

TRIBUNALE di NAPOLI

V^ Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari

G.E.: DOTT. SSA Cannavale Stefania

Procedimento esecutivo immobiliare n.589/2021 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura

promossa da

XXX SpA contro XXXXX

**CESPITE PIGNORATO SITO IN NAPOLI AL VICO COLONNE A
CARIATI n° 37**



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Pietro Cobio

INDICE

Immobilie Staggito: Alloggio sito in Napoli al Vico Colonne a Cariatì n° 37 primo piano riportato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. MON al foglio 4 p.lla 739 sub 7;

1.) PREMESSA	pag. 2
2.) RISPOSTA AI QUESITI	pag. 35
3.) CONCLUSIONI	pag. 35
4.) ALLEGATI	

PREMESSA.

In data 04/01/2022 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. e fax 081 5933845, PEC: pietro.cobio@archiworldpec.it, prestava il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cannavale

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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:

Quesito 1:

verificare, preliminarmente, **la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili e spropiati, 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.

Dagli atti presenti nel fascicolo telematico risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito di un Certificato Notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano Notaio in Palermo datato 18/10/2021.

Nel certificato si evince che il Notaio è risalito al primo atto stipulato in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento. Tale documento è riferito all'atto del Notaio Roberto Sanseverino del 10/04/1980 rep. 322914.

Nei documenti visionati vi è visura dell'alloggio staggito, ma non la VAX indicante la p.lla. Infatti nel fascicolo telematico vi è un documento dove si riporta che la p.lla interessata non è presente nell'estratto di mappa.

Da una ricerca effettuata dallo scrivente, l'estratto di mappa è stato prodotto ed allegato alla presente perizia. Infatti, come ben noto, nel catasto di Napoli vi sono due tipi di numerazioni, quella relativa ai terreni e quella relativa ai fabbricati che non corrispondono tra loro. Bisogna verificare la corrispondenza esistente tra i due catasti prima di effettuare una ricerca.

Alla sez. MON foglio 4 (catasto fabbricati) corrisponde il foglio 135 (catasto terreni) e la p.lla del fabbricato n° 739 è riportata con la p.lla 601. Nel certificato notarile vi sono tutti i dati catastali dell'immobile pignorato.

Nei documenti telematici non si evince un estratto di matrimonio con annotazioni per il Sig./Sig.ra xxxxxxxx e pertanto lo scrivente reperiva

presso lo Stato Civile del Comune di Napoli il certificato di matrimonio con annotazioni, dove risulta che i coniugi XXXXXX e XXXXX hanno scelto la separazione legale dei beni. Nel certificato matrimoniale è riportato che i coniugi XXXXX, si sono sposati nel 19xx.

Va precisato che da quanto si legge nei documenti inerenti l'acquisto di detto immobile, si legge in particolare nell'atto del Notaio Sanseverino del 1980 che la Sig.ra XXX era divorziata dal primo marito (XXX) durante l'acquisto di detto immobile.

Nel certificato notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano sono riportate le seguenti formalità:

- 1.)Iscrizione del 23/03/2011 ai nn. 7790/1218 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo a favore della Finanziaria San Giacomo spa con sede in Sondrio contro la Sig.ra XXXX;
- 2.)Iscrizione del 20/07/2011 ai nn. 21078/3361 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo a favore della XXX spa con sede in Conegliano TV contro la Sig.ra XXXX;
- 3.)Trascrizione del 12/10/2021 ai nn. 30358/21934 verbale di pignoramento a favore della XXXX contro la Sig.ra XXXX;

Lo scrivente fa presente all'Ill.mo Giudice che il certificato del Notaio Giulia Messina Vitrano non tiene conto delle formalità a favore:

- 4.) Trascrizione del 23/04/1980 ai nn. 7620/6046 atto di compravendita;
- 5.) Trascrizione del 17/05/1982 ai nn. 9059/6873 atto di compravendita;
- 6.) Trascrizione a favore e contro del 12/11/1986 ai nn. 20032/13976 atto di compravendita;
- 7.) Trascrizione del 17/01/1990 ai nn. 1091/823 atto di compravendita;
- 8.) Trascrizione del 14/03/1992 ai nn. 6816/5237;
- 9.) Trascrizione del 19/06/2001 ai nn. 13160/8980 atto di compravendita;
- 10.) Iscrizione del 19/06/2001 ai nn. 13161/2665 Concessione a garanzia di mutuo
 - Comunicazione n° 41 del 22/12/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/11/2016;
 - Cancellazione totale eseguita in data 02/01/2017;
- 11.) Iscrizione contro del 14/01/2005 ai numeri 861/163 Gest Line ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73;
 - Annotazione n° 1224 del 25/03/2021 Cancellazione totale;
- 12.) Iscrizione del 23/03/2011 ai nn. 7790/1218 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo;
- 13.) Iscrizione del 20/07/2011 ai nn. 21078/3361 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo;
- 14.) Trascrizione del 12/10/2021 ai nn. 30358/21934 verbale di pignoramento.

Lo scrivente ha effettuato anche una verifica con i dati catastali: sez. MOR foglio 4 p.lla 739 sub 7:

- 15.) Trascrizione del 19/06/2001 ai nn. 13160/8980 atto di compravendita;
- 16.) Iscrizione del 19/06/2001 ai nn.13161/2665 Concessione a garanzia di mutuo.
 - Comunicazione n° 41 del 22/12/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/11/2016;
 - Cancellazione totale eseguita in data 02/01/2017;
- 17.) Iscrizione contro del 14/01/2005 ai numeri 861/163 XXX ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73;
 - Annotazione n° 1224 del 25/03/2021 Cancellazione totale;
- 18.) Trascrizione del 12/10/2021 ai nn. 30358/21934 verbale di pignoramento.

Lo scrivente fa presente all'Ill.mo Giudice che le due formalità:

- 1.)** Iscrizione del 23/03/2011 ai nn. 7790/1218 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo;
- 2.)** Iscrizione del 20/07/2011 ai nn. 21078/3361 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo;

Sono riferite alla Sig.ra XXXX ma hanno come dati catastali foglio 4 p.lla 739 sub 7 senza andare a specificare la sez. MON.

Facendo una ricerca senza sez. presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Napoli sono emerse due unità immobiliari:

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Cl
MON/4	739	7	VICO COLONNE A CARIATI n. 37 Piano 1	012	A04	05
SCA/4	739	7	VIA LOMBARDIA n. SNC Scala. A Interno 6 Piano 2	002	A03	01

La prima è quella pignorata mentre la seconda non ha nulla a che fare con tale procedura.

Lo scrivente fa presente all'Ill.mo Giudice che la ricerca con i dati catastali parte dal 1994 anno in cui sono state meccanizzate tali formalità.

Quesito 2

Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno **tre confini** e dei **dati catastali** (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).

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

Il bene oggetto di pignoramento è così individuato:

Immobile 1: Appartamento della Sig.ra XXXX la quale ha il diritto della piena proprietà dell'alloggio sito in Napoli al Vico Colonne a Cariatati n°37. E' riportato al NCEU del Comune di Napoli sez. MON foglio 4 p.lla 739 sub 7 primo piano.

Mentre al catasto Terreni la p.lla è situata al foglio 135 p.lla 601; (cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie);

Nell'atto di pignoramento non sono presenti i confini mentre sono presenti i dati catastali:

sez. MON foglio 4 p.lla 739 sub 7.

I confini dell'alloggio sono: a nord con altra unità abitativa aliena p.lla 600; a sud con Vico Colonne a Cariati, ad ovest con Vico Lungo Montecalvario, mentre ad est con Vano scala e proprietà aliena.

Per quanto riguarda le variazioni presenti sulla visura storica dell'alloggio si ha:

Variazioni tecniche dei dati catastali

I dati catastali sono stati sempre sez. MON foglio 4 p.lla 739 sub 7

Verificando la colonna dei dati derivanti si ha:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 dati relativi alla planimetria del 28/12/1939;

Le variazioni inerenti ai proprietari sono:

- xxxxxxxx;
- xxxxxxxx;

- XXXXXXXXX;
- XXXXXXXXX.

Va precisato che nella visura catastale storica mancano alcuni proprietari:

- XXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXX; (ex marito XXXXXXXXXX).

Quesito 3:

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

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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.(oC.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 non 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..

Con atto del Notaio Mario Ferrara del 04/06/2001 rep. 71614, la Sig.ra XXXX acquistava la quota di $\frac{1}{2}$ dal Sig. XXXX, mentre precedentemente con atto del Notaio Roberto Sanseverino del 10/04/1980 la Sig.ra XXXX acquistava l'intero immobile dai Sig.ri XXXX - XXXX - XXXX e XXXX.

Va precisato all'Ill.mo Giudice che nel 1980 non era stato definito il divorzio tra la Sig.ra XXXX e il suo ex marito Sig. XXXX e pertanto l'atto di acquisto per Notaio Sanseverino va inteso in comunione dei beni.

Successivamente con atto del Notaio Ferrara del 2001 l'esecutata acquista nuovamente la restante quota di $\frac{1}{2}$.

Il bene oggetto di pignoramento è così individuato:

Immagine 1: Alloggio sito in Napoli al Vico Colonne a Cariatì n° 37.

E' riportato al NCEU del Comune di Napoli sez. MON foglio 4 p.lla 739 sub 7 primo piano.

La quota di proprietà riportata nell'atto di pignoramento è uguale alla quota riportata nell'atto di compravendita per Notaio Ferrara in quanto in tale atto, la Sig.ra XXXX acquistando la quota di $\frac{1}{2}$ diventava nuovamente proprietaria di tutto l'immobile.

Prima di entrare nella descrizione del bene staggito, lo scrivente intende effettuare una breve descrizione della zona dov'è ubicato il bene staggito.

Il fabbricato dov'è situato l'immobile pignorato è posto in Vico Colonne a Cariatì una strada interna ai quartieri Spagnoli verso la parte alta della zona.

Il fabbricato è posto a circa 200 mt dal Corso Vittorio Emanuele e circa 211 mt. da Via Toledo.

Percorrendo Via Toledo verso Piazza Trieste e Trento all'altezza del Banco di Napoli, sulla sinistra vi è Vico Giardinetto, alla metà di tale vicolo si incontra Vico Lungo Montecalvario e girando sulla sinistra dopo pochi metri si incontra il fabbricato dov'è posto l'immobile da staggire.

Salendo il vano scala, arrivati al primo piano, l'immobile è posto di fronte alla rampa scale, è indicato con l'interno 3. Entrati in detto immobile si incontra un primo ambiente che funge da ingresso. Sul lato destro vi è un corridoio che da accesso a due stanze. La prima è quella matrimoniale con affaccio su Vico Colonne a Cariatì. In prossimità dell'infisso sulla muratura divisoria con la stanzetta vi sono alcune lesioni che interessano l'attaccatura tra il muro di tompagno e il tramezzo. In adiacenza con la stanza matrimoniale vi è una stanzetta con affaccio tramite finestra balcone su Vico Lungo Montecalvario. Detta stanzetta è stretta e lunga.

Alla fine del corridoio troviamo un varco realizzato nella muratura di spina che consente l'accesso al soggiorno angolo cottura. In detto vano ed anche nella stanzetta si evidenziano lungo alcune mattonelle delle lesioni del pavimento. Tale vano è illuminato tramite finestra balcone. Usciti fuori sul balcone si nota che quest'ultimo ha affaccio su Vico Lungo Montecalvario ed è abbastanza lungo, infatti misura circa 8,65 mt con una larghezza di 87

cm. Va detto che sulla planimetria catastale degli anni 30 esisteva solo un balconcino in prossimità della stanzetta. Oggi l'intera balconata è abusiva e va demolita, infatti tale balconata può essere la causa di tali lesioni nella pavimentazione dei due ambienti.

In adiacenza dell'angolo cottura vi è il bagnetto ricavato in parte sotto la rampa scale del fabbricato. Infatti in alcuni punti di detto bagnetto si ha un'altezza minima di circa 2,00 mt, mentre l'altezza massima della parte restante del bagnetto è di 2,90 mt. Il bagnetto ha affaccio sulla vanella interna del fabbricato.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera. Esternamente all'infisso vi è tapparella in PVC. Gli infissi interni sono in legno con le due porte delle stanze scorrevoli.

Gli impianti sono sotto traccia e non a norma, al fine di adeguarli bisognerà spendere circa 1500 €. Non vi è caldaia per la produzione dell'acqua sanitaria, ma vi è lo scaldabagno.

Esternamente al balcone sono posti alcuni motori per il sistema di climatizzazione delle stanze.

In detto alloggio non vi è APE e per produrlo bisogna spendere circa 500 € L'altezza dell'intero alloggio è stata misurata in circa 3,00 mt, però bisogna precisare che è stata effettuata una totale controsoffittatura e pertanto la misura riportata sulla planimetria catastale di circa 4,18 mt. non è stata possibile accertarla.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono tinteggiate, mentre l'angolo cottura ed il bagno hanno un rivestimento non a tutta altezza.

Confrontando la planimetria catastale del sub 7 prelevata dalla banca dati dell' Agenzia dell'Entrate, si nota che la planimetria è discorde dallo stato dei luoghi. Infatti la camera da letto e la stanzetta sono state ricavate dal secondo ambiente presente nella planimetria del 1939. E' stata realizzata anche la balconata al posto del piccolo balconcino esistente nella planimetria.

Andrebbe effettuato un nuovo DOCFA aggiungendovi le due camere mentre per il balcone va demolito rifacendo quello originario.

L'intero fabbricato è stato costruito in muratura e durante gli anni passati ha subito forti dissesti a causa del terremoto, nel vano scala sono stati trovati alcuni lavori di consolidamento, cerchiature dei pilastri in muratura con struttura in ferro.

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

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):

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

Coefficiente di stato manutentivo (C cons):

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

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti

l'immobile oggetto di perizia. Immobile 1 = Alloggio

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ingresso e Corridoio	9,40
2	Stanza da letto matrimoniale	13,30
3	Stanzetta	5,85
4	Soggiorno angolo cottura	17,46
5	Bagnetto	6,46
6	Tramezzi	3,28
7	Muratura al 100 %	12,42
8	Muratura al 50%	6,70
Totale superficie utile in cifra tonda		74,87

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata l'intera superficie del balcone andando poi a considerare la demolizione parziale..

Balcone

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Balcone	7,52
Totale superficie utile in cifra tonda		7,52

CALCOLO SUPERFICIE ALLOGGIO PIGNORATO					
ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC.mq	Coef. Dest.	Coef. Cons.	SR. Mq

Alloggio	Lorda Copertura 54,54 mq.	74,87	1	0,85	63,63
Balcone	7,52	7,52	0,25	0,85	1,60
Superficie Raggiagliata S_R mq.					65,23

L'alloggio posto al primo piano sub 7 oggetto di pignoramento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. MON foglio 4 p.lla 739 sub 7

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 12; Categ. A/4

Classe 5.; Consist 3,5 vani .; Sup. Catastale 74 mq Rendita Euro 298,25

INDIRIZZO Vico Colonne a Cariatì n° 37 primo piano

INTESTATO XXXX

Sulla Vax la p.lla su cui sorge il fabbricato è riportata al NCT al foglio 135 p.lla 601.

La planimetria catastale è presente nella banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, ma è relativa all'alloggio riferito agli anni 30.

Andrà effettuato un aggiornamento della planimetria catastale in quanto non sono riportate le due camere da letto, mentre per il balcone andrà demolito quello attuale ridimensionandolo rispetto a quello vecchio con un DOCFA con un costo di circa 500 €.

LOTTO UNICO): Immobile pignorato alla Sig.ra XXXX, la quale detiene la piena proprietà del seguente immobile Comune di Napoli sez. MON foglio 4 p.lla 739 sub 7. Zona cens. 12 categoria A/4, classe 5

consistenza 3,5 vani superficie 74 mq. rendita 298,25.

Da quanto verificato nell'atto di matrimonio i coniugi XXXX hanno scelto la separazione dei beni.

Il bene staggito è posto nel Comune di Napoli al Vico Colonne a Cariatì n° 37.

L'immobile è riportato nel C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Napoli al foglio 135, p.lla 601; Percorrendo Via Toledo in direzione Piazza Trieste e Trento all'altezza del Banco di Napoli sulla sinistra si incontra Vico Giardinetto. Salendo fino alla metà di tale via, si incontra Vico Lungo a Montecalvario e girando sulla sinistra a circa 50 mt si incontra il fabbricato dov'è posto l'immobile staggito. Entrati nell'androne e salendo al primo piano, si incontra l'immobile da peritare posto di fronte alla rampa. Entrati si trova un primo ambiente destinato a zona ingresso e poi sul lato destro un corridoio che mette in comunicazione l'ingresso con il resto della casa. Lungo il corridoio sul lato sinistro troviamo due camere da letto la prima matrimoniale e la seconda più piccola, alla fine del corridoio troviamo sul lato destro il soggiorno con angolo cottura. Sia nella stanzetta che nel soggiorno alcune mattonelle sono lesionate mentre nella stanza da letto il tramezzo adiacente la finestra presenta delle lesioni.

Sia la stanzetta che il soggiorno hanno affaccio tramite finestra balcone su Vico lungo a Montecalvario tramite un balcone abbastanza lungo realizzato abusivamente. Bisognerà ripristinare il vecchio balcone così come riportato sulla planimetria catastale. Bisognerà effettuare un aggiornamento catastale tramite DOCFA in quanto le due camere da letto non sono presenti.

I confini dell'alloggio sono: a nord con altra unità immobiliare proprietà aliena sita sulla p.lla 600, a sud con Vico Colonne a Cariatì, ad ovest con Vico Lungo a Montecalvario mentre ad est con Vano scala e altra unità immobiliare aliena.

L'intero fabbricato è in muratura, in passato il fabbricato è stato oggetto di lavori di consolidamento a causa del terremoto, infatti nel vano scala si intravedono, attorno ai piloni in muratura, delle cerchiature in ferro. Per la realizzazione delle camere da letto non è stata chiesta nessuna autorizzazione al Comune, bisognerà effettuare una CILA in sanatoria con un costo di circa €1.500 mentre il balcone dovrà essere demolito. Ripristinando le dimensioni del vecchio balcone. Da quanto verificato dalla cartografia del Comune, di Napoli il fabbricato è individuato come "Zona A" Centro storico. Esiste un Vincolo Archeologico in tutta la zona oltre ad un Vincolo Geomorfologico. Il fabbricato è individuato come unità di base otto/novecentesco tipologia originarie e di ristrutturazioni a blocco.

La Sig.ra XXXX con atto del Notaio Ferrara del 2001 rep. 71614 acquistava la quota di $\frac{1}{2}$ di tale immobile, la restante parte era stata acquistata con atto del Notaio Sanseverino Roberto nel 1980.

La planimetria castale è stata reperita all'Agenzia dell'Entrate dove si nota che è relativa all'alloggio alla fine degli anni 30. va aggiornata tramite DOCFA con un costo di 500 €.

Il valore di mercato dell'alloggio pignorato è di € 113.198

Quesito 4:

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessari e 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.la,sub)con le risultanze catastali attuali.

Lotto UNICO

L'alloggio posto primo piano sub 7 oggetto di pignoramento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. MON foglio 4 p.la 739 sub 7

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 12; Categ. A/4

Classe 5.; Consist 3,5 vani .; Sup. Catastale 74 mq Rendita Euro 298,25

INDIRIZZO Vico Colonne a Cariatì n° 37 primo piano

INTESTATO XXXX.

I dati contenuti nell'atto di pignoramento del settembre 2021 e nella nota di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile staggito, corrispondono con quelli riportati nelle visure catastali allegare dallo scrivente e non agli atti di compravendita.

I dati del terreno oggi sono NCT Comune di Napoli

DATI IDENTIFICATIVI foglio 135 p.la 600 ente urbano

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ..; Categ.

Quesito 5:

Ricostruire **tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio** che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art.567 c.p.c. dal creditore 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 bene staggito è pervenuto all'esecutata dai seguenti atti:

✚ Con atto di compravendita del Notaio Sanseverino del 10/04/1980 rep. 322914 l'esecutata ancora in comunione dei beni (anche se nell'atto viene indicato che quest'ultima era divorziata) acquistava dai Sig.ri XXXX – XXXX - XXXX e XXXX l'immobile staggito;

✚ Con atto di divisione del Notaio Ferrara del 04/06/2001 rep. 71614 l'esecutata acquistava dall'ex marito Sig. XXXX la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile pignorato.

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

La p.lla su cui sorge il fabbricato è riportata al NCT del Comune di Napoli al foglio 135 p.lla 601

Per quant'altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Quesito 6:

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

Da quanto verificato sui luoghi di causa e leggendo anche l'atto di provenienza, l'edificazione del fabbricato è avvenuta senza alcun atto amministrativo in quanto risalente alla fine del 1800. Non vi è nessun certificato di agibilità per detto fabbricato.

Va detto che durante gli anni passati (periodo terremoto) il fabbricato ha subito dei dissesti strutturali, infatti sono visibili gli interventi realizzati nel vano scala (rinforzo strutturale ai pilastri in muratura).

Quesito 7:

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

La costruzione del fabbricato è avvenuta senza alcun atto amministrativo in quanto risale alla fine del 1800.

Successivamente poi l'esecutata ha realizzato due stanze da letto internamente al secondo vano e ha realizzato una balconata. I lavori inerenti la realizzazione delle stanze possono essere sanate mediante CILA in sanatoria con un costo di circa 1.500 € mentre il balcone deve essere

demolito ripristinando quello originario. Il costo per tale demolizione si aggira intorno ai 7.000 €.

Quesito 8:

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

Da quanto emerso le due stanze sono state realizzate senza nessun atto amministrativo e pertanto vanno sanate con CILA in Sanatoria mentre il balcone va demolito in parte.

Quesito 9:

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

Come poc'anzi accennato non è stato possibile acquisire dichiarazioni di agibilità in quanto l'intero fabbricato risale alla fine del 1800.

Non è stato necessario acquisire certificato di destinazione urbanistica

in quanto il bene staggito non è un terreno.

Per l'alloggio staggito non vi è APE (Attestato di Prestazione Energetica) e per produrlo bisognerà spendere circa 500 €.

Quesito 10:

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

L'accesso all'immobile staggito è stato effettuato insieme al Custode della procedura nella persona dell'Avv. Antonio Vitale.

Internamente all'alloggio lo scrivente ed il custode hanno trovato l'esecutata, che abita in detto alloggio con il suo nucleo familiare.

Quesito 11:

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

Il bene derivante da pignoramento è sito nel Comune di Napoli e su detta area non vi sono vincoli Demaniali

Quesito 12:

Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà–acquisendola 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.

Per il bene staggito non vi sono vincoli gravati da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi.

Il diritto sul bene pignorato è della piena proprietà della Sig.ra XXXX per l'immobile riportato con i seguenti dati catastali Comune di Napoli sez. MON foglio 4 p.lla 739 sub 7.

Al momento dell'accesso l'alloggio era occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare, sembra che non ci siano altri procedimenti giudiziari in corso.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali lo scrivente chiedeva all'esecutata chi fosse l'Amministratore e quest'ultima dichiarava che l'Amministratore del condominio era l'Avv. XXXX. Contattato quest'ultimo più volte sia a mezzo mail che tramite sms al fine di capire se eventualmente vi fossero eventuali oneri inevasi, lo scrivente non ha avuto nessuna risposta.

Quesito 13:

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

Per l'immobile pignorato non esiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Nell'area vi sono i seguenti vincoli Archeologico e Geomorfologico che interessano l'immobile staggito.

Non vi sono invece i vincoli Storico-Artistici e Paesaggistico;

La p.lla di terreno su cui sorge il fabbricato è collocata nel PRG nella "Zona A Centro Storico". Il fabbricato è individuato come unità di base otto/novecentesco tipologia originaria e di ristrutturazioni a blocco. Non esistono usi civici per la zona.

Non esistono atti di sequestro penale per i beni staggiti.

Non esistono domande giudiziali;

Non esiste un atto di cessione o di cubatura;

Al momento lo scrivente non può esprimersi in merito agli oneri di natura condominiale inerenti a quote di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Non esistono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Mentre vi sono oneri e/o vincoli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Per l'immobile staggito esistono le seguenti formalità:

- 1) Trascrizione del 12/10/2021 ai nn. 30358/21934 verbale di pignoramento;
- 2) Iscrizione del 23/03/2011 ai nn. 7790/1218 ipoteca giudiziale;
- 3) Iscrizione del 20/07/2011 ai nn. 21078/3361 ipoteca giudiziale;

Difformità catastali

Dal confronto tra lo stato dei luoghi con la planimetria catastale risultano alcune incongruità quali le due camere da letto. Bisognerà effettuare un

DOCFA con un costo di circa 500 €. Mentre per il balcone andrà demolito fino a ripristinare le dimensioni a quelle originarie.

(cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie)

Quesito 14:

Fornire ogni **informazione concernente**:

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

Per quanto riguarda gli oneri condominiali lo scrivente non può riportare nulla in quanto l'Amministratore più volte contattato non ha provveduto all'invio di tali dati.

Quesito 15:

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

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

Calcolo delle consistenze

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

d'accesso.

Al fine di ragguagliare la superficie misurata, con i relativi coefficienti di adeguamento, si sono scelti:

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio applicando i seguenti coefficienti:

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

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):

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

Coefficiente di stato manutentivo (C cons):

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

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Immobile unico = Alloggio

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ingresso e Corridoio	9,40
2	Stanza da letto matrimoniale	13,30
3	Stanzetta	5,85
4	Soggiorno angolo cottura	17,46
5	Bagnetto	6,46
6	Tramezzi	3,28
7	Muratura al 100 %	12,42

8	Muratura al 50%	6,70
Totale superficie utile in cifra tonda		74,87

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata l'intera superficie del balcone andando poi a considerare la demolizione parziale..

Balcone

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Balcone	7,52
Totale superficie utile in cifra tonda		7,52

CALCOLO SUPERFICIE ALLOGGIO PIGNORATO					
ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC.mq	Coef. Dest.	Coef. Cons.	SR. Mq
Alloggio	Lorda Copertura 54,54 mq.	74,87	1	0,85	63,63
Balcone	7,52	7,52	0,25	0,85	1,60
Superficie Raggiagliata S_R mq.					65,23

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. Stima sintetico comparativa;
2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

Stima sintetico comparativa

La "stima sintetico comparativa" consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella

medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui sono ubicate le unità immobiliari in questione, delle caratteristiche e della presenza di autorimesse ed appartamenti nei dintorni, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio. L'esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dal Comune di Napoli in cui sono ubicati i beni di cui trattasi. (cfr. ALLEGATO N.10, tot. Pag varie)

Da tale indagine è emerso quanto segue:

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

Valori di mercato all'attualità—Tipologia residenziale					
NAPOLI Quartieri Spagnoli					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	Min	max
O.M.I. I sem 2021	NAPOLI	1400	2150	4,4	6,6
O.M.I. I sem 2020	NAPOLI	1400	2150	4,4	6,6
Indagini mercato Immobiliare .it	NAPOLI	1461	2.800	10,66	18,57
Media Aritmetica tra i 6 valori		1893		8,53	
Quotazioni Parametriche di riferimento		1.893€/mq		8,53 €/mq	

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti. (cfr. ALLEGATO N.10 tot. Pag varie)

INDAGINI DI MERCATO PER ALLOGGI COMPARABLES APPARTAMENTI					
Settembre 2021					
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq
Tecnocasa	Via P ortapiccola a Montecalvario	270.000		120	2.250
Tecnocasa	VIA CROCI SANTA LUCIA AL MONTE	239.000		115	2.078
Tecnocasa	Via F. Girardi	95.000		65	1.461
Re max	Vico Tre Re a Toledo	69.000		30	2.300
Leonardo	Via Concordia	165.000		70	2.357
Unicredit Casa Subito	Via Santa Teresella degli Spagnoli	300.000		130	2.307
Casa	Vico Figurelle a Montecalvario	280.000		100	2.800
	Via S. Maria Ognibene	189.000		100	1.890
Tecnocasa	P.tta S. Maria Ognibene	45.000		30	1.500

AFFITTO

Gestioni	Via Toledo		800	45	17,5
Showcase	Vico Campanile al Consiglio		650	60	10,83
	Via Laura Mancini Oliva		650	35	18,57
Tecnocasa	Quartieri Spagnoli		800	75	10,66
Gestioni	Quartieri Spagnoli		650	60	10,83
	Vico Sergente Maggiore		700	51	13,71

Alloggio

VALORE IMMOBILE (LOTTO UNICO)

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima e tenuto conto dello stato in cui esse si trovano e della sua situazione urbanistico - edilizia, ha determinato:

Lotto UNICO = Alloggio riportato al NCEU Comune di Napoli sez. MON al foglio 4 p.lla 739 sub 7, valore medio di mercato euro 1.893 €/mq.

di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
65,23 mq.	euro. 1.893 €/mq	Euro 123.480

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

Lotto Unico: Alloggio € 123.480

(Euro Centoventitremilaquattrocentoottantac.t.)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

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

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

dove **V** = Valore dell' immobile

R = Reddito annuo (netto)

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

- Calcolo del valore locativo dell'immobile Lotto 1

Superficie Commerciale Totale Alloggio = 65,23 mq.

Oltre alle fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito della stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio,

che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato** in **8,53 €/mq.**

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

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 8,53 x 65,23 = Euro 556

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

Euro 556x 12 = Euro 6.672

- Calcolo del valore dell'immobile

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

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,5%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 20% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} =$
 $= \text{Euro } 6.672 \times 20\% = \text{Euro } 1.334$

per cui sarà

$R = \text{Euro } (6.672 - 1.334) = \text{Euro } 5.338$

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

$$V = \text{Euro } 5.338 / 0,035 = \text{Euro } 152.514$$

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

€ 152.514

(Euro Centocinquantaduemilacinquecentoquattordiciinc.t.)

Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

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

Si ha, pertanto:

Lotto 1= Alloggio

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

$$(123.480 + 152.514) : 2$$

Valore medio = Euro 275.994 : 2 = Euro 137.997

(Euro Duecentosettantatremilaeseiinc.t.)

Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	1.500
Costi demolizione opere abusive e CILA	8.500
Attestazione energetica	500
Aggiornamento Catastale DOCFA	500
Totale Oneri da Decurtare	11.000

Va precisato che tale importo di € 11.000 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 7,97 %

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

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	10,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	7,97
3	Stato d'uso e di manutenzione	0,00
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,00
Totale superficie utile in cifra tonda		17,97

Pertanto il valore dell'alloggio dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 17,97 % è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento	Valore Finale dell'immobile
Euro 137.997	17,97 %	Euro 113.198

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

€ 113.198

(Euro Centotredicimilacentonovantottoinc.t.)

Quesito 16:

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

L'alloggio non è comodamente divisibile per creare altre unità immobiliari più piccole, in quanto le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche non consentono tale frazionamento.

Quesito 17:

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

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

Lo scrivente estraeva copia del certificato di matrimonio e residenza per l'esecutata.

Nei documenti telematici non si evince un estratto di matrimonio con annotazioni per l'esecutata. Lo scrivente reperiva presso lo Stato Civile del Comune di Napoli il certificato di matrimonio con annotazioni, dove risulta che i coniugi hanno scelto la separazione dei beni (cfr. ALLEGATO N.9 tot. Pag varie)

CONCLUSIONI

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

Rassegna pertanto la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la

fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 16/03/2022

L'Esperto Stimatore

(arch. Pietro Cobio)

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 : Certificato notarile;

ALLEGATO N. 2 : Trascrizioni ed Iscrizioni a nome della Sig.ra
XXXX e con i dati catastali dei bene staggito;

ALLEGATO N. 3: Atti di compravendita;

ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso;

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 6: Rilievo Planimetrico dell'alloggio;

ALLEGATO N. 7: Visure Catastali, Vax e planimetrie;

ALLEGATO N. 8: Sovrapposizione aerofotogrammetria /VAX;

ALLEGATO N. 9: Certificati anagrafici;

ALLEGATO N. 10.: Quotazioni O.M.I. e quotazioni agenzie
Immobiliari;

Napoli, 16/03/2022

L'Esperto Stimatore

(arch. Pietro Cobio)