

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Elisa Asprone

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
RED SEA SPV S.R.L.
e per essa
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

CONTRO

R.G. 200/2022

PERIZIA IMMOBILIARE

Napoli, li 21 novembre 2022

L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Elisa Asprone

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
RED SEA SPV S.R.L.
e per essa
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

CONTRO

R.G. 200/2022

La scrivente arch. Erminia Sicignano in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Elisa Asprone nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito in data 20.7.2022, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 8940, rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

PREMESSA

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

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 20.6.2022 ai nn. 18288/13797 in danno del sig. _____ nato il _____ a _____ C. _____ per la quota di 2/30 del diritto di proprietà quale bene personale e per la quota di 14/30 del diritto di proprietà in comunione legale e della sig.ra _____ per la quota di 14/30 del diritto di proprietà in comunione legale, è il seguente compendio immobiliare:

Locale commerciale al piano terra, ubicato in Napoli, al viale Colli Aminei n. 211 (già 55/A), composto da un unico locale con servizio igienico ed unica luce fronte strada, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione SCA - Foglio 20 - p.lla 58 - sub 4 – categoria C/1 – Classe 7 – Consistenza 25 mq – Superficie catastale 30 mq – Rendita € 1.115,55 – Indirizzo catastale viale Colli Aminei n. 55A - Piano T – intestato a
C. _____ per la quota di 2/30 del diritto di proprietà e per la quota di 14/30 del diritto di proprietà in comunione legale e della _____ per la quota di 14/30 del diritto di proprietà in comunione legale.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Date le caratteristiche morfologiche, tipologiche, dimensionali e distributive dell'immobile pignorato e la non divisibilità del bene, si ritiene opportuna la formazione del **LOTTO UNICO** come sopra descritto e censito in NCEU.

Si evidenzia che in seguito al sopralluogo, si è verificato che l'immobile pignorato è fuso sul piano fisico con l'immobile adiacente di altra proprietà (Sub 5) non oggetto di pignoramento, immobile quest'ultimo, detenuto giusta locazione sottoscritta dal figlio del debitore mediante contratto di locazione registrato in data 18.2.2020.

In seguito all'aggiudicazione, sarà necessario dunque provvedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante chiusura del vano di passaggio che consente oggi la comunicazione tra i due immobili previa presentazione di pratica CILA presso l'UTC del Comune di Napoli, come meglio dettagliato in risposta al quesito lettera g).

- a. **verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.. In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente 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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta in data 1.7.2022 dal Notaio dr.ssa Viviana Frediani, nella quale si certifica la piena proprietà del compendio pignorato in capo agli esecutati, in virtù di atto di compravendita del 16.4.2007 a rogito del Notaio Mariarosaria Monti (cfr. Allegato 5 – doc. 2) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 18.4.2007 ai nn. 7858/16914 e di denuncia di successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 6.10.2007 ai nn. 18683/39392 (cfr. Trascrizione Allegato 5 – doc. 1). Nella certificazione agli atti si attestano la provenienza al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e le formalità pregiudizievoli nel ventennio.

La scrivente ha provveduto ad acquisire copia dei titoli di provenienza (cfr. Allegato 5) ed estratto di matrimonio con annotazioni degli esecutati dal quale risulta che sono tra di loro coniugati in regime di comunione (cfr. Allegato 6).

Al fine di individuare univocamente l'immobile pignorato, l'Esperto ha provveduto ad acquisire visura catastale storica, planimetria catastale e mappa terreni (cfr. Allegato 2 - da doc. 1 a doc. 3).

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

LOTTO UNICO

Locale commerciale al piano terra, ubicato in Napoli, al viale Colli Aminei n. 211 (già 55/A), composto da un unico locale con servizio igienico ed unica luce fronte strada, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

Sezione SCA - Foglio 20 - p.lla 58 - sub 4 – categoria C/1 – Classe 7 – Consistenza 25 mq – Superficie catastale 30 mq – Rendita € 1.115,55 – Indirizzo catastale: viale Colli Aminei n. 55A - Piano T.

Si rappresenta che il civico che identifica l'immobile, come rinvenuto sui luoghi, è il n.211, in luogo del civico n.55A indicato in visura catastale. La discrasia evidenziata, configurandosi esclusivamente come cambio della toponomastica, non inficia la corretta individuazione dell'immobile.

I dati catastali indicati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della relativa trascrizione e con quelli che lo individuano all'attualità.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute modifiche sostanziali.

Confini

Il locale commerciale confina a nord con viale Colli Aminei, a sud con immobile di altra proprietà, ad est con androne, ad ovest con immobile di altra proprietà.

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

difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: **LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO)** : – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____ , piano ____ int. ____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con ____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est , è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla ____ (ex p.lla ____ o già scheda _____) , sub _____ , cat. _____ , classe ____ , rendita _____ (or.d ____ , r.a. ____) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____) ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure , non è conforme in ordine a _____) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. ____ (per il fabbricato) ; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno) . **PREZZO BASE** euro _____ ; **LOTTO n. 2** : ecc..

Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 della proprietà e corrisponde al diritto in titolarità agli esecutati, in forza di atto di atto di compravendita del 16.4.2007 a rogito del Notaio Mariarosaria Monti (cfr. Allegato 5 – doc. 2) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 18.4.2007 ai nn. 7858/16914 e di

denuncia di successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 6.10.2007 ai nn. 18683/39392 (cfr. Trascrizione Allegato 5 – doc. 1).

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

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di locale commerciale al piano terra, ubicato in Napoli al viale Colli Aminei n. 211 (già 55/A), composto da un unico locale con servizio igienico ed unica luce fronte strada.

Il locale, che attualmente è fuso sul piano fisico con un immobile adiacente di altra proprietà non oggetto di pignoramento, ha accesso dalla strada attraverso un infisso a doppio battente in alluminio anodizzato chiuso esternamente da una serranda avvolgibile in ferro.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed è pavimentato con mattonelle di grande formato effetto parquet, ad eccezione del bagno ed antibagno (cieco e privo di aperture) che sono pavimentati con mattonelle bianche che si rinvengono anche a rivestimento. L'immobile è controsoffittato con elementi in cartongesso mediante una struttura che accoglie anche i faretti per l'illuminazione, è sprovvisto di impianto di riscaldamento ed è dotato di impianto elettrico ed idrico, per i quali non si è rinvenuta dichiarazione di conformità, ex art. DM 37/08 e s.m.i. che potrà essere acquisita con un costo pari almeno a € 500,00 oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica. La fornitura di acqua sanitaria è assicurata mediante un boiler elettrico posto nell'antibagno del locale. Il cespite è inoltre privo di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente che potrà essere acquisito successivamente, dall'aggiudicatario, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., e trasmesso al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 500,00 (oltre verifica).



Foto 1 – Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto 3 – Locale commerciale



Foto 2 – Immobile pignorato



Foto 4 – Locale commerciale



Foto 5 – Locale commerciale



Foto 7 – Locale commerciale



Foto 6 – Locale commerciale



Foto 8 – Locale commerciale



Foto 11 – Locale commerciale

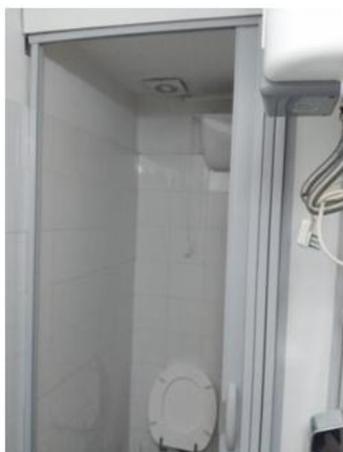


Foto 13 – Servizio igienico



Foto 12 – Locale commerciale – verso il servizio igienico



Foto 14 – Servizio igienico



Foto 15 – Servizio igienico

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

| UNITÀ IMMOBILIARE | Liv. | Utilizzo attuale | Sup. calpestabile | Coeff. | Sup. Ragguagliata |
|------------------------|------|------------------|----------------------|--------|----------------------|
| Locale commerciale | T | Residenziale | 20.00 mq | 1 | 20.00 mq |
| Servizio igienico | T | Residenziale | 2.70 mq | 1 | 2.70 mq |
| Tot. sup. netta | | | 22.70 mq | | |

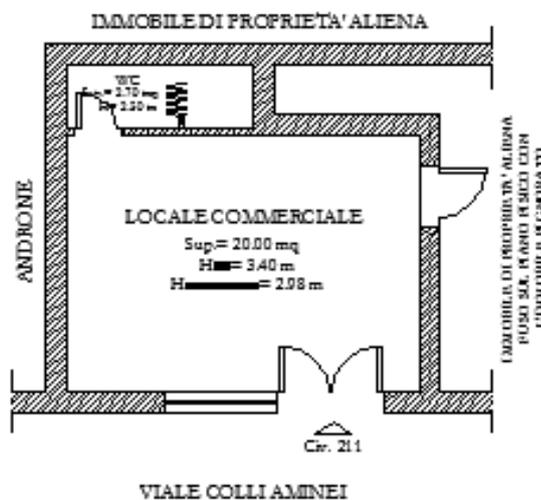
per una superficie netta calpestabile, arrotondata, pari a 23.00 mq ed una superficie lorda commerciale pari a 27.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari, arrotondata, a 27.00 mq ed è data dalla superficie lorda comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in

comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

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



Planimetria dello stato dei luoghi

SCHEMA SINTETICO

Il locale commerciale confina a nord con viale Colli Aminei, a sud con immobile di altra proprietà, ad est con androne, ad ovest con immobile di altra proprietà ed è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

Sezione SCA - Foglio 20 - p.lla 58 - sub 4 – categoria C/1 – Classe 7 – Consistenza 25 mq – Superficie catastale 30 mq – Rendita € 1.115,55 – Indirizzo viale Colli Aminei n. 55A - Piano T.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per la fusione sul piano fisico con l'immobile adiacente di altra proprietà e non oggetto di pignoramento.

In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, si è appreso che non è possibile verificare la presenza di pratiche edilizie, a causa di inaccessibilità dell'archivio dell'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli, come da disposizioni dello Sportello Unico Edilizia Privata (Disp. Dirig. n. 16 del 8.3.2012 e nota PG/20313/818363 del 4.11.2013 del servizio archivi e successiva nota del servizio patrimonio prot. 260734 del 25.3.2016). Come è possibile riscontrare dalla planimetria catastale presentata il 27.4.1961, l'immobile pignorato era già edificato in data antecedente al 1.9.1967. In seguito a richiesta effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Napoli, la

scrivente ha ricevuto nota nella quale si attesta che per l'immobile pignorato risulta presentata pratica CILA n.3443/2019 per accorpamento temporaneo a scopo commerciale, mediante vano apertura per collegamento immobili. Tale pratica riguarda la fusione sul piano fisico dell'immobile pignorato all'immobile adiacente di proprietà aliena e non oggetto di pignoramento. A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Condono ed Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli, si è ricevuta attestazione nella quale si certifica l'inesistenza di pratiche di condono e l'assenza di contenziosi amministrativi pendenti sull'immobile in oggetto.

Ad oggi, l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale (stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie) risulta essere la planimetria catastale del 27.4.1961 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile. Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale consente di evidenziare la fusione sul piano fisico con l'immobile adiacente di altra proprietà. In seguito all'aggiudicazione sarà necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante la chiusura del vano di passaggio che consente oggi la comunicazione tra i due immobili previa presentazione di pratica CILA presso l'UTC del Comune di Napoli. L'immobile con cui il cespite pignorato è stato fuso infatti, è di proprietà aliena e non è dunque oggetto di pignoramento.

Il cespite pignorato è pervenuto agli esecutati, per la quota di 1/1 della proprietà, in virtù di atto di compravendita del 16.4.2007 a rogito del Notaio Mariarosaria Monti, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 18.4.2007 ai nn. 7858/16914 e di denuncia di successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 6.10.2007 ai nn. 18683/39392

Prezzo a base d'asta: € 60.000,00

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

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

Dati catastali

II LOTTO UNICO è come di seguito censito in NCEU del comune di Napoli:

√ **Locale commerciale** Sezione SCA - Foglio 20 - p.la 58 - sub 4 – categoria C/1 – Classe 7 – Consistenza 25 mq – Superficie catastale 30 mq – Rendita € 1.115,55 – Indirizzo catastale viale Colli Aminei n. 55A - Piano T intestato a

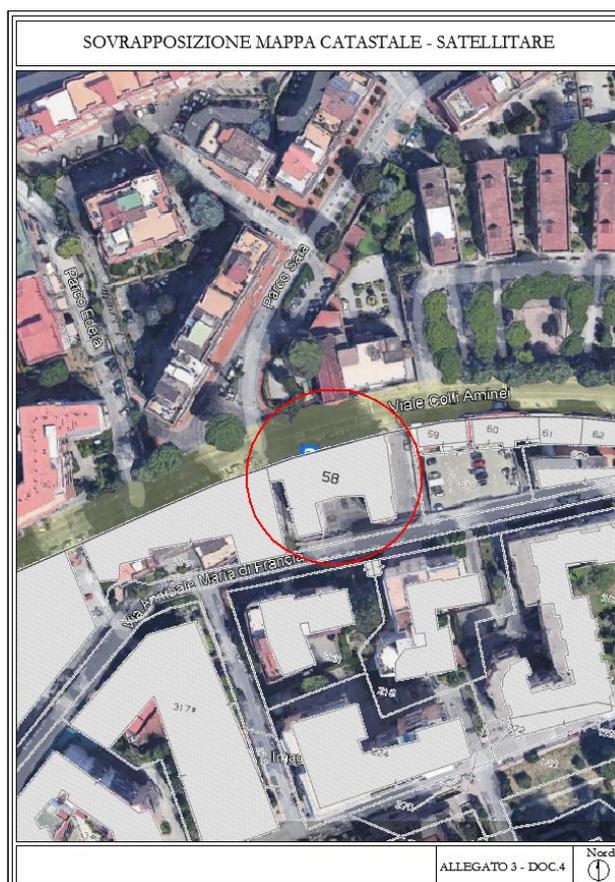
per la quota di 2/30 del diritto di proprietà e per la quota di 14/30 del diritto di proprietà in comunione legale e

per la quota di 14/30 del diritto di proprietà in comunione legale.

Gli intestatari catastali coincidono con gli esecutati.

Si rappresenta che il civico che identifica l'immobile, come rinvenuto sui luoghi, è il n.211, in luogo del civico n.55A indicato in visura catastale. La discrasia evidenziata, configurandosi esclusivamente come cambio della toponomastica, non inficia la corretta individuazione dell'immobile.

In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare, si è verificato che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella mappa catastale (cfr. Allegato 3 – doc. 4).



Sovrapposizione mappa catastale – satellitare

Storia catastale

L'immobile pignorato, come è possibile riscontrare dalla planimetria catastale, è individuato con i medesimi identificativi catastali a partire dal 27.4.1961.

Rispondenza dei dati del pignoramento e dei titoli di acquisto alle risultanze catastali

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno).

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni essenziali.

Nei titoli di provenienza a favore degli esecutati, i dati catastali (quanto a foglio, p.lla, subalterno) sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (cfr. Allegato 5 - doc.2).

Nell'atto di provenienza ultraventennale non viene indicata la sezione catastale (cfr. Allegato 5).

Difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi

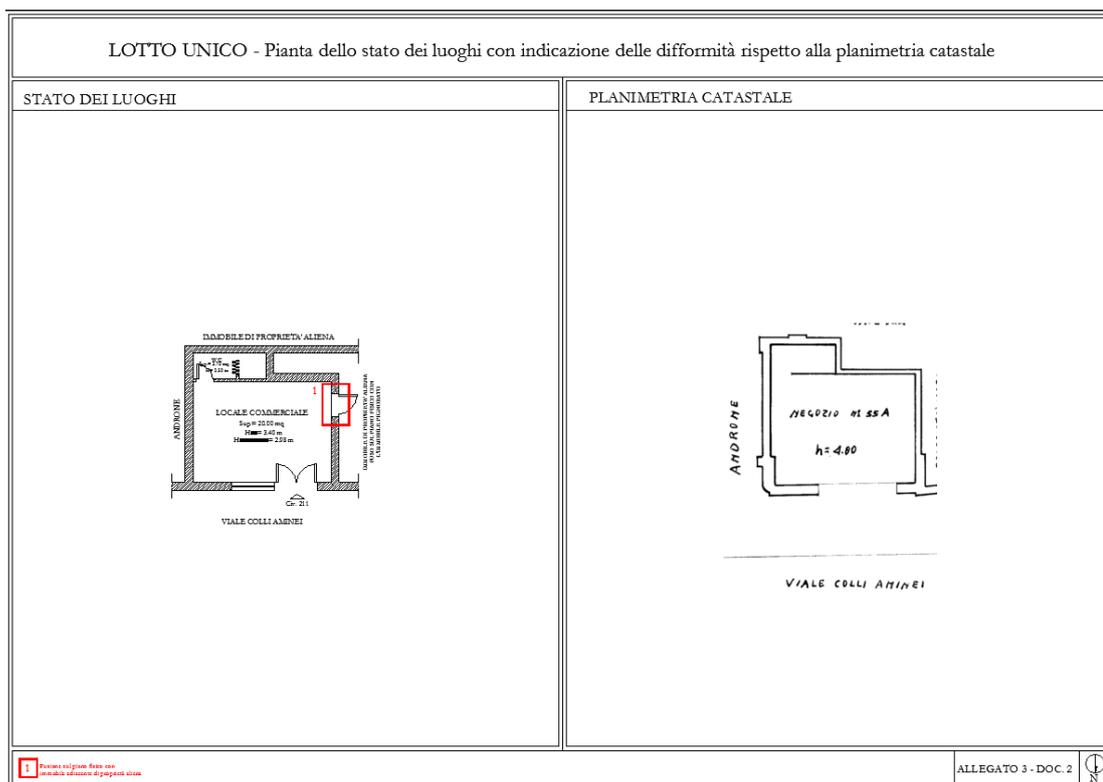
Lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale

per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 - doc. 3):

1) Fusione sul piano fisico con immobile adiacente di altra proprietà.

Riguardo alla difformità di cui al punto 1) si rappresenta che, per quanto per la fusione sia stata presentata CILA n.3443/2019 (cfr. Allegato 3 - doc. 8), per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio per l'aggiornamento della planimetria catastale (che rappresenti un'unica consistenza immobiliare fusa in un unico sub), in quanto le opere riguardano due immobili di proprietà diversa.

In seguito all'aggiudicazione, sarà necessario dunque provvedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante chiusura del vano di passaggio che consente oggi la comunicazione tra i due immobili previa presentazione di pratica CILA presso l'UTC del Comune di Napoli, come meglio dettagliato in risposta al quesito lettera g).



Confronto tra stato dei luoghi e le planimetrie catastali

e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al

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

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 20.6.2022, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza a carattere traslativo anteriore al ventennio, risultano i seguenti passaggi di proprietà acquisiti in copia dalla scrivente (cfr. Allegato 5).

Gli esecutati sono titolari della quota di 1/1 della proprietà in virtù dei seguenti titoli:

❖ per i diritti complessivamente pari a **28/30** ai signori

, in comune e pro indiviso, in regime di comunione legale dei beni, per acquisto fattone dai signori

, in virtù

dell'atto a rogito del Notaio Maria Rosaria Monti di Napoli del 16/4/2007, repertorio n.9084, raccolta n.1297, registrato a Napoli il 17/4/2007 al n.3082/1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 18/4/2007 ai nn.16914/7858 (cfr. Allegato 5 – doc.2).

● per i diritti pari a **2/30** al signor , in virtù di successione legittima alla madre, s , ed è deceduta, ab intestato, di stato civile coniugata, in Mugnano di Napoli (NA) in data

20/11/2000, lasciando a succederle come eredi legittimi il coniuge, signor

tutti sopra detti e

; denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, il 5/3/2007, classificata al n.743 del volume 4668 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 6/10/2007 ai nn.39392/18683 (cfr. Trascrizione Allegato 5 – doc. 1); in data 18/4/2007 ai nn.16912/7856 risulta trascritta la relativa accettazione tacita di eredità a favore di tutti i sopra citati eredi legittimi (cfr. Trascrizione Allegato 5 – doc. 5).

Quanto alla più remota provenienza del suddetto immobile, si precisa che:

- ai signori _____ i diritti alienati con il sopracitato atto per Notar Monti erano pervenuti in virtù della sopra citata successione alla, rispettivamente, moglie e madre, signora _____
- ai signori _____ e _____ i diritti alienati con il sopracitato atto per Notar Monti erano pervenuti in virtù di successione legittima alla, rispettivamente, moglie e madre, signora _____ sopra detta, deceduta, ab intestato, in Sant'Antimo (NA) il 16/3/2003, lasciando a succederle come eredi legittimi il coniuge, signor _____ ed il figlio, signor _____ ; denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, il 5/3/2007, classificata al n.229 del volume 45 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 19/12/2007 ai nn.50328/25281(cfr. Trascrizione Allegato 5 – doc. 3); in data 18/4/2007 ai nn.16913/7857 risulta trascritta la relativa accettazione tacita di eredità a favore di tutti i sopra citati eredi legittimi (cfr. Trascrizione Allegato 5 – doc. 6);
- al signor _____ l'immobile in oggetto era pervenuto, vigente il regime di comunione legale dei beni con il coniuge, signora _____ , per acquisto fattone dalla signora _____ nata a _____ , in virtù dell'atto a rogito del Notaio Carlo Tafuri di Napoli del 6/7/1984, repertorio n.97028, raccolta n.21834, registrato a Napoli il 25/7/1984 al n.13908/H e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 18/7/1984 ai nn.17978/14287 (cfr. Allegato 5 - doc. 4). Si rappresenta che nel titolo di cui trattasi non veniva indicata la Sezione catastale.

P.lla di terreno sulla quale insiste il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato

Il compendio è stato edificato sulla p.lle terreno in NCT del comune di Napoli al Foglio 54 p.lla 58.

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

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è collocato, secondo il vigente PRG del comune di Napoli in:

- Zona B – sottozona Bb – espansione recente – artt. 31-33;
- Zona IV della zonizzazione acustica - Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie;
- Area stabile dei vincoli geomorfologici - Tav.12 del PRG;
- Superficie orizzontale - altitudine m 117 del vincolo aeroporto legge 58/1963.

Dalla lettura dei più remoti titoli di provenienza si evince che il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è stato edificato su un suolo acquistato dal costruttore in data 1957 ed edificato in data antecedente al 1.9.1967, come pure è possibile riscontrare dalla planimetria catastale presentata il 27.4.1961. In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, si è appreso che non è possibile verificare la presenza di pratiche edilizie, a causa di inaccessibilità dell'archivio dell'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli, come da disposizioni dello Sportello Unico Edilizia Privata (Disp. Dirig. n. 16 del 8.3.2012 e nota PG/20313/818363 del 4.11.2013 del servizio archivi e successiva nota del servizio patrimonio prot. 260734 del 25.3.2016).

Attualmente è solo possibile riscontrare, dalla planimetria catastale presentata il 27.4.1961, che l'immobile pignorato era già edificato in data antecedente al 1.9.1967.

In seguito a richiesta effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Napoli, la scrivente ha ricevuto nota nella quale si attesta che per l'immobile pignorato risulta presentata pratica CILA n.3443/2019 per accorpamento temporaneo a scopo commerciale mediante vano apertura per collegamento immobili adiacenti (cfr. Allegato

8). Tale pratica riguarda la fusione sul piano fisico dell'immobile pignorato all'immobile adiacente di proprietà aliena (sub 5) e non oggetto di pignoramento.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Condono ed Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli, si è ricevuta attestazione nella quale si certifica l'inesistenza di pratiche di condono e l'assenza di contenziosi amministrativi pendenti sull'immobile in oggetto (cfr. Allegato 1 – doc. 1, doc.2).

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

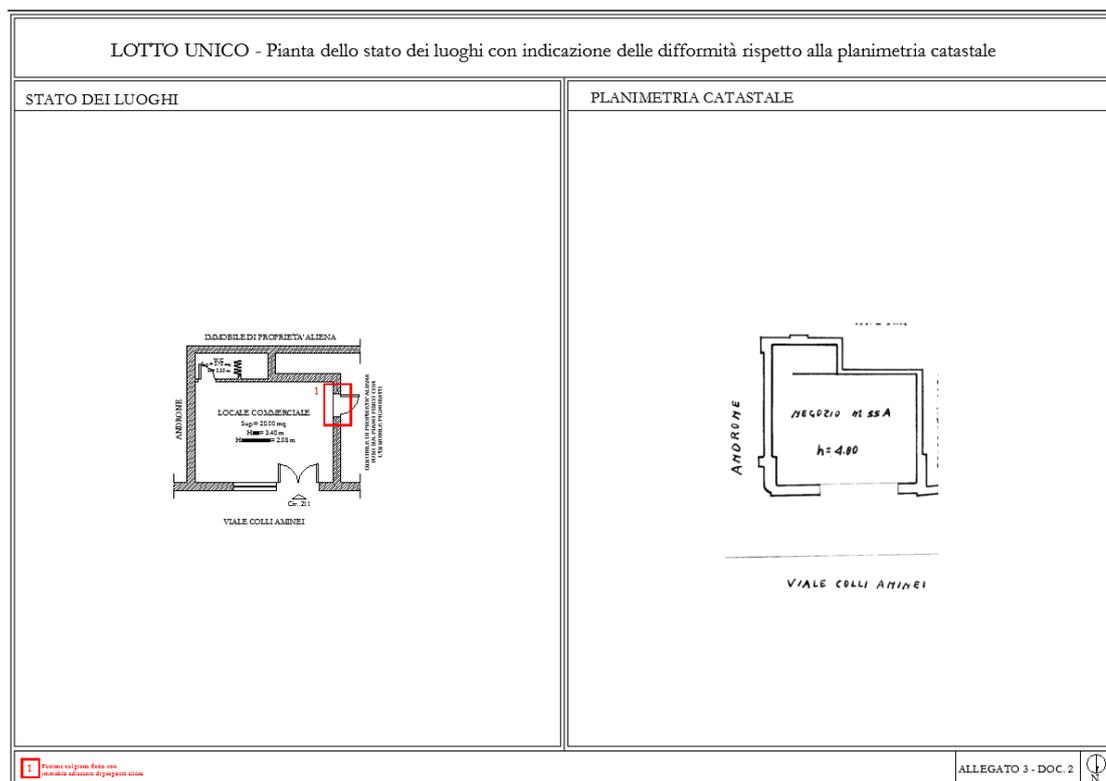
In riferimento ai provvedimenti urbanistico/edilizi, si rimanda a quanto già enunciato in risposta al quesito lettera f).

Ad oggi, l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale (stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie) risulta essere la planimetria catastale del 27.4.1961 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale consente di evidenziare le seguenti difformità(cfr. Allegato 3 – doc.3):

1) Fusione sul piano fisico con immobile adiacente di altra proprietà.

Riguardo alla difformità di cui al punto 1) si rappresenta che, per quanto per la fusione sia stata presentata CILA n.3443/2019 per accorpamento temporaneo a scopo commerciale mediante vano apertura per collegamento immobili (cfr. Allegato 8), in seguito all'aggiudicazione, sarà necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante la chiusura del vano di passaggio che consente oggi la comunicazione tra i due immobili, previa presentazione di pratica CILA presso l'UTC del Comune di Napoli. Come già rappresentato in premessa, l'immobile con cui il cespite pignorato è stato fuso, è di proprietà aliena e non è dunque oggetto di pignoramento.



Confronto tra stato dei luoghi e la planimetria catastale

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

Come sopra rappresentato, in seguito all'aggiudicazione sarà necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante la chiusura del vano di passaggio che consente oggi la comunicazione tra l'immobile pignorato e quello adiacente di proprietà aliena, previa presentazione di CILA presso l'UTC del comune di Napoli (unitamente all'immobile adiacente di proprietà aliena) con un costo forfettario pari almeno a €4.500,00. Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che in ogni caso si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti preposte al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, la condizione urbanistica dettagliata in precedenza e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

- i. 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.**

Attualmente non è possibile verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, in quanto, come detto, in seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, si è appreso che non è possibile verificare la presenza di pratiche edilizie, a causa di inaccessibilità dell'archivio dell'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli, come da disposizioni dello Sportello Unico Edilizia Privata (Disp. Dirig. n. 16 del 8.3.2012 e nota PG/20313/818363 del 4.11.2013 del servizio archivi e successiva nota del servizio patrimonio prot. 260734 del 25.3.2016).

Non si è rinvenuto attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., con un costo pari a € 500,00.

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

Come verificato in sede di sopralluogo unitamente al custode giudiziario, l'unità immobiliare è occupata dall'esecutato che ivi svolge attività commerciale di panetteria.

Si evidenzia che in seguito al sopralluogo, si è verificato che l'immobile pignorato è fuso sul piano fisico con l'immobile adiacente di altra proprietà (Sub 5) non oggetto di pignoramento, immobile quest'ultimo, detenuto giusta locazione sottoscritta dal figlio del debitore mediante contratto di locazione registrato in data 18.2.2020.

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

Per i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta ai quesiti f/g/h.

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 18.4.2007 Registro Generale 16915 Registro Particolare 5741, per la complessiva somma di € 200.000,00 a fronte di un capitale di €100.000,00, nascente da atto di mutuo per Notaio Mariarosaria Monti del 16.4.2007 repertorio n.9085 raccolta n.1298

a favore di "BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA" con sede in Novara C.F.01848410039 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- per la quota di 2/30 della proprietà e per la quota di 14/30 della proprietà
- per la quota di 14/30 della proprietà

immobili: Immobile in Napoli al viale Colli Aminei n.211 in NCEU del comune di Napoli alla sezione SCA Foglio 20 Particella 58 Subalterno 4 categoria C/1 piano T

Iscrizioni

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 1.12.2011 Registro Generale 31963 Registro Particolare

4916, per la complessiva somma di € 136.000,00 a fronte di un capitale di € 68.000,00, nascente da atto di mutuo per Notaio Mariarosaria Monti del 29.11.2011 repertorio n.9294 raccolta n.1459

a favore di "BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA" con sede in Novara C.F.01848410039 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

in qualità di terzo datore di ipoteca

- T per la quota di 14/30 della proprietà in comunione legale

in qualità di debitore ipotecario

- per la quota di 2/30 della proprietà quale bene personale e per la quota di 14/30 della proprietà in comunione legale

immobili: Negozio in Napoli al viale Colli Aminei n. 55A in NCEU del comune di Napoli alla sezione SCA Foglio 20 Particella 58 Subalterno 4 categoria C/1 piano T

Trascrizioni

verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 20.6.2022 Registro Generale 18288 Registro Particolare 13797 nascente da atto della Corte d'Appello di Napoli del 1.4.2022 repertorio 6257/2022

a favore di RED SEA SPV SRL con sede in Conegliano (TV) C.F. 04938320266 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- per la quota di 2/30 della proprietà quale bene personale e per la quota di 14/30 della proprietà in regime di comunione legale

- per la quota di 14/30 della proprietà in regime di comunione legale

immobili: Negozio in Napoli al viale Colli Aminei n. 55A in NCEU del comune di Napoli alla sezione SCA Foglio 20 Particella 58 Subalterno 4 categoria C/1 piano T

Riguardo ai vincoli ed oneri condominiali si rinvia alla risposta al quesito o)

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

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

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

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

B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Il cespite non è gravato da usi civici come da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici per la Campania ed il Molise del 1.4.1928.

- n. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente: 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.**

Per le formalità pregiudizievoli e/o inerenti si rimanda alla risposta al quesito k).

Per i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta ai quesiti f/g/h.

Per i vincoli e gli oneri condominiali si rimanda alla risposta al quesito o).

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

Vincoli e oneri di natura condominiale

In seguito a corrispondenza intercorsa con l'Amministratore di Condominio, si rappresenta quanto segue (cfr. Allegato 1 – doc.4):

- la quota millesimale di proprietà è 10,80;
- le spese ordinarie al 22.9.2022 per l'anno corrente sono pari ad € 128,25 ed a queste vanno aggiunte le spese straordinarie (Imp. di videosorveglianza delibera assembleare del 15/12/2021) pari ad € 35,64 per le quali non state emesse bollette straordinarie e che saranno riportate direttamente a consuntivo per l'anno 2022;
- le spese ordinarie relative all'anno 2021 sono pari ad € 171,39;

- le quote ordinarie condominiali sono pari ad € 144,00 annui come da riparto preventivo approvato per l'esercizio 2021;
- le quote condominiali scadute non ancora versate al 30.09.2022, salvo conguagli esercizi 2021 e 2022, sono pari a € 1.089,99;
- non presente ripartizione dei consumi idrici da parte del Condominio;
- non presenti al momento debiti per quote straordinarie;
- non presente al momento pendenza per decreto ingiuntivo;
- al momento non sono stati deliberati spese per lavori straordinari alle parti comuni;
- nello stabile è presente la casa del portiere condominiale;
- non vi sono al momento cause in corso attive e/o passive del Condominio;
- non vi sono posti auto condominiali o diritto di passaggio per carico/scarico.

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli e nel regolamento di condominio (cfr. Allegato 7) cui si rimanda integralmente.

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

LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

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

Il metodo MCA è composto da:

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

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

Determinazione di Sc

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari, arrotondata, a 27.00 mq data dalla superficie lorda comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

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

Determinazione di Pm

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

I dati emersi sono i seguenti:

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

valore min € 1.850,00 valore max € 3.700,00

Indagini dirette:

valore medio € 2.500,00

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

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

| COMPARABILI | Prezzo Offerto | Prezzo di realizzo = - 15% | Valore unitario sul prezzo di realizzo | Valore unitario sul prezzo offerto |
|--|----------------|----------------------------|--|------------------------------------|
| N.1- Locale com.le Viale Colli Aminei - 40 mq | € 90 000,00 | € 76 500,00 | € 1 912,50 | € 2 250,00 |
| N.2- Locale com.le Viale Colli Aminei/Viale dei Pini - 70 mq | € 170 000,00 | € 144 500,00 | € 2 064,29 | € 2 428,57 |
| N.3- Locale com.le Viale Colli Aminei/Viale dei Pini - 27 mq | € 75 000,00 | € 63 750,00 | € 2 361,11 | € 2 777,78 |
| N.4- Locale com.le Viale Colli Aminei/Viale Mimose - 35 mq | € 65 000,00 | € 55 250,00 | € 1 578,57 | € 1 857,14 |
| N.5- Locale com.le Viale Colli Aminei - 58 mq | € 163 000,00 | € 138 550,00 | € 2 388,79 | € 2 810,34 |
| N.6- Locale com.le Viale Colli Aminei - 20 mq | € 55 000,00 | € 46 750,00 | € 2 337,50 | € 2 750,00 |
| Valori medi | | | € 2 107,13 | € 2 478,97 |

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona di viale Colli Aminei, evidenzia valori unitari medi di 2.100,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 2.500,00/mq (sul prezzo offerto).

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

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

| Prezzo e caratteristica | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B | Subject |
|---|-------------------------|-------------------------|---------|
| Prezzo di mercato (euro) | 55.000 | 163.000 | |
| Data (mesi) | 12 | 12 | |
| Superficie principale (mq) | 20 | 58 | 27 |
| Superficie secondaria - Balcone (mq) | | | |
| Superficie secondaria - Terrazzo (mq) | | | |
| Superficie secondaria - Portico (mq) | | | |
| Superficie secondaria - Sottotetto (mq) | | | |
| Superficie secondaria - Soffitta (mq) | | | |
| Superficie secondaria - Cantina (mq) | | | |
| Superficie secondaria - Garage (mq) | | | |
| Superficie secondaria - Portico (mq) | | | |
| Superficie secondaria - Giardino (mq) | | | |
| Livello di piano | 0 | 0 | 0 |
| Impianto ascensore | 0 | 0 | 0 |
| Riscaldamento autonomo | 0 | 0 | 0 |
| Superficie esterna (mq) | | | |
| Servizi (n) | 1 | 1 | 1 |
| Stato di manutenzione edificio (n) | 4 | 4 | 4 |
| Stato di manutenzione immobile (n) | 4 | 4 | 5 |

▪ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

| Prezzo e caratteristica | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Prezzo di mercato (euro) | 55.000,00 | 163.000,00 |
| Data (mesi) | 137,50 | 407,50 |
| Superficie principale (mq) | 2.750,00 | 2.750,00 |
| Superficie secondaria - Balcone (mq) | | |
| Superficie secondaria - Terrazzo (mq) | | |
| Superficie secondaria - Portico (mq) | | |
| Superficie secondaria - Sottotetto (mq) | | |
| Superficie secondaria - Soffitta (mq) | | |
| Superficie secondaria - Cantina (mq) | | |
| Superficie secondaria - Garage (mq) | | |
| Superficie secondaria - Portico (mq) | | |
| Superficie secondaria - Giardino (mq) | | |
| Livello di piano | 1.100 | 3.260 |
| Impianto ascensore | 12.500 | 12.500 |
| Riscaldamento autonomo | 1.167 | 1.167 |
| Superficie esterna (mq) | 150,00 | 150,00 |
| Servizi (n) | 5.000,00 | 5.000,00 |
| Stato di manutenzione edificio (n) | 1,00 | 1,00 |
| Stato di manutenzione immobile (n) | 1,00 | 1,00 |

▪ Tabella di valutazione

| Prezzo e caratteristica | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Prezzo di mercato (euro) | 55.000,00 | 163.000,00 |
| Data (mesi) | -1.650,00 | -4.890,00 |
| Superficie principale (mq) | 19.250,00 | -85.250,00 |
| Superficie secondaria - Balcone (mq) | | |
| Superficie secondaria - Terrazzo (mq) | | |
| Superficie secondaria - Portico (mq) | | |
| Superficie secondaria - Sottotetto (mq) | | |
| Superficie secondaria - Soffitta (mq) | | |
| Superficie secondaria - Cantina (mq) | | |
| Superficie secondaria - Garage (mq) | | |
| Superficie secondaria - Portico (mq) | | |
| Superficie secondaria - Giardino (mq) | | |
| Livello di piano | 0 | 0 |
| Impianto ascensore | 0 | 0 |
| Riscaldamento autonomo | 0 | 0 |
| Superficie esterna (mq) | | |
| Servizi (n) | | |
| Stato di manutenzione edificio (n) | | |
| Stato di manutenzione immobile (n) | | |
| Prezzo di mercato (euro) | € 72.600,00 | € 72.860,00 |

PREZZO MEDIO UNITARIO

€ 2.700,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 73.000,00

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

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

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 500,00;
- √ costi per regolarizzazione urbanistica pari almeno a € 4.500,00;
- √ oneri condominiali pari almeno a € 1.089,99;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \quad \text{€ } 73\,000,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 4\,500,00 - \text{€ } 1\,089,99 = \quad \text{€ } 66\,410,01$$

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

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

- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ mancata reperibilità dei grafici allegati alla originaria licenza edilizia;
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**
- √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **10%** e quindi pari a:

$$\text{€ } 66\,410,01 \times 10\% = \quad \text{€ } 6\,641,00$$

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

$$V = \quad \text{€ } 66\,410,01 - \quad \text{€ } 6\,641,00 = \quad \text{€ } 59\,769,01$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

€ 60.000,00

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

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà in capo agli esecutati.

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

La scrivente ha provveduto ad acquisire copia dell'estratto di matrimonio con annotazioni degli esecutati dal quale risulta che sono tra di loro coniugati in regime di comunione (cfr. Allegato 6).

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

Allo stato non risultano altre procedure esecutive.

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

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 1 – Corrispondenza

- doc.1 – Attestazione ufficio condono comune di Napoli
- doc.2 – Attestazione ufficio antiabusivismo comune di Napoli
- doc.3 – Attestazione ufficio tecnico comune di Napoli
- doc.4 – Corrispondenza amministratore di condominio

Allegato 2 – Visure catastali

- doc.1 – Visure catastali
- doc.2 – Planimetria catastale attuale
- doc.3 – Estratto di mappa attuale
- doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

- doc.1 – Inquadramento urbano

doc.2 – Pianta di rilievo

doc.3 – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

doc.4 – Sovrapposizione mappa catastale - satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di provenienza

doc.1 – Trascrizione dich. successione del 5.3.2007, trascritta il 6.10.2007 ai nn.18683/39392

doc.2 – Compravendita Notaio Mariarosaria Monti del 16.4.2007 repertorio n. 9084

doc.3 – Trascrizione dich. successione del 5.3.2007, trascritta il 19.12.2007 ai nn. 25281/50328

doc.4 – Compravendita Notaio Carlo Tafuri del 6.7.1984 repertorio 97028

doc.5 – Trascrizione accettazione eredità trascritta il 18.4.2007 ai nn. 7856/16912

doc.6 – Trascrizione accettazione eredità trascritta il 18.4.2007 ai nn. 7857/16913

Allegato 6 – Certificato Stato civile e residenza

Allegato 7 – Regolamento di condominio

Allegato 8 – Documentazione urbanistica CILA n.3443/2019

Con osservanza

Napoli, lì 21 novembre 2022

L'Esperto Stimatore

arch. Erminia Sicignano