

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

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 520/222**

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

Promossa da: \_\_\_\_\_

Contro: \_\_\_\_\_

Esperto Stimatore: **Arch. Angela Strazzella**

**Premessa**

La sottoscritta arch. Angela Strazzella, iscritta all'ordine degli architetti di Napoli e provincia al n. 8254 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 11841, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 520/2022 giusta nomina del 02/01/2023, in seguito al giuramento di rito, ha ricevuto il seguente incarico (**cf. all.to 1**):

- A -

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

**1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

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

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

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

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

**4)** *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

**- B -**

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

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

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
- la superficie commerciale ed utile;*
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
- tutti i riferimenti catastali attuali;*
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*

*descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*

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

**3)** *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione*



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

### **Identificazione pregressa dei beni**

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

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

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

**2)** Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -



### **Stato di possesso**

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

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

**3)** Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

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

- D -

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

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

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

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



*comunale per irregolarità urbanistiche;*

*- sequestri penali ed amministrativi;*

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

*Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;*

*nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

**2)** *Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

**- E -**

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

**1)** *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*

*indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;*

*accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il*

*rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

*dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

*Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*



nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

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

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

#### **Formazione dei lotti**

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

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

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la



*riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

**2)** *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

*il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*

*Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

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

La scrivente Esperto Stimatore ha riscontrato che la Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 323/2021 ha per oggetto il seguente immobile “...appartamento adibito a civile abitazione categoria A/2, ubicato nel comune di Napoli alla Piazza Mercato n. 45, scala B, piano 9, int. N. 28, con accesso dalla seconda porta a sinistra salendo le scale, confinante con pianerottolo, appartamento interno 27, Piazza del Carmine, proprietà o aventi causa e con piazzale di Via Nuova Marina ora Piazza Masaniello, riportato in catasto fabbricati del Comune di Napoli, Sezione Urbana Mer, Foglio 7, Particella 548, sub 93, zona censuaria 13, classe 6, della consistenza di n. 6 vani, rendita catastale per € 636,66, piazza Mercato n. 45, scala B, piano 9, int. 28” di proprietà del signor CF. .

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

**- A -**

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

**1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567,**





**2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

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

- certificazione notarile per Notar Ludovico Maria Capuano del Distretto Notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola attestante “...*le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate relativamente all'immobile oggetto della procedura a partire dal 28 gennaio 1987 (data della trascrizione del primo titolo di provenienza antecedente il ventennio che precede il pignoramento) a tutto il 17 ottobre 2022 (data di trascrizione del pignoramento) e comunque fino a tutto il 12 dicembre 2022 (cfr. all.to 2).*

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

Con atto di compravendita per Notar Antonio De Luise del 19/02/2007 rep. 26428 racc. 9990 trascritto il 22/02/2007 ai nn. 8061/3969 con il quale la sig.ra “...*vende al sig.*

*che acquista la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli alla Piazza Mercato n. 45 (quarantacinque) e precisamente:*

- *appartamento posto al nono piano, distinto dal numero interno 28, con accesso dalla seconda porta a sinistra salendo le scale, composto da tre vani ed accessori; confinante con pianerottolo, appartamento n.int.27, Piazza del Carmine, proprietà i o aventi causa e con Piazzale di Via Nuova Marina ora Piazza Masaniello;*

*in catasto: sez. MER, foglio 7, particella 548/93, z.c.13, cat. A/2 di 6, vani 6, r.c. euro 836,66, Piazza Mercato n. 45, s. B, p.9, int.28” (cfr. all.to 3).*



**3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:****a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;**

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

- il sig. e la sig.ra

hanno contratto matrimonio in data

;

- annotazioni: con atto del 05/02/2020 a rogito del Notaio Di Lorenzo Luca gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (**cf. all.to 4**).

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

L'intestatario del bene non è persona giuridica.

**4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.**

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

- certificazione notarile per Notar Ludovico Maria Capuano del Distretto Notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola attestante "...le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate relativamente all'immobile oggetto della procedura a partire dal 28 gennaio 1987 (data della trascrizione del primo titolo di provenienza antecedente il ventennio che precede il pignoramento) a tutto il 17 ottobre 2022 (data di trascrizione del pignoramento) e comunque fino a tutto il 12 dicembre 2022 (**cf. all.to 2**).

- B -

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

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

In data 03/03/2023, la scrivente Esperto Stimatore, ha eseguito l'accesso presso l'immobile sito in Napoli alla Piazza Mercato n. 45, scala B, piano 9°, int. 28 unitamente al custode giudiziario nominato avv. Lucia Pavone. In tale sede si è provveduto ad effettuare il rilievo metrico e fotografico del bene in oggetto.

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

Il cespite in oggetto è ubicato nel Comune di Napoli alla piazza Mercato n. 45, scala B, piano 9°, int. 28. Dall'analisi della documentazione acquisita e consultata è emersa rispondenza formale tra i dati attuali e reali e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella documentazione ipocatastale.

**- la superficie commerciale ed utile;**

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è mq. 97,00, invece la superficie utile è pari a mq. 87,00 (**cf. all.to 5**):

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

| PIANO                          | DESTINAZIONE                | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------|
| nono                           | Superficie mq 92,00         | 1                          | mq 92,00   |
| nono                           | Superficie balconi mq 18,00 | 0,25                       | mq 4,5     |
| Superficie commerciale totale  |                             |                            | mq 96,5    |
| Superficie commerciale in c.t. |                             |                            | mq 97,00   |

#### SUPERFICIE CALPESTABILE

| PIANO                          | DESTINAZIONE                | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------|
| nono                           | Superficie mq 92,00         | 1                          | mq 82,00   |
| nono                           | Superficie balconi mq 82,00 | 0,25                       | mq 4,5     |
| Superficie commerciale totale  |                             |                            | mq 86,5    |
| Superficie commerciale in c.t. |                             |                            | mq 87,00   |

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

Trattasi di unità immobiliare destinata ad abitazione, rientrante nella tipologia di fabbricati di tipo residenziale, riportata in catasto con la categoria A/2.

**- tutti i riferimenti catastali attuali;**

I dati catastali attuali identificativi dell'immobile sono i seguenti: sez. Mer., foglio 7, p.lla 548, sub 93, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale 126 mq, rendita € 836,66 (**cf. all.to 6**).

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

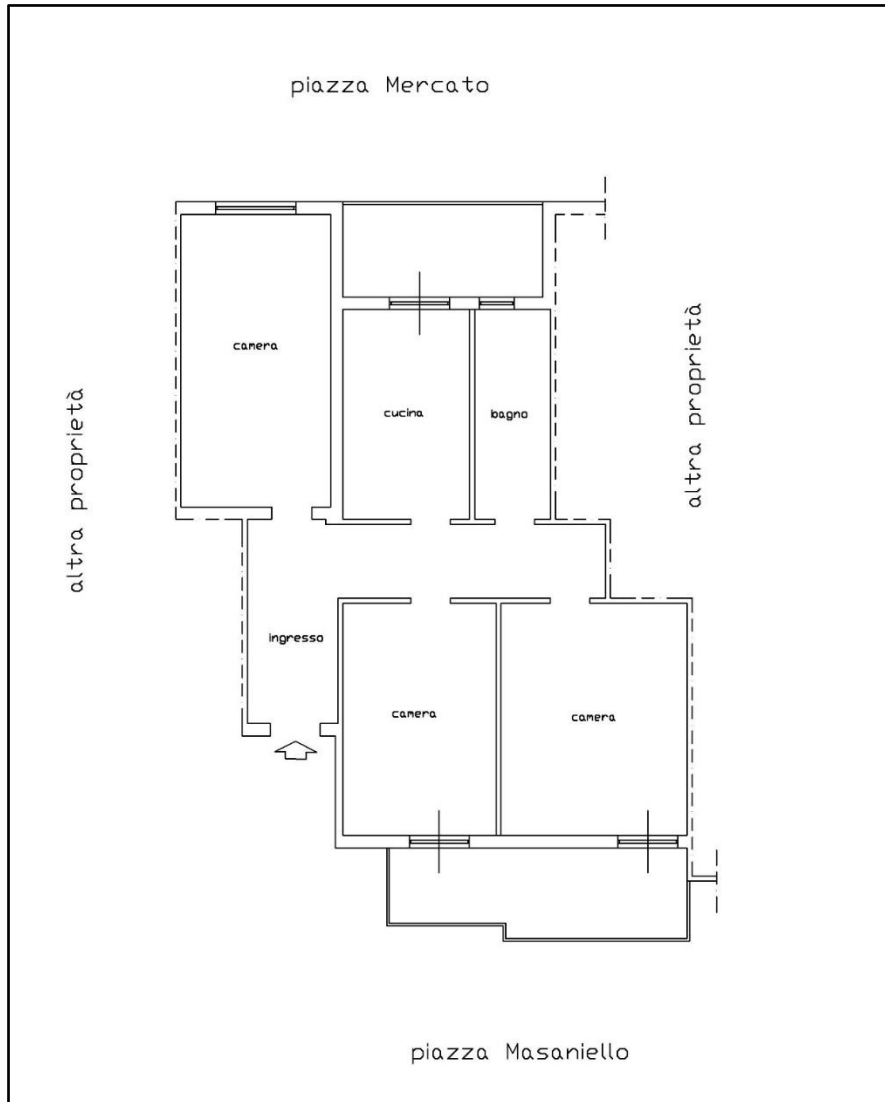
I confini reali dell'immobile, coincidenti con quelli indicati nel titolo di provenienza e nella planimetria catastale, sono: pianerottolo, appartamento altra proprietà, piazza del Carmine, appartamento altra proprietà, piazza Masaniello (già piazzale via Marittima).

**descrive le ulteriori caratteristiche dei beni;**

L'immobile in oggetto facente parte di un fabbricato di 11 piani fuori terra, con servizio di portierato e ascensore, adibito a civili abitazioni e con attività commerciali a piano terra, è un appartamento, con duplice esposizione e composto da ingresso, 3 camere, cucina e bagno.

Il cespite presenta le seguenti finiture non di pregio: pavimentazione in materiale ceramico, pareti tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e della cucina che presentano rivestimenti in ceramica. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con avvolgibili esterni in pvc. L'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo. L'altezza interna è di 3,00 mt. Come si evince dal rilievo fotografico, lo stato conservativo e manutentivo è da considerarsi sufficiente (**cf. all.to 7**).

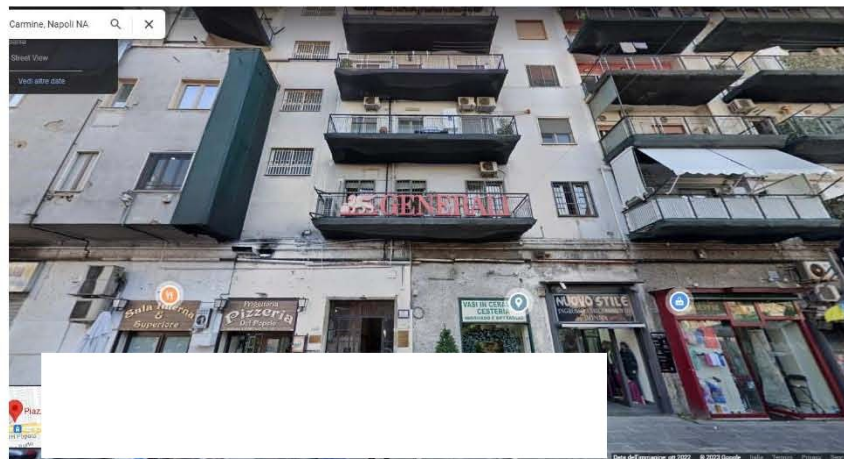




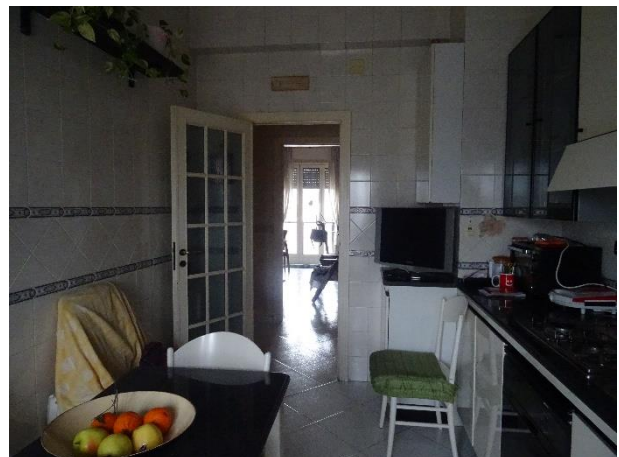
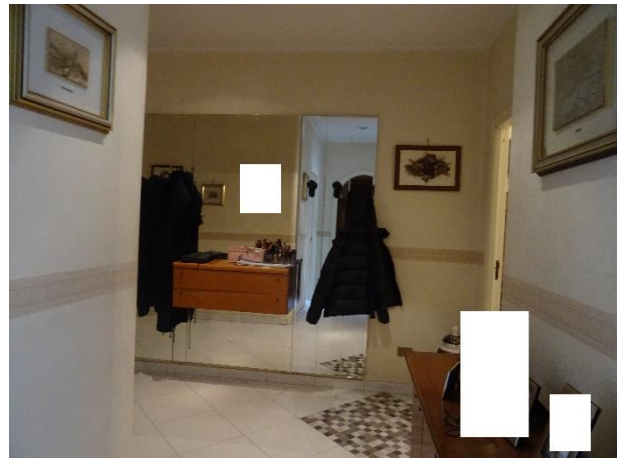
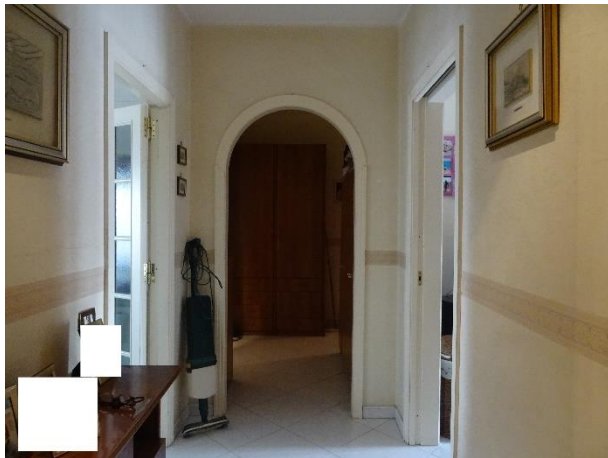
### RILIEVO FOTOGRAFICO















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



Dall'analisi del titolo di provenienza per Notar Antonio de Luise del 19/02/2007 si evince che *"...La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova con tutte le accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, parti comuni"*.

Dalla certificazione inviata dall'amministratore p.t. del fabbricato, dott.

o si evince che tra le pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali rientra l'appartamento del custode per il quale è *"...in corso di lavorazione l'attribuzione catastale delle quote di proprietà unitaria"* (cfr. **all.to 8**).

La scrivente precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda al titolo di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

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

Si rappresenta che la procedura espropriativa ha per oggetto un appartamento, pertanto, non si è proceduto con l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

#### *Identificazione pregressa dei beni*

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

*- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;*

L'immobile a far data dall'impianto meccanografico è identificato alla sezione MER. foglio 7, p.lla 548, sub 93.

*- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di*

**trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;**

Non sono emerse differenze tra il titolo di provenienza e la documentazione acquisita e consultata.

**- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;**

Esiste corrispondenza tra la descrizione e identificazione del bene pignorato e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

**- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.**

Dalla documentazione in atti non risultano trascrizioni di precedenti pignoramenti.

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

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

**(cfr. all.to 6)**

**2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;**

L'analisi del fascicolo d'ufficio e dell'ulteriore documentazione reperita dalla scrivente non ha evidenziato difformità.

**riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.**

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

**vendita.**

Per il bene in oggetto esiste conformità relativamente ai dati riportati presso il N.C.E.U. Dal confronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale sono state rilevate le difformità precedentemente elencate. I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale sono pari ad € 800 circa.

- C -

**Stato di possesso**

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

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

In sede di sopralluogo, si è riscontrato che il bene è occupato dai coniugi

i quali hanno dichiarato di occupare il bene a titolo gratuito in quanto legati da rapporti di parentela con il sig. a cui il bene è stato da loro venduto (**cf. all.to 7**).

**3) Determini il valore locativo del bene.**

Al fine di quantificare il canone di locazione di un cespite appartenente al segmento dell'immobile pignorato, si è avvalsa dei seguenti dati:

- valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2022 relativi alla zona centrale/parte est centro antico: piazza Mercato - Mezzocannone codice Zona B8, compresi tra un minimo di 5,4 €/mq ed un massimo di 8,1 €/mq;
- valori pubblicati sul Borsino Immobiliare e compresi tra un minimo di 4,57 €/mq ed un massimo di 7,50 €/mq (**cf. all.to 9**).

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



Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.

Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.

Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Si considererà un valore di locazione unitario pari a 7,00 €/mq.

Canone di locazione stimato = € 7,0 x 87 mq (superficie calpestabile) = € 609,00  
in c.t € 600,00.

***Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..***

Il quesito non rientra nel caso in esame.

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

Il bene è occupato senza contratto di locazione e a titolo gratuito.

- D -

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

***anche di natura condominiale***

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

***- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del***

***pignoramento ed all'attualità;***

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

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

Relativamente all'esistenza di servitù attive e passive la scrivente precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda al titolo di provenienza e al regolamento di condominio che devono intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

Dall'analisi della documentazione in atti risultano le seguenti formalità ipotecarie:

**ISCRIZIONI CONTRO:**

- iscrizione di ipoteca volontaria del 07/03/2018 ai nn. 6460/862 a favore della società e gravante sull'immobile in oggetto.
- iscrizione di ipoteca volontaria del 07/03/2018 ai nn. 6461/863 a favore della società e gravante sull'immobile in oggetto.
- iscrizione di ipoteca volontaria del 23/03/2018 ai nn. 8457/1116 in rettifica della nota precedente nn 6461/863 a favore della società contro quale terzo datore di ipoteca e gravante sull'immobile in oggetto.

**TRASCRIZIONI CONTRO:**

- trascrizione di pignoramento immobiliare del 17/10/2022 n.ri 29578/22438 a favore della società ontro e gravante sull'immobile in oggetto.

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

dall'analisi della documentazione in atti (**cf. all.to 2**) risultano le seguenti domande giudiziali:

- trascrizione di domanda giudiziale di accertamento simulazione atti trascritta il 15/02/2007 ai nn. 5988/3849 a favore di Banca Nazionale del Lavoro, contro e

- trascrizione di domanda giudiziale di accertamento simulazione atti trascritta il 18/12/2015 ai nn. 29110/22471 contro e  
e gravante sul bene in oggetto.

- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*

Per il bene in oggetto non risultano vincoli.

- *sequestri penali ed amministrativi;*

Non risultano sequestri penali ed amministrativi.

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

Dalla consultazione del sito dell'Agenzia del Demanio il bene in oggetto non rientra nell'elenco dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare dello Stato (**cf. all.to 10**).

*Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;*

*nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

Cfr. punto precedente.

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

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

Dalla certificazione inviata dall'amministratore p.t. del fabbricato dott. Vincenzo Bernardo, alla data del 01/03/2023, si evince quanto segue:

- debito condominiale sig. : € 4.400,57;
- importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € 739,27;
- nessuna spesa straordinaria deliberata (**cf. all.to 11**).

- E -

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

**1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;**

**indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;**

**accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.**

**2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia**



*condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

*Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Nella documentazione acquisita e consultata non sono mai riportati gli estremi dei titoli autorizzativi; si è potuto però accertare che l'immobile è antecedente alla data del 01/09/1967. Ciò è desumibile sia dalla data di presentazione della planimetria catastale 06/04/1960 sia dai titoli di provenienza esaminati dai quali emerge i sigg.ri Mario Ottieri e Maria Oreto acquistano il terreno sul quale verrà realizzato il fabbricato il 22/09/1956.

Non è stato possibile eseguire un confronto con eventuali titoli autorizzativi in quanto, in seguito a richiesta della scrivente, il Comune di Napoli ha certificato che l'esito delle ricerche informatiche e cartacee effettuate presso gli archivi è stato negativo.

Relativamente alla presentazione di eventuali pratiche SCIA/CILA/DIA, etc., su istanza presentata dalla scrivente, l'Ufficio preposto con un primo riscontro del 02/03/2023 ha attestato l'esistenza di una pratica CIL n. 4545/2021, allegandone successivamente anche copia che, però, è risultata inerente ad altro immobile ubicato in zona diversa ed estraneo alla presente procedura esecutiva. Conseguentemente, sulla scorta di numerosi solleciti della sottoscritta Esperto Stimatore e presentazione di nuova istanza, solo in data 20/03/2023, con nuova comunicazione, il medesimo Ufficio ha certificato che *"...per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia e Cil negli anni 2010-2023"* **(cfr. all.to 9)**.





Per tanto, allo stato, è possibile eseguire solo un confronto con la planimetria catastale del 1960 (unica in atti al NCEU) da cui emerge che, attualmente, l'immobile in oggetto presenta un vano in meno sul lato prospiciente Piazza del Carmine e una delle due camere con affaccio su piazza Masaniello presenta una maggiore ampiezza. In merito alla circostanza di un vano in meno, in sede di sopralluogo il sig. , attuale occupante del cespite e precedente proprietario ha dichiarato che *"...la stanza mancante di fatto è annessa all'appartamento confinante avente accesso da altra scala"* e che *"...l'appartamento fu comprato dai coniugi nel gennaio dell'anno 1987 e che mai hanno avuto l'annessione della stanza"*. Quanto dichiarato, come già rappresentato, non è confrontabile con eventuali titoli autorizzativi (**cf. all.to 12**). Si rappresenta altresì che la descrizione riportata nell'atto di compravendita *"...appartamento ... composto da tre vani ed accessori"* coincide con lo stato attuale dei luoghi (**cf. all.to 3**).

**3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);**

*nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.*

Cfr. p.to precedente.

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

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

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

- F -

### **Formazione dei lotti**

**1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.**

La scrivente Esperto Stimatore ritiene che la vendita del bene pignorato - immobile sito in Napoli alla piazza Mercato n. 45, scala B, piano 9°, int. 28 - sia possibile in un lotto unico identificato come **LOTTO UNICO**.

**2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;**

**proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.**

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

**-G-**

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

**1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**



***Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:***

***il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.***

***Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.***

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

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

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

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia la scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire, inoltre la sottoscritta Esperto Stimatore si è avvalsa dei seguenti dati:

- valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2022 relativi alla zona centrale/parte est centro antico: piazza Mercato - Mezzocannone codice Zona B8, compresi tra un minimo di 1.771,00 €/mq ed un massimo di 2.967,00 €/mq (;
- Valori pubblicati sul Borsino Immobiliare e compresi tra un minimo di 1.850,00 €/mq ed un massimo di 2.800,00 €/mq in linea con gli annunci immobiliari consultati (**cfr. all.to 9**):

<https://www.immobiliare.it/annunci/101223417/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/99956772/>

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

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

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

**Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 2.400,00 mq.**

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

Superficie commerciale (Sc) = mq 97,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 2.400,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) = € 2.400,00 x mq 97,00 = € 232.800,00

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

***- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986:***

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

***- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale:***

In sede di sopralluogo, si è riscontrato che il bene è occupato a titolo gratuito.



- **stato di conservazione dell'immobile:** sufficiente;
- **oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile:** cfr. "p.to E".

Correzioni di stima per assenza garanzia di vizi:

3% per assenza garanzia di vizi = € 6.984,00

Spese condominiali insolute = € 4.400,57

Attestato di prestazione energetica= € 250,00

Manutenzione e revisione impianti= € 1.500,00

Totale correzioni € 13.134,57

Valore di mercato al netto delle correzioni € 219.665,43

**2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:**

*il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*

*Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

Il quesito non rientra nel caso in esame.

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

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

\*\*\*\*\*

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

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti

dai ripristini dello stato dei luoghi.

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

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

L'Esperto Stimatore

Arch. Angela Strazzella

#### INDICE DEGLI ALLEGATI:

- Allegato n. 1: verbale di conferimento di incarico;
- Allegato n. 2: certificazione notarile;
- Allegato n. 3: titolo di proprietà;
- Allegato n. 4: certificazione stato civile;
- Allegato n. 5: pianta dello stato dei luoghi;
- Allegato n. 6: documentazione catastale;
- Allegato n. 7: rilievo fotografico;
- Allegato n. 8: richiesta amministratore p.t.;
- Allegato n. 9: valori immobiliari;
- Allegato n. 10: ispezione Agenzia Demanio;
- Allegato n. 11: documentazione Amministratore p.t.;
- Allegato n. 12: certificazione Comune di Napoli – Edilizia Privata.



