.6.2022 ai nn.18098/13629 a favore del figlio ***** per la quota di 3/9, in virtù di atto di mutuo per notaio ***** del 30.11.2001, rep. n. 8530, gravante sull'immobile alla Sez. SPI, ***** (non pignorato);

J Accettazione tacita d'eredità in rettifica trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 13.9.2022 ai nn.26488/20145 a favore del figlio ***** per la quota di 1/3, in virtù di atto per notaio ***** del 30.11.2001, rep. n. 8529, gravante, tra altri, sull'immobile alla Sez. SPI, fol. 8, p.lla 256, sub 8 (pignorato);

J Accettazione tacita d'eredità in rettifica trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 13.9.2022 ai nn.26489/20146 a favore del figlio ***** per la quota di 1/3, in virtù di atto per notaio ***** del 30.11.2001, rep. n. 8530, gravante, tra altri, sull'immobile alla Sez. SPI, fol. 8, p.lla 256, sub 8 (pignorato);

J Accettazione tacita d'eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 17.06.2022 ai nn.18104/13635 favore dei figli ***** per la quota di 3/9 ciascuno, in virtù di atto per notaio ***** del 30.11.2001, rep. n. 8529, gravante sull'immobile alla Sez. SPI, ***** (non pignorato);

J Accettazione tacita d'eredità in rettifica trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 21.9.2022 ai nn.26953/20514, a favore dei figli ***** per la quota di 3/9 ciascuno, in virtù di atto di compravendita per notaio ***** del 30.11.2001, rep. n. 8529, gravante, tra altri, sull'immobile alla Sez. SPI, fol. 8, p.lla 256, sub. 8 (pignorato);

J Accettazione tacita d'eredità in rettifica trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 21.9.2022 ai nn.27430/20836, a favore dei figli ***** per la quota di 3/9 ciascuno, in virtù di atto di compravendita per notaio ***** del 30.11.2001, rep. n. 8529, gravante, tra altri, sull'immobile alla Sez. SPI, fol. 8, p.lla 256, sub. 8 (pignorato);

□ a *****, sopra detti, per la proprietà di 1/9 ciascuno dell'intero, per successione al padre ***** ed ivi deceduto, ab intestato, in data *****, in virtù di:

J denuncia di successione n. 617, volume n. 4182 presentata all'Ufficio del Registro di Napoli il 28.1.2000, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il

8.7.2000 ai nn.15284/9923, gravante, tra altri, sull'immobile alla Sez. SPI, fol. 8, p.la 256, sub. 8 (pignorato);

4 Accettazione tacita d'eredità trascritta il 7.6.2010 ai nn.15921/10516 a favore dei figli ***** per la proprietà di 2/9 ciascuno, in virtù di atto per notaio ***** del 24.07.2001, rep. n. 282396 gravante sull'immobile alla Sez. SPI, fol. 8, p.la 256, sub. 8 (pignorato);

4 Accettazione tacita d'eredità in rettifica trascritta il 11.7.2011 ai nn.1998/13768 a favore dei figli ***** per la proprietà di 1/9 ciascuno, in virtù di atto per notaio ***** del 24.07.2001, rep. n. 282396, gravante sull'immobile alla Sez. SPI, fol. 8, p.la 256, sub. 8 (pignorato).

□ a ***** l'immobile è pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio ***** del giorno 11.3.1971, repertorio 17682, raccolta 12807, registrato a Napoli il 29.3.1971 n. 7613 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 in data 8.4.1971 ai nn.17796/13543, da ***** . Nell'atto l'immobile viene descritto come *“quartino al terzo piano fuori terra, distinto col numero interno 8, porta di fronte salendo, composto di due vani ed accessori, in corso di accatastamento con scheda M40310 registrata all'U.T.E. di Napoli il 14 ottobre 1969 al n. 7450”*.

Nell'atto si legge *“Restano di esclusiva proprietà del sig. *****: tutta la zona di terreno di cui all'atto del 19.4.1967 ad esclusione di quella parte ove sorge il fabbricato ...; il viale privato che dalla via cupa Marotta ora 4 aprile raggiunge l'ingresso del fabbricato. Sullo stesso è concesso alla parte acquirente servitor perpetua di passaggio esclusivamente pedonale ed è vietata la sosta di automezzi ...; il terrazzo di copertura del fabbricato o lastrico solare ...; il piano seminterrato che il sig. ***** si riserva di adibire a garage... Il venditore garantisce la piena libertà e disponibilità del cespite...fatta eccezione della servitù in favore dell'Aereonautica, nonché della servitù a favore dell'AMAN di cui al mio atto del 15.7.1969”*.

f. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'immobile pignorato è collocato nella Zona B - Sottozona Bb - espansione recente - artt. 31 e 33 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale; Classe

sismica 2 – media sismicità; "area stabile" dei vincoli geomorfologici si cui alla TAV. 12 del PRG; Zona D Napoli nel Piano di rischio aeroportuale ai sensi del Codice della Navigazione D. Lgs. n.96/2005.

Regolarità edilizia/urbanistica

In seguito alla lettura dei più remoti titoli di provenienza ed alle indagini svolte presso l'UTC del comune di Napoli (cfr. Allegato 1 – doc.1), si è appreso che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 273 del 21 giugno 1968, di cui alla pratica edilizia 303/1967, pratica non rinvenuta dall'Ufficio tecnico, come da attestazione ricevuta. Riguardo all'immobile, in seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Condoni e l'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli, si sono ricevute attestazioni degli Enti nelle quali si certifica che non vi sono né istanze di condono né contenziosi amministrativi riguardanti il cespite pignorato (cfr. Allegato 1 - doc.2).

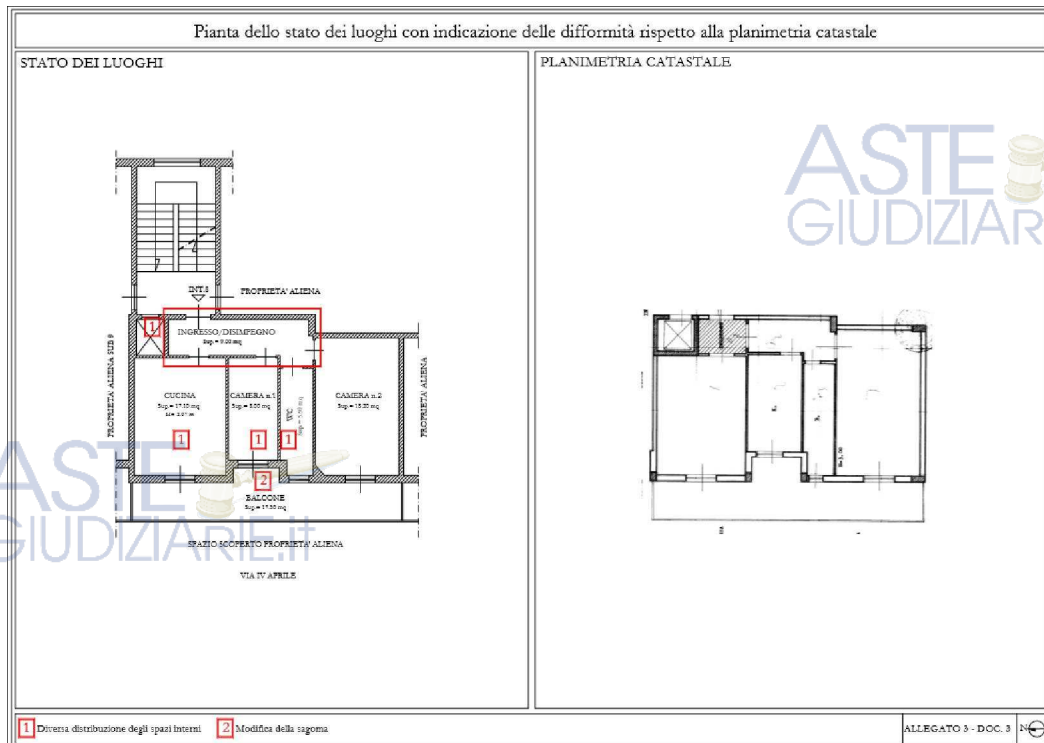
Non è possibile verificare dunque, allo stato attuale, stante l'irreperibilità presso l'UTC delle pratiche edilizie, se lo stato dei luoghi rinvenuto sia conforme a quello assentito con le pratiche edilizie sopra citate, pertanto non è possibile attestare, allo stato attuale, la regolarità urbanistica dell'immobile.

- g. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.**

Per quanto precedentemente dedotto, ad oggi, l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale, risulta essere la planimetria catastale originaria del 14.10.1969 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni
- 2) Modifica della sagoma



Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale

- h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantifichery gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verifichery l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c.

La difformità di cui al punto 1) potrebbe essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00, con un costo forfettario pari almeno a € 4.500,00, previa verifica della conformità dei luoghi alle pratiche edilizie oggi non rinvenibili.

Per la difformità di cui al punto 2), stante l'irreperibilità della pratica edilizia e dei grafici ad essa allegati, non è allo stato, possibile verificare se trattasi di aumento di volume o errore di rappresentazione grafica. Laddove venga confermato dall'analisi dei grafici della licenza edilizia, che la difformità abbia costituito aumento di volume, si specifica che la stessa non è suscettibile di sanatoria secondo le prescrizioni delle norme urbanistiche del comune di Napoli.

Si specifica inoltre che le difformità riscontrate non potranno essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle authority competenti alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Analizzata e descritta la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, preso atto delle difformità rinvenute e stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

- i. Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.**

L'immobile è privo di certificato di agibilità.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

- j. **Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.**

Come appreso in sede di accesso unitamente al custode giudiziario, l'immobile pignorato è occupato dall'esecutata e dal proprio nucleo familiare.

- k. **Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.**

Dall'interrogazione della banca dati e dell'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compresa in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Come già indicato in risposta al quesito lettera d), si rappresenta che il fabbricato in cui ricade il cespite pignorato (non rappresentato in mappa) è stato edificato in parte sulla p.lla 814 del foglio 26 del Catasto Terreni di proprietà del Comune di Napoli a seguito di decreto di espropriazione n. 6394 del 21.3.1996, trascritto in data 23.4.1996 ai nn.7863/5453.

Allo stato, mancando la rappresentazione in mappa del fabbricato, in assenza di un rilievo topografico e data l'irreperibilità della licenza edilizia, non è possibile verificare con certezza, la geometria del fabbricato né l'estensione della porzione relativa a tutta la verticale dello stabile (ed eventualmente anche dell'immobile pignorato) che ricade attualmente sulla p.lla 814 in titolarità al Comune di Napoli.

Come già precedentemente enunciato, la circostanza riscontrata viene evidenziata allo scopo di rendere edotto l'aggiudicatario circa la presenza di eventuali difformità rispetto alla licenza edilizia oggi non reperibile, riguardanti eventualmente anche la collocazione del fabbricato su porzioni di suolo non in capo al costruttore.

1. Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verifichery laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verifichery – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui gli immobili pignorati sono ubicati, non è gravato da censo, usi civici come da ordinanza del Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania del 11.06.1934.

- m. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a

carico dell'acquirente: 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale. Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 2 - doc.4)

■ Iscrizioni

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 23.6.2010 Registro Generale 17514 Registro Particolare 3476 derivante da atto di mutuo a rogito del *****

Capitale € 70.000,00

Totale € 105.000,00

Durata: 25 anni

a favore:

☐ *****

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

☐ ***** , per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1;

immobili: Abitazione in Napoli alla via IV Aprile n.4 in NCEU comune di Napoli Sezione urbana SPI - Foglio 8 - Particella 256 - Subalterno 8.

■ Iscrizioni

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 15.7.2011 Registro Generale 20601 Registro Particolare 3302 derivante da atto di mutuo a rogito del Notaio *****

Capitale € 31.800,00

Totale € 47.700,00

Durata: 20 anni

a favore:

☐ ***** , per il diritto di proprietà per la quota di 2/3

contro:

□ ***** , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Abitazione in Napoli alla via IV Aprile n.4 in NCEU comune di Napoli Sezione urbana SPI - Foglio 8 - Particella 256 - Subalterno 8.

■ Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 9.12.2016 Registro Generale 31865 Registro Particolare 24002 nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli del *****

a favore:

□ ***** , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

□ ***** , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

immobili: Abitazione in Napoli alla via IV Aprile n.4 in NCEU comune di Napoli Sezione urbana SPI - Foglio 8 - Particella 256 - Subalterno 8.

NOTE

Dal pignoramento è derivata la procedura esecutiva ***** dichiarata estinta in data 22.9.2022

■ Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 4.4.2023 Registro Generale 9950 Registro Particolare 7563 nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli del *****

a favore:

□ ***** , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

□ ***** , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

immobili: Abitazione in Napoli alla via IV Aprile n.4 in NCEU comune di Napoli Sezione urbana SPI - Foglio 8 - Particella 256 - Subalterno 8.

n. Fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali cause in corso.

In seguito a corrispondenza intervenuta con l'Amministratore di Condominio si rappresenta quanto segue (cfr. Allegato 1 – doc.3):

- La quota millesimale tabella A Generale è di 55,579 millesimi - tabella B Scale è di 51,363 millesimi, tabella C Ascensore è di 71,787 millesimi;
- La quota ordinaria è di € 36,00/mese;
- Morosità come da estratto conto ricevuto, pari a € 4.966,34 al 6.12.2023.

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione, come posseduti e pervenuti ai debitori e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli e nel regolamento di condominio allegato alla presente perizia (cfr. Allegato 7). Sul cortile comune di accesso al fabbricato risulta esservi servitù di passaggio (come indicato nel regolamento di condominio e nei titoli di provenienza).

o. Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

Determinazione di Sc

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata, come sopra determinata, a **70.00 mq.**

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 1.250,00 valore max € 1.900,00

Indagini dirette:

valore medio € 1.000,00 – € 1.300,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto		realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento Via Abate Alferio _ 95 mq	€ 129.000,00	€ 109.650,00	€ 1.154,21	€ 1.357,89
N.2- Appartamento Sant'Andrea Avellino _ 114 mq	€ 145.000,00	€ 123.250,00	€ 1.081,14	€ 1.271,93
N.3- Appartamento Via Abate Alferio _ 77 mq	€ 89.000,00	€ 75.650,00	€ 982,47	€ 1.155,84
N.4- Appartamento Strada Provinciale di Caserta _ 90 mq	€ 110.000,00	€ 93.500,00	€ 1.038,89	€ 1.222,22

Valori medi

€ 1.064,18

€ 1.251,97

Prezzo di realizzo = - 15%

Valore unitario sul prezzo di

La ricerca delle offerte di immobili nella zona a ridosso di via IV Aprile, evidenzia valori unitari medi di 1.000,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 1.300,00/mq (sul prezzo offerto).

ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di via IV Aprile ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Vendita	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Appartamento Venduto _ Gennaio 2022 _ Zona E3 _ 60 mq	€ 47.000,00	€ 783,33
N.2- Appartamento Venduto _ Febbraio 2022 _ Zona E3 _ 83 mq	€ 70.000,00	€ 843,37
N.3- Appartamento Venduto _ Aprile 2022 _ Zona E3 _ 112 mq	€ 110.000,00	€ 982,14
N.4- Appartamento Venduto _ Febbraio 2023 _ Zona E3 _ 161 mq	€ 167.000,00	€ 1.037,27
N.5- Appartamento Venduto _ Febbraio 2023 _ Zona E3 _ 108 mq	€ 105.000,00	€ 972,22
N.6- Appartamento Venduto _ Aprile 2023 _ Zona E3 _ 107 mq	€ 124.000,00	€ 1.158,88
N.7- Appartamento Venduto _ Luglio 2023 _ Zona E3 _ 84 mq	€ 100.000,00	€ 1.190,48

Valori medi unitari € 995,38

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 1.000,00/mq.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:



▪ La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	110.000	115.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	90	70	70
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	0	4	2
Impianto ascensore	0	1	1
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	1	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	3	4

▪ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	110.000,00	115.000,00
Data (mesi)	275,00	287,50
Superficie principale (mq)	1.222,22	1.222,22
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	2.200	2.300
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

□ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	110.000,00	115.000,00
Data (mesi)	-3.300,00	-3.450,00
Superficie principale (mq)	-24.444,44	
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	4.400	-4.600
Impianto ascensore	12.500	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)		-25.000,00
Prezzo corretto	€ 99.155,56	€ 81.950,00

PREZZO MEDIO UNITARIO**€ 1.300,00****VALORE DI MERCATO ARROTONDATO****€ 91.000,00****VALORE A BASE D'ASTA**

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- costi per redazione Attestato prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- costi per redazione Docfa pari almeno a € 500,00;
- costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 5.016,00;

Pertanto, al valore di mercato vanno detratti tali oneri.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;

- ☐ **mancata reperibilità della licenza edilizia;**
 - ☐ presenza di difformità da sanare;
 - ☐ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**
 - ☐ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**
 - ☐ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
 - ☐ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
 - ☐ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.
- Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **10%** e quindi pari a:

Pertanto, il VALORE a base d'asta è pari a:

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

€ 76.000,00

- p. Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Il pignoramento riguarda la piena proprietà in capo all'esecutata.

- q. **Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.**

Agli atti della procedura è presente estratto di matrimonio con annotazioni della sig.ra *****

***** (antecedentemente l'acquisto dell'immobile avvenuto il 27.10.2010), in separazione dei beni (cfr. Allegato 6 – doc.1).

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

All'attualità non risultano altri pignoramenti in corso sul medesimo bene.

Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

Con osservanza

Napoli, lì 16 febbraio 2024

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono