



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
SEZIONE V – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA STEFANIA CANNAVALE



PROCEDIMENTO n. 508/2023 R.G.E.

"Omissis"

- contro -

"Omissis"



PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO



Cespite staggito:

Appartamento - Via Emanuele De Deo n. 23, piano 4 - Napoli (NA)



Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -

P. IVA 06718461210





Premessa;
Operazioni Peritali;
Conclusioni;
Allegati.



pag. 3
pag. 10
pag. 11





PREMESSA

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Stefania Cannavale, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 508/2023; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale Esperto Stimatore ex art. 569 c.p.c.

il dott. arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

L'ill.mo Giudice dott.ssa Stefania Cannavale ha proceduto, al conferimento dell'incarico, secondo le seguenti prescrizioni:

➤ l'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. provvederà a:

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.

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 più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

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 allegata 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 Locale commerciale (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..

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.

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.

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;

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.

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 quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

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**.

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.

k. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

l. 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.

m. Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

n. 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.

o. 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.

p. 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.

q. 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.

r. 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.

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

Il Giudice ha autorizzato l'esperto:

ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali"; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Il Giudice ha disposto che l'esperto:

- nel caso di formazione di più lotti, rediga la relazione di stima, completa di tutto quanto richiesto, su fascicoli separati per ciascun lotto;
- **alleggi a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, nonché la planimetria del bene, la visura catastale attuale e la copia della**

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -

P. IVA 06718461210

concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

○ **DEPOSITI TELEMATICAMENTE LA RELAZIONE CON GLI ALLEGATI;**

○ depositi una copia cd. di cortesia della sola relazione (senza allegati) in forma cartacea ed una riproduzione (della relazione completa di allegati e delle foto) in formato WORD, modificabile, su penna USB, materialmente annessa alla copia cartacea;

○ **allegli in formato PDF TUTTI GLI ALLEGATI alla relazione previa loro SCANNERIZZAZIONE;**

○ **invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno TRENTA giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti** (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria), **e allegli all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;**

○ acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; acquisisca, come disposto sub e), certificato aggiornato di destinazione urbanistica;

○ **in caso di mancata contestuale nomina di un terzo custode, diverso dal debitore, sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;**

○ riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

Il Giudice dell'Esecuzione

○ **concede termine sino a TRENTA giorni prima della prossima udienza per inviare la relazione alle parti e al debitore, anche se non costituito**, così da consentire agli stessi di depositare all'udienza note alla relazione (se preventivamente, almeno quindici giorni prima, hanno inviato le note in questione al perito). Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine con motivata istanza al GE, e saranno concesse solo se relative a cause oggettive che rendano impossibile il rispetto del termine. Si segnala, al riguardo, l'assoluta necessità della tempestiva e completa redazione dell'elaborato, in quanto ritardi o lacune comporteranno, sotto la personale responsabilità dell'esperto (che, perciò, non verrà più nominato) sensibili differimenti dei tempi processuali, dovuti ai rinvii delle udienze;

○ invita l'esperto a comparire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e, in caso di osservazioni trasmesse e depositate dalle parti, a rendere i chiarimenti necessari;

○ **accorda all'esperto l'acconto di euro 600,00**, che pone a carico del creditore procedente o del creditore intervenuto che, a seguito di rinuncia, si sia surrogato al primo, e che sarà versato quando richiesto.

- L'esperto avviserà con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, ove nel giorno e nell'ora fissati l'accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante, ne relazionerà immediatamente al Giudice, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (nomina custode, accesso coattivo e rilascio immobile).

- L'esperto richiederà altresì, ai fini della corretta fatturazione delle spese necessarie per gli adempimenti pubblicitari e dei compensi degli ausiliari del G.E., al legale del creditore procedente di comunicare i seguenti dati:

ragione sociale (o nome), sede legale (o residenza), partita IVA, codice fiscale, indirizzo, città, CAP, NDG (Numero Direzione Generale - cod. interno Banca) /BIP/FG, N° Prot. / Riferimenti pratica / Mu-tuo / Sofferenza, nominativo del responsabile del procedimento.

L'esperto depositerà i dati forniti in distinta memoria allegata alla relazione peritale.

ASTE
GIUDIZIARIE®



a) OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 22.01.2024 alle ore 09:50 circa il sottoscritto ha effettuato il primo accesso presso il cespite staggio. (all.9)

In tale data sono presenti:

- arch. Vittorio Merito quale esperto stimatore;
- avv. Fabio Liguori quale custode giudiziario nominato;
- Sig.ra "Omissis" quale esecutata;
- Sig. "Omissis" quale debitore non esecutato.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito, congiuntamente ai presenti, ha dato inizio alle operazioni peritali.

Lo stesso, al fine di effettuare la stima del cespite, ha eseguito i rilievi metrici e fotografici. (all.1-2)



b) **CONCLUSIONI**

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dott.ssa Stefania Cannavale, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso i cespiti pignorati e presso gli uffici competenti, ha provveduto a...:

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.

- Relazione notarile ex art. 567 comma II c.p.c., a firma del notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano redatta in data 27.10.2023, depositata in data 21.11.2023.

I certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

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 più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

LOTTO UNICO: Appartamento

Unità immobiliare, facente parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli (Na) in via Emanuele De Deo n. 23 piano 4; censita al NCEU del Comune di Napoli alla Sez. MON al foglio 4 part. 754 sub 41, zona cens. 12, categoria A/4, classe 3, cons. 8 vani, sup. cat. 185 mq, rendita € 495,80. (all.3)

Il cespite de quo confina a nord con cassa scale, a est, in proiezione, con vico Lungo San Matteo e a sud, in proiezione, con vico Giardinetto salvo altri.

I dati catastali contenuti nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali.

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 allegata 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 Locale commerciale (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..

Appartamento

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata, nel Comune di Napoli, alla Via Emanuele De Deo n. 23, piano 4.

Diritto reale espropriato: 1000/1000 della piena proprietà.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla Sez. MON al foglio 4 part. 754 sub 41, zona cens. 12, categoria A/4, classe 3, cons. 8 vani, sup. cat. 185 mq, rendita € 495,80. (all.3)

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione composta da n. 6 piani fuori terra in muratura.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni mediocri, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il bene staggito confina a nord con cassa scale, a est, in proiezione, con vico Lungo San Matteo e a sud, in proiezione, con vico Giardinetto salvo altri.

L'accesso al bene avviene dalla porta ubicata, a nord dello stesso, sul pianerottolo del piano quarto della cassa scale con ingresso da via Emanuele De Deo n. 23.

Il cespite staggito, della consistenza di 8 vani catastali, si sviluppa come di seguito riportato:

Ingresso, salone, n. 3 ambienti, cucina, corridoio, n. 2 w.c., vano lavanderia, ripostiglio e terrazzo oltre a n. 2 soppalchi.

I detti soppalchi, realizzati nella zona a nord e nella zona a ovest del cespite de quo, sono adibiti a camera da letto e ambiente studio.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

In alcuni ambienti sono presenti macchie di infiltrazioni (passate) al soffitto.

La pavimentazione è in gres porcellanato e/o in parquet.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione dei wc, ambiente lavanderia e della zona cucina rivestite con piastrelle.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio anodizzato.

La superficie totale lorda (legittima), compreso parte dei muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 164,00 mq. mentre, la superficie netta è di circa 130,00 mq; il terrazzo misura circa 34 mq e i soppalchi (non legittimi) misurano circa 39 mq.

L'altezza interna del bene, nella zona a ovest, è pari a H. 4,10 m. mentre, nella zona a est, è pari a circa H. 3,40 ad eccezione delle zone soppalcate con altezza H. inf. 2,15 m. e H. sup. 1,90 m.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- Dalla trascrizione del pignoramento de quo non sono intervenute variazioni dei dati catastali;
- Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità: (all. 1-3)
 1. realizzazione del ripostiglio sul soppalco nella zona a sud.

La predetta difformità, oltre alle opere realizzate illegittimamente e rappresentate in planimetria catastale, dovranno essere ripristinate.

L'aggiudicatario dovrà aggiornare, successivamente ai detti ripristini, la planimetria catastale.

Il costo per la redazione della predetta planimetria è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.



LOTTO UNICO: - 1000/1000 del diritto di piena proprietà di Appartamento ubicato Comune di Napoli alla Via Emanuele De Deo n. 23, piano 4; è composto da un cespite della consistenza di 8 vani catastali, si sviluppa come di seguito riportato: Ingresso, salone, n. 3 ambienti, cucina, corridoio, n. 2 w.c., vano lavanderia, ripostiglio e terrazzo oltre a n. 2 sopralchi (adibiti a camera da letto e ambiente studio); confina a nord con cassa scale, a est, in proiezione, con vico Lungo San Matteo e a sud, in proiezione, con vico Giardinetto salvo altri; **è riportato al NCEU del Comune di Napoli alla Sez. MON. foglio 4 part. 754 sub 41**, zona cens. 12, categoria A/4, classe 3, cons. 8 vani, sup. cat. 185 mq, rendita € 495,80; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato costruito in epoca preottocentesca. (cfr.: all.3-4)

L'esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del bene de quo, la richiesta di accesso agli atti agli Uffici competenti del Comune di Napoli.

L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli ha comunicato, con nota prot.: PG/2024/170838 del 22.02.2024, quanto segue:

cfr. (all.5) "In riferimento alla richiesta PG/2024/163772 del 20.02.2024 e sulla base dei dati riportati nella medesima nota, si comunica che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio, si sono avute le seguenti risultanze: Pratiche agibilità dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta; pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta. Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati."

L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli ha altresì comunicato, con nota prot.: PG/2024/171468 del 22.02.2024, quanto segue:

cfr. (all.5) "In riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che dalla consultazione dei ns. archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010 - 2024"

L'Ufficio Condono del Comune di Napoli ha comunicato, con nota prot.: PG/2024/243962 del 14.03.2024, quanto segue:

cfr. (all.5) "In riferimento alla Sua istanza prot. n° 210769 del 05/03/2024 si certifica che, da accertamenti effettuati presso i ns. archivi informatici, gestiti dalla Napoli Servizi S.p.A., non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nella unità immobiliare indicata nella Sua richiesta e sita alla Via Emanuele De Deo n° 23 piano 4° (sez. MON foglio 4 p.lla 754 sub 41) ai nominativi di "Omissis" (né ad altri nominativi)."

L'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli ha comunicato, con nota prot.: PG/2024/301193 del 03.04.2024, quanto segue:

cfr. (all.5) "In risposta alla richiesta trasmessa via pec il giorno 04.03.2024, registrata al protocollo comunale con il PG n. 210752 del 05.03.2024, è stata effettuata una ricerca presso l'archivio informatizzato del settore antiabusivismo edilizio, mediante la consultazione degli elenchi informatici dei fascicoli relativi ad accertamenti di abusi edilizi, inserendo i seguenti dati: - indirizzo: via Emanuele De Deo n. 23 piano 4; - nominativi:

"Omissis". La ricerca ha dato esito negativo, in quanto ai nominativi e indirizzi prima indicati, non risultano fascicolo di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi."

L'esperto ha acquisito, per quanto sopra riportato, la planimetria all'impianto depositata agli atti del catasto in data 27.12.1939 riscontrando quanto segue (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01):

- 1) Diversa distribuzione interna e aperture di facciata;
- 2) Realizzazione n. 2 soppalchi adibiti a zona studio, camera e ripostiglio;
- 3) Ampliamento di volumetria della cucina;

Le predette difformità, di cui al punto 1, non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01.

Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01:

Contributo di costruzione = (€ 15.000,00 x 0,11%) x 2 = € 3.300,00
Oneri Tecnici € 1.000,00.

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

Le suddette difformità, di cui ai punti 2 e 3, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risulta in contrasto con la normativa vigente.

Le predette difformità, di cui ai punti 2 e 3, non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore del predetto disposto.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nella planimetria catastale.

Il costo per i predetti ripristini è calcolato forfettariamente nella misura di € 35.000,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

L'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito, in data 14.02.2024 con prot. n. 2350-P-A presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, il certificato vincoli riscontrando quanto segue: (all.4)

cfr. (all.4)omissis "Oggetto: Napoli, immobile sito in Via Emanuele De Deo, 23 Piano 4 - N.C.E.U. sez. MON, fg. 4, part. 754, sub. 41 -N.C.T. fg. 135, part. 564. Situazione Vincolistica. Certificazione ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137 e ss. D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e ss.mm.ii..... omissis SI ATTESTA che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004.

Il bene de quo, per quanto verificato dal PMM del Comune di Napoli, ricade: cfr. (all.4)

- Variante al PRG: zona A - insediamenti di interesse storico – art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- Variante al PRG: tavola 7 - Classificazione tipologica - Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte;
- Variante al PRG: area di interesse archeologico art. 58;
- Variante al PRG: tavola vincoli geomorfologici – area a bassa instabilità.

***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 dal ripristino dello stato dei luoghi.

- per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle parti comuni pesi, limitazioni e servitù di natura condominiale, si rimanda ai titoli di provenienza allegati alla presente relazione (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Il valore di stima del Lotto Unico per la quota di 1/1 della piena proprietà, detratti gli adeguamenti, è pari a € 393.600,00 (euro trecentonovantatremilaseicento/00).

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.IIa, sub) con le risultanze catastali attuali.

Appartamento

L'Esperto stimatore ha provveduto a 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.

L'immobile, oggetto del pignoramento, è riportato al NCEU del Comune di Napoli alla Sez. MON al foglio 4 part. 754 sub 41, zona cens. 12, categoria A/4, classe 3, cons. 8 vani, sup. cat. 185 mq, rendita € 495,80. (all.3)

Mappa Terreni correlata: fg. 135, p.IIa 564.

Il bene è espropriato per il diritto dei 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Per il suddetto immobile:

1. Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi del bene contenute nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto (ex dati) con i dati catastali attuali; (ALL. 3 - 5)
2. Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi del bene contenute nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali; (ALL. 3)



CRONISTORIA DATI CATASTALI

VISURA STORICA (all.3)

- Dal 11.12.2014 ad oggi - identificato al NCEU del Comune di Napoli alla Sez. MON al foglio 4 part. 754 sub 41, zona cens. 12, categoria A/4, classe 3, cons. 8 vani, sup. cat. 185 mq, rendita € 495,80.

VARIAZIONE del 11/12/2014 Pratica n. NA0484833 in atti dal 11/12/2014 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 119115.1/2014)

- Dal 30.06.1987 al 11.12.2014 - identificato al NCEU del Comune di Napoli alla Sez. MON al foglio 4 part. 754 sub 34, zona cens. 12, categoria A/4, classe 3, cons. 8 vani, rendita € 495,80.

Impianto meccanografico del 30/06/1987



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 precedente.

In tale ottica, l'esperto segnalerà anche **tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di provenienza del bene de quo intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo titolo "*inter vivos*" trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento e di seguito riportati: (all.6)

➤ Atto di compravendita a firma del notaio Romano Naschi del 31.01.1994, rep. 16320 racc. 4913, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 09.02.1994 ai nn. 2496/1725, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà, contro "Omissis".

*** L'Esperto Stimatore, per tutto quanto sopra riportato, precisa che per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle parti comuni, pesi, limitazioni e servitù di natura condominiale, si rimanda ai titoli di provenienza allegati alla presente relazione (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

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;

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.

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 quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato costruito in epoca preottocentesca. (cfr.: all.3)

L'esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del bene de quo, la richiesta di accesso agli atti agli Uffici competenti del Comune di Napoli.

L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli ha comunicato, con nota prot.: PG/2024/170838 del 22.02.2024, quanto segue:

cfr. (all.5) *“In riferimento alla richiesta PG/2024/163772 del 20.02.2024 e sulla base dei dati riportati nella medesima nota, si comunica che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio, si sono avute le seguenti risultanze: Pratiche agibilità dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta; pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta.*

Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati.”

L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli ha altresì comunicato, con nota prot.: PG/2024/171468 del 22.02.2024, quanto segue:

cfr. (all.5) *"In riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che dalla consultazione dei ns. archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010 - 2024"*

L'Ufficio Condono del Comune di Napoli ha comunicato, con nota prot.: PG/2024/243962 del 14.03.2024, quanto segue:

cfr. (all.5) *"In riferimento alla Sua istanza prot. n° 210769 del 05/03/2024 si certifica che, da accertamenti effettuati presso i ns. archivi informatici, gestiti dalla Napoli Servizi S.p.A., non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nella unità immobiliare indicata nella Sua richiesta e sita alla Via Emanuele De Deo n° 23 piano 4° (sez. MON foglio 4 p.lla 754 sub 41) ai nominativi di "Omissis" (né ad altri nominativi)."*.....

L'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli ha comunicato, con nota prot.: PG/2024/301193 del 03.04.2024, quanto segue:

cfr. (all.5) *"In risposta alla richiesta trasmessa via pec il giorno 04.03.2024, registrata al protocollo comunale con il PG n. 210752 del 05.03.2024, è stata effettuata una ricerca presso l'archivio informatizzato del settore antiabusivismo edilizio, mediante la consultazione degli elenchi informatici dei fascicoli relativi ad accertamenti di abusi edilizi, inserendo i seguenti dati: - indirizzo: via Emanuele De Deo n. 23 piano 4; - nominativi: "Omissis". La ricerca ha dato esito negativo, in quanto ai nominativi e indirizzi prima indicati, non risultano fascicolo di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi."*

L'esperto ha acquisito, per quanto sopra riportato, la planimetria all'impianto depositata agli atti del catasto in data 27.12.1939 riscontrando quanto segue (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01):

- 1) Diversa distribuzione interna e aperture di facciata;
- 2) Realizzazione n. 2 soppalchi adibiti a zona studio, camera e ripostiglio;

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. - arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 - fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -

P. IVA 06718461210

3) Ampliamento di volumetria cucina;

Le predette difformità, di cui al punto 1, non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01.

Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01:

Contributo di costruzione = (€ 15.000,00 x 0,11%) x 2 = € 3.300,00
Oneri Tecnici € 1.000,00.

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

Le suddette difformità, di cui ai punti 2 e 3, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risulta in contrasto con la normativa vigente.

Le predette difformità, di cui ai punti 2 e 3, non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore del predetto disposto.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nella planimetria catastale.

Il costo per i predetti ripristini è calcolato forfettariamente nella misura di € 35.000,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

L'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito, in data 14.02.2024 con prot. n. 2350-P-A presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, il certificato vincoli riscontrando quanto segue: (all.4)

cfr. (all.4)omissis "Oggetto: Napoli, immobile sito in Via Emanuele De Deo, 23 Piano 4 - N.C.E.U. sez. MON, fg. 4, part. 754, sub. 41 -N.C.T. fg. 135, part. 564. Situazione Vincolistica. Certificazione ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137 e ss. D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e ss.mm.ii..... omissis SI ATTESTA che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni

di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004.

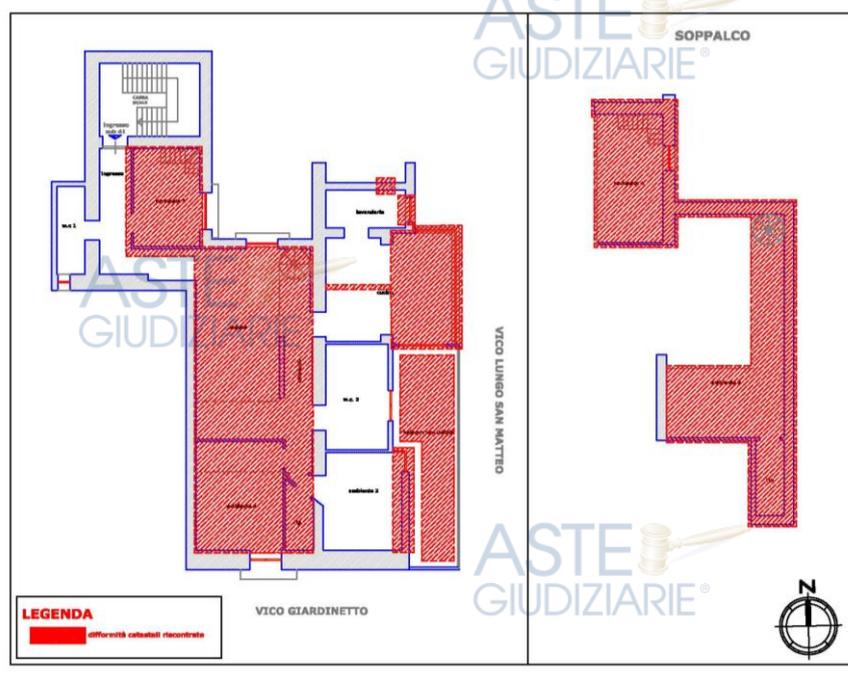
Il bene de quo, per quanto verificato dal PMM del Comune di Napoli,

ricade: cfr. (all.4)

- Variante al PRG: zona A - insediamenti di interesse storico – art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- Variante al PRG: tavola 7 - Classificazione tipologica - Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte;
- Variante al PRG: area di interesse archeologico art. 58;
- Variante al PRG: tavola vincoli geomorfologici – area a bassa instabilità.

***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 dal ripristino dello stato dei luoghi.**

Individuazione difformità





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**.

- Per il bene staggito non si sono riscontrati certificati di agibilità. (all.5)
- Per il bene staggito non risultano attestati di certificazione energetica. (all. 9)

Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

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.

Il bene de quo, per quanto riscontrato in sede di accesso, è occupato dall'esecutata. (all.9)

L'esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, il certificato di residenza dell'esecutata riscontrando che, quest'ultima, è residente nel cespite staggito. (all.8)

L'Esperto ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 e Napoli 2, a mezzo pec in data 08.02.2024, la richiesta di accesso agli atti per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati. (all.12)

L'Agenzia delle Entrate, ad oggi, non ha dato riscontro alla detta richiesta.



k..... Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- Il condominio, per quanto riferito in sede di accesso, risulta costituito. (all.9)

Invero, il bene de quo è parte, per verticalità, al condominio di "vico Lungo San Matteo n.50" e al condominio di via Emanuele De Deo n. 23 dal quale si accede.

L'amministratore del condominio di vico Lungo San Matteo ha comunicato, in data 26.03.2024 a mezzo pec, quanto segue:

cfr. (all.11) Omissis.... "rappresento che così come richiesto relativamente all'eventuale esistenza di vincoli di natura condominiale non sono a conoscenza di vincoli particolari sull'immobile.

Preciso che l'unità immobiliare si rapporta al condominio di Vico Lungo San Matteo 50 in quanto parte del corpo di fabbrica per la proiezione verticale di copertura. Infatti, l'immobile non condivide con il condominio da me rappresentato la cassa scale utilizzando quella di pertinenza del condominio vi via Emanuele De Deo 23 rappresentato da altro amministratore.

In risposta alla richiesta di regolamento di condominio preciso che non è in mio possesso tale documento in quanto non consegnato dalla precedente amministrazione e che i condomini non mi hanno comunicato l'esistenza o meno.

*La quota ordinaria mensile relativa all'immobile è pari a € 47,05".
...omissis...*

L'amministratore del condominio di via Emanuele De Deo n.23 ha comunicato, in data 04.04.2024 a mezzo pec, quanto segue:

cfr. (all.11) Omissis.... "VI DICHIARO QUANTO SEGUE: 1. Che la condomina è proprietaria di un appartamento sito al quarto piano che si estende solo in parte nel fabbricato da me amministrato e precisamente solo per la parte di ingresso all'appartamento; 2. Che la stessa ha una quota millesimale in tabella A pari a m.m. 14 e tabella scale ed ascensore pari a m.m. 106,00 e secondo l'ultimo bilancio preventivo approvato in data 18 marzo 2024 ha una quota annuale di EURO 308,56, e che invece dal bilancio approvato anno 2022 residuano a suo carico per quote ordinarie e straordinarie per il detto anno pari ad EURO 2606,26; 3. che sono stati approvati lavori straordinari al fabbricato alle facciate interne ed esterne in corso di esecuzione e lavori di installazione impianto ascensore, installazione a cui la Sig.ra "Omissis" ha aderito e avrebbe dovuto versare una quota pari ad EURO 9.788,65, ma allo stato non ha versato nulla per cui, nel

caso non provveda al pagamento della sua quota sarà esclusa dalla partecipazione, come i suoi aventi causa, salvo la possibilità di un ingresso successivo pagando la quota d'installazione oltre oneri successivi in proporzione.”

- Non risultano, allo stato, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria; (all.4-5)
- Non risultano vincoli di carattere storico – artistico per il bene de quo. (all.4)
- L'esperto evidenzia che il cespite staggito, secondo la variante al PRG di Napoli, ricade in zona di interesse archeologico (PRG.: art. 58)

*** L'Esperto Stimatore, per tutto quanto sopra riportato, precisa che per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle parti comuni pesi, limitazioni e servitù di natura condominiale, si rimanda ai titoli di provenienza allegati alla presente relazione (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**



l..... 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.

- Il bene de quo non ricade su suolo demaniale. (all.3-4-6)

m. Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

- Il bene de quo non è gravato da censo, livello o uso civico.
(all.3-4-5)



n..... 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.

L'esperto ha rinnovato le ispezioni ipotecarie per identificativi catastali e per nominativo (esecutato e dante causa). (all.7)

- Non risultano trascrizioni di domande giudiziali; (all.7)
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; (all.3-4-5)
- Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale; (all.7)
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale; (all.6)
- Non risultano servitù. (all.6)

*** L'Esperto Stimatore, per tutto quanto sopra riportato, precisa che per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle parti comuni pesi, limitazioni e servitù di natura condominiale, si rimanda ai titoli di provenienza allegati alla presente relazione (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

In particolare saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura:
(all.7)

- ISCRIZIONE del 12/03/2015 - Registro Particolare 673 Registro Generale 5298 Pubblico ufficiale QUADRI GIULIO Repertorio 749/542 del 11/03/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 26/10/2023 - Registro Particolare 23599 Registro Generale 30560 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. PRESSO CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 13822 del 12/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

o.Fornire ogni informazione concernente il condominio.

• Il condominio, per quanto riferito in sede di accesso, risulta costituito. (all.9)

Invero, il bene de quo è parte, per verticalità, al condominio di “vico Lungo San Matteo n.50” e al condominio di via Emanuele De Deo n. 23 dal quale si accede.

L'amministratore del condominio di vico Lungo San Matteo ha comunicato, in data 26.03.2024 a mezzo pec, quanto segue:

cfr. (all.11) Omissis.... “rappresento che così come richiesto relativamente all'eventuale esistenza di vincoli di natura condominiale non sono a conoscenza di vincoli particolari sull'immobile.

Preciso che l'unità immobiliare si rapporta al condominio di Vico Lungo San Matteo 50 in quanto parte del corpo di fabbrica per la proiezione verticale di copertura. Infatti, l'immobile non condivide con il condominio da me rappresentato la cassa scale utilizzando quella di pertinenza del condominio vi via Emanuele De Deo 23 rappresentato da altro amministratore.

In risposta alla richiesta di regolamento di condominio preciso che non è in mio possesso tale documento in quanto non consegnato dalla precedente amministrazione e che i condomini non mi hanno comunicato l'esistenza o meno.

*La quota ordinaria mensile relativa all'immobile è pari a € 47,05”.
...omissis*

L'amministratore di condominio ha comunicato che, relativamente agli oneri condominiali, risulta una morosità di € 4.814,01 di cui € 3.800,00 per oneri ordinari dal 2017 al 2024 ed € 1.013,50 per oneri straordinari.

La morosità deg oneri ordinari dell'anno in corso e di quello precedente è pari a € 305,75 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

L'amministratore del condominio di via Emanuele De Deo n.23 ha comunicato, in data 04.04.2024 a mezzo pec, quanto segue:

cfr. (all.11) Omissis.... “VI DICHIARO QUANTO SEGUE: 1. Che la condomina è proprietaria di un appartamento sito al quarto piano che si estende solo in parte nel fabbricato da me amministrato e precisamente solo per la parte di ingresso all'appartamento; 2. Che la stessa ha una quota millesimale in tabella A pari a m.m. 14 e tabella scale ed ascensore pari a m.m. 106,00 e secondo l'ultimo bilancio preventivo approvato in data 18

marzo 2024 ha una quota annuale di EURO 308,56, e che invece dal bilancio approvato anno 2022 residuano a suo carico per quote ordinarie e straordinarie per il detto anno pari ad EURO 2606,26; 3. che sono stati approvati lavori straordinari al fabbricato alle facciate interne ed esterne in corso di esecuzione e lavori di installazione impianto ascensore, installazione a cui la Sig.ra "Omissis" ha aderito e avrebbe dovuto versare una quota pari ad EURO 9.788,65, ma allo stato non ha versato nulla per cui, nel caso non provveda al pagamento della sua quota sarà esclusa dalla partecipazione, come i suoi aventi causa, salvo la possibilità di un ingresso successivo pagando la quota d'installazione oltre oneri successivi in proporzione."

*** L'Esperto Stimatore, per tutto quanto sopra riportato, precisa che per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle parti comuni pesi, limitazioni e servitù di natura condominiale, si rimanda ai titoli di provenienza allegati alla presente relazione (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -

P. IVA 06718461210

p..... 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.

Il valore di stima dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), ritenendo il detto metodo il più adeguato al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2023. cfr. (all.13)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima (residenziale)	MINIMO 2.200,00 €/mq.	MASSIMO 3.400,00 €/mq	PAR. UTILIZZATO 2.800,00 €/mq.
---	--------------------------------------	----------------------------------	---

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari incluso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33%, dei balconi e dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini/area pertinenziale sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% locali tecnici, locali di servizio, sottotetti, depositi e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 25% cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Fonti: cfr. (all.12)

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore Utilizzato	
residenziale (legittima)	MQ. 164,00	€ 2.800,00	€	459.200,00
terrazzo	MQ. 34,00	€ 700,00	€	23.800,00
TOTALE			€	483.000,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -18,50%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-18,50%) nel seguente modo:

- **Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);**
- **Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-8,40%);**
- **Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);**
- **Stato di possesso (-0,00%);**
- **Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);**
- **Spese condominiali insolute (0,10%)**

Il valore di stima del Lotto Unico per la quota di 1/1 della piena proprietà, detratti gli adeguamenti, è pari a € 393.600,00 (euro trecentonovantatremilaseicento/00).

q..... 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 bene è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

r.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.

Il sottoscritto esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, l'estratto di matrimonio con annotazioni quanto segue: (all.8)

- "Omissis", e "Omissis", hanno contratto matrimonio nel Comune di "Omissis" in data 13.11.1976.

ANNOTAZIONI: Con atto in data 31.01.1994 n. rep. 16311 del dr. Romano Naschi notaio in Napoli gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi degli artt. 162 e 215 del codice civile. Annotato il 16.08.1994

L'esperto ha altresì acquisito il certificato di residenza, del soggetto esecutato, riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) "Omissis", è residente nel Comune di "Omissis" alla via "Omissis".

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

Il sottoscritto Esperto ha verificato, a seguito di ispezione ipotecaria effettuata in data 28.03.2024, che non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura. (all.7)



Ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Esperto, nel ringraziare l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatagli, resta a completa disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Napoli, li 05.04.2023



L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.

arch. Vittorio MERITO

