

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Maria Luisa Buono

PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
XXX
e per essa XXX

CONTRO
XXX

PERIZIA IMMOBILIARE

R.G. 94/2022

L'Esperto Stimatore
arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, lì 31 marzo 2023

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Maria Luisa Buono

PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
XXX
e per essa XXX

CONTRO
XXX

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. nel procedimento indicato in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, ricevuto l'incarico di Esperto Estimatore nel procedimento di cui in epigrafe ed accettato con giuramento di rito in data 28.9.2022, rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

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:

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data _____
Registro generale Registro particolare n danno della sig.ra XXX
nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, è il seguente compendio immobiliare:

UNITA' NEGOZIALE N.1

APPARTAMENTO al primo piano – int. 5 - sito in Napoli, alla III Traversa Cupa di Capodichino n. 6, riportato nel N.C.E.U. del comune di Napoli con i seguenti identificativi:

- 1) Sezione SCA - Foglio - p.lla - sub - cat. A/2 - Classe 6 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale 104 mq (Totale escluse aree scoperte 99 mq) - Rendita € 766,94 - III Traversa Cupa di Capodichino n. 6 - Interno 5 - Piano 1.

Si rappresenta che nella trascrizione del pignoramento non viene riportata la Sezione catastale ma che tale mancanza consente comunque l'individuazione del cespite oggetto di pignoramento.

Analizzate le caratteristiche tipologiche e distributive dell'immobile pignorato, la presenza di un unico accesso dal vano scala condominiale e di un unico bagno, l'unità immobiliare è da considerare non divisibile e pertanto, si ritiene opportuna la formazione del seguente LOTTO UNICO:

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO al primo piano, int.5, sito in Napoli alla III Traversa Cupa di Capodichino n. 6, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, corridoio, disimpegno, un bagno ed è riportato nel N.C.E.U. del comune di Napoli con i seguenti identificativi:

- Sezione SCA - Foglio - p.lla - sub - cat. A/2 - Classe 6 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale 104 mq (Totale escluse aree scoperte 99 mq) - Rendita € 766,94 - Indirizzo catastale Traversa III di Cupa Capodichino n. 6 - Interno 5 - Piano 1 - in ditta XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

- a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., specificando se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni (ovvero la relazione notarile) 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. L'esperto ricostruirà - in stretta collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fino alla trascrizione del pignoramento, 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. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione sostitutiva notarile redatta dal Notaio dott. _____ nella quale si certifica la titolarità in capo all'esecutato in virtù dell'atto di compravendita per Notaio dr. _____

del _____ rep. n. _____ 5 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il _____ / ai nn. _____, reperito in copia dallo scrivente (cfr. Allegato 5 – doc.1), si attesta la provenienza al ventennio e si certificano le formalità a tutto il 3.3.2022 e le risultanze catastali a tutto il 12.4.2022.

L'immobile pignorato è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti identificativi catastali (cfr. Allegato 2 – doc.1):

- Sezione SCA - Foglio _____ - p.lla _____ - sub _____ - cat. A/2 - Classe 6 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale 104 mq (Totale escluse aree scoperte 99 mq) - Rendita € 766,94 - Indirizzo catastale Traversa III di Cupa Capodichino n. 6 - Interno 5 - Piano 1.

Dall'estratto di matrimonio reperito dallo scrivente (cfr. Allegato 6), si evince che l'esecutata ha contratto matrimonio in data _____ (successivamente all'acquisto dell'immobile pignorato) scegliendo il regime della separazione dei beni.

Lo scrivente Esperto ha provveduto, al fine di identificare univocamente l'immobile pignorato, ad acquisire la visura catastale storica, la planimetria catastale e l'estratto di mappa attuale (cfr. Allegato 2 – doc.1, doc.2, doc.3).

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dalla data di trascrizione del pignoramento del _____ 2022, sino alla data del primo titolo anteriore al ventennio, risultano i seguenti passaggi di proprietà, con la precisazione che la copia dei titoli è allegata alla presente perizia (cfr. Allegato 2 – doc.4 e Allegato 5 – doc.1, doc.2):

L'immobile pignorato risulta di piena proprietà di:

- XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, per essere alla stessa pervenuto per averne fatto acquisto, vigente il dichiarato stato civile libero (l'esecutata come da certificato reperito dallo scrivente ha contratto matrimonio in data _____ successivamente all'acquisto), dal signor XXX nato a XXX il XXX, in virtù dell'atto a rogito del Notaio _____ di Napoli del _____ repertorio n. _____ raccolta n. _____ registrato a Napoli il _____ al n. _____ e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il _____ Registro Generale _____ Registro Particolare _____ (cfr. Allegato 5 – doc.1).

Riguardo alla più remota provenienza:

- al signor XXX l'immobile era pervenuto per averne fatto acquisto dal signor XXX nato a XXX il XXX, in virtù dell'atto a rogito del Notaio _____ Napoli del giorno _____, repertorio n. _____, raccolta n. _____ registrato a Napoli il _____ n. _____ /V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il _____ ai Registro Generale _____ Registro Particolare (cfr. Allegato 5 – doc.2).

- b. **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, se 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 darà atto di tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, con particolare riferimento a difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (foglio, particella, sub) con le risultanze catastali attuali, specificando se la diversa identificazione del bene risale a data anteriore a quella della notifica del pignoramento. L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno, tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i 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.**

Per ciascun immobile l'esperto provvederà ad una sommaria descrizione dello stesso, indicando esattamente il diritto reale espropriato, per intero o per quota, la tipologia di immobile, la sua ubicazione (città, via, numero

civico, piano, eventuale numero di interno), gli accessi, almeno tre confini, le eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegare 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.), gli accessori, gli 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 UNICO, ovvero Lotto 1, 2, ecc.: piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o locale, o terreno,) sito in ... alla via ... n. ... , piano ... int. ... ; composto da ... , confina con ..., riportato nel NCEU (o NCT) del comune di ... al foglio ... , particella ..., sub ..., , cat. ..., classe ..., rendita ...; 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. ...; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene e/o provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale; ricade in zona ... (per i terreni) . PREZZO BASE euro

Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile è riportato nel NCEU del Comune di Napoli alla:

- Sezione SCA - Foglio - p.lla - sub - cat. A/2 - Classe 6 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale 104 mq (Totale escluse aree scoperte 99 mq) - Rendita € 766,94 - Indirizzo catastale Traversa III di Cupa Capodichino n. 6 - Interno 5 - Piano 1.

Corrispondenza tra i dati catastali ed i dati contenuti nel pignoramento

I dati catastali che individuano l'immobile nel pignoramento e nella nota di trascrizione, corrispondono a quelli che individuavano il cespite all'epoca e che lo individuano ancora oggi.

Si ribadisce che nella trascrizione del pignoramento non viene riportata la Sezione catastale ma che tale mancanza consente comunque l'individuazione del cespite oggetto di pignoramento. Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni.

Corrispondenza tra i dati catastali ed i dati contenuti nei titoli di provenienza

Nel titolo di provenienza a favore dell'esecutata ed in quello ultraventennale, l'immobile pignorato viene individuato con gli esatti identificativi catastali che lo individuano ancora oggi.

Formazione dei lotti

L'Esperto, analizzate le caratteristiche tipologiche e distributive dell'immobile pignorato, la presenza di un unico accesso dal vano scala condominiale e di un unico bagno, caratteristiche che rendono il cespite non divisibile, valuta la formazione del seguente LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO

Descrizione dell'immobile

Piena proprietà dell'appartamento al primo piano, int.5, sito in Napoli, alla III Traversa Cupa di Capodichino n. 6, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, corridoio, disimpegno, un bagno.

L'immobile pignorato è ubicato nella zona periferica della città, a ridosso dell'asse perimetrale Melito-Scampia e della via Cupa detta Santa Cesarea, nelle vicinanze del Bosco di Capodimonte e dell'Aeroporto di Capodichino, in una zona servita dalla

viabilità pubblica su gomma, a prevalente destinazione residenziale con attività commerciali ai piani terra dei fabbricati e a ridosso di un centro commerciale.

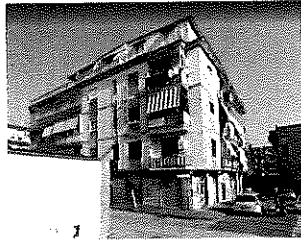


Foto 1 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto 3 - Androne del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato

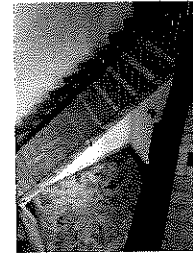


Foto 5 - Vista aria

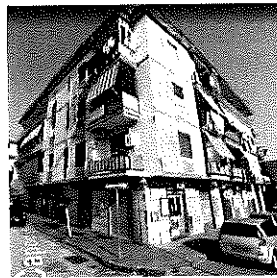


Foto 2 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato

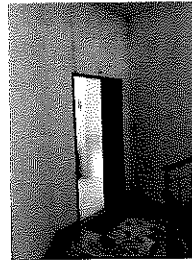


Foto 4 - Vista sala - stanza all'immobile pignorato



Foto 6 - Vista aria - stanza all'immobile pignorato

Estratto del repertorio fotografico

L'ingresso all'immobile avviene in un ingresso dal quale si diparte il corridoio che distribuisce la camera n.1, il piccolo ripostiglio ed il disimpegno dal quale hanno accesso il soggiorno, la cucina, il bagno e la camera n.2.



Foto 7 - Ingresso



Foto 9 - Corridoio



Foto 11 - Disimpegno - verso il soggiorno



Foto 13 - Disimpegno - verso il soggiorno

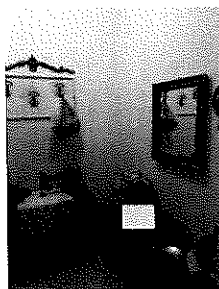


Foto 8 - Ingresso



Foto 10 - Disimpegno - verso la cucina ed il bagno



Foto 12 - Disimpegno - verso il corridoio

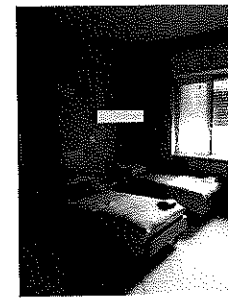
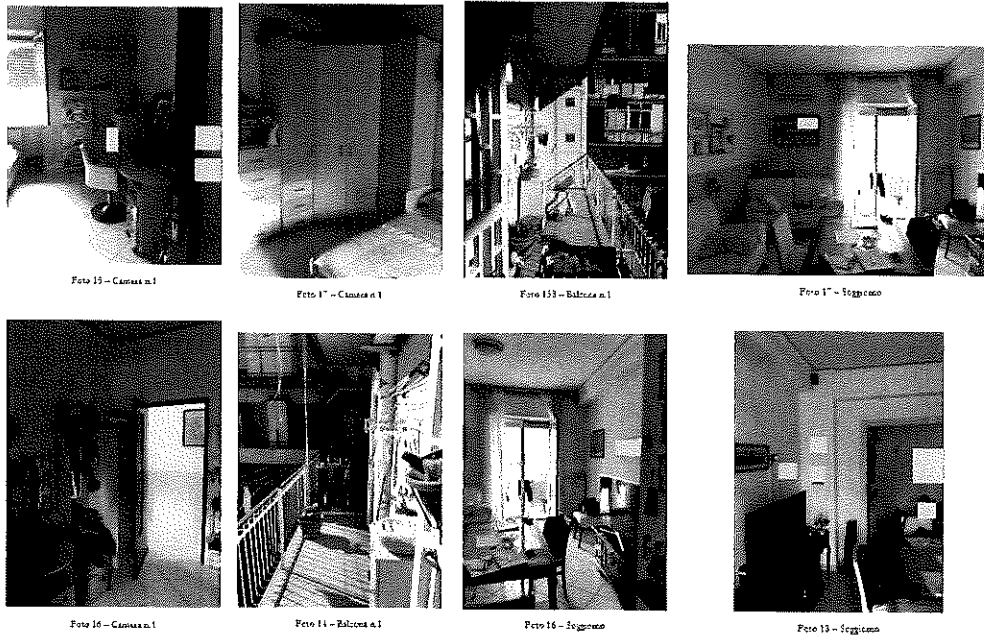


Foto 14 - Camera n.1

Estratto del repertorio fotografico

La camera n.1, posta a ridosso dell'ingresso, è tinteggiata con colori arancione e

giallo, ed è dotata di una finestra con esposizione ad est;



Estratto del repertorio fotografico

il soggiorno è direttamente accessibile dal disimpegno ed è dotato di una porta finestra che da accesso al balcone esposto ad est sul quale è stato ricavato, mediante l'apposizione di infissi in alluminio, un piccolo ripostiglio; la camera n. 2 è dotata di una finestra con esposizione a nord e di una porta finestra che da accesso al balcone esposto ad est in comune con il soggiorno.

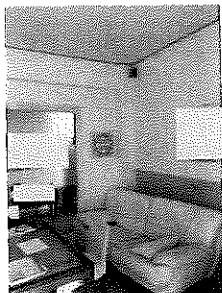


Foto 19 - Soggiorno



Foto 21 - Camera n.2

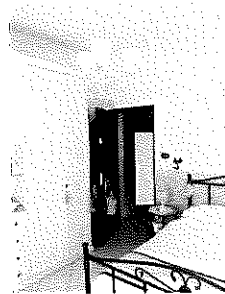


Foto 23 - Camera n.2



Foto 25 - Cucina



Foto 20 - Soggiorno



Foto 22 - Camera n.2

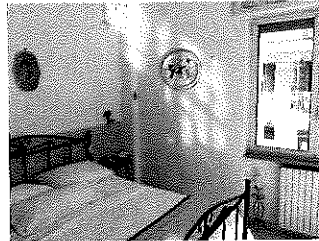


Foto 24 - Camera n.2

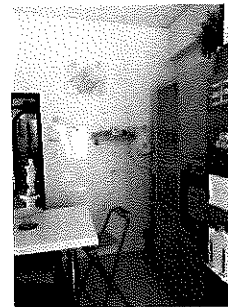


Foto 26 - Cucina

Estratto del repertorio fotografico

La cucina è dotata di una finestra con esposizione a nord e di una porta finestra che da accesso al balcone esposto ad ovest, chiuso con infissi in alluminio (veranda) e destinato a deposito; il bagno, all'interno del quale si rinviene un piccolo dislivello superato mediante un gradino, è corredato di lavabo, vaso, bidet e doccia ed è dotato di una finestra con esposizione a nord.



Foto 27 - Cucina



Foto 28 - Balcone n.2 (Veranda)

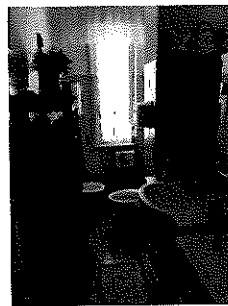


Foto 31 - Bagno



Foto 33 - Bagno



Foto 29 - Cucina



Foto 30 - Bagno



Foto 32 - Bagno



Foto 34 - Ripostiglio

Estratto del repertorio fotografico

L'appartamento è in discrete condizioni di conservazione, presenta finiture del tipo medio, con infissi esterni in alluminio di colore bianco con vetrocamera, con le pareti tinteggiate di colori chiari ad eccezione di quelle del bagno e della cucina, rivestite, non a tutta altezza, con mattonelle di colore chiaro e con pavimentazione unica in tutti gli ambienti ad eccezione della cucina pavimentata con mattonelle di colore beige e del bagno pavimentato con mattonelle di colore azzurro.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in ghisa/alluminio, di condizionatore del tipo a split nel soggiorno e di impianto elettrico, 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.

L'attestato di prestazione energetica, aggiornato e redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., con allegazione del libretto di impianto completo di allegati e del rapporto di controllo fumi da inviare al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, può essere acquisito con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Consistenza immobiliare

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

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiagliata
Ingresso	1	Residenziale	3.50 mq	1	3.50 mq
Soggiorno	1	Residenziale	16.40 mq	1	16.40 mq
Camera n. 1	1	Residenziale	16.20 mq	1	16.20 mq
Camera n. 2	1	Residenziale	16.40 mq	1	16.40 mq
Cucina	1	Residenziale	10.50 mq	1	10.50 mq
Bagno	1	Residenziale	5.20 mq	1	5.20 mq
Disimpegno	1	Residenziale	10.60 mq	1	10.60 mq
Corridoio	1	Residenziale	6.20 mq	1	6.20 mq
Ripostiglio	1	Residenziale	1.00 mq	1	1.00 mq
Tot. sup. netta			86.00 mq		
Balcone n.1	1		9.20 mq	0.25	2.30 mq
Balcone n.2	1		5.50 mq	0.25	1.40 mq

per una superficie netta calpestabile pari a 86.00 mq ed una superficie complessiva di balconi pari a 14.70 mq.

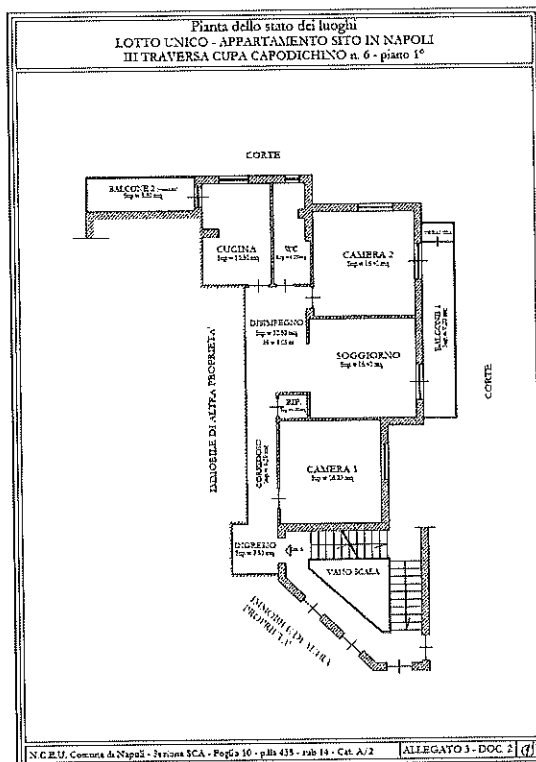
Superficie lorda commerciale

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- la superficie relativa alle verande realizzate sui balconi, in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabili, come meglio dettagliato ai punti successivi, verrà calcolata, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, quale superficie di balconi. Si prevederà poi il costo per il ripristino dello status quo, con un costo forfettario che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari, arrotondata, a **102.00 mq** data dalla somma di:

- √ superficie lorda dell'abitazione pari a **98.40 mq** comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie dei balconi, pertinenza di ornamento, ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25 ovvero pari a $9.20 \text{ mq} \times 0.25 = 2.30 \text{ mq}$ e $5.50 \text{ mq} \times 0.25 = 1.40 \text{ mq}$, per una superficie complessiva di balconi, ragguagliata, pari a **3.70 mq**.



Pianta dello stato dei luoghi

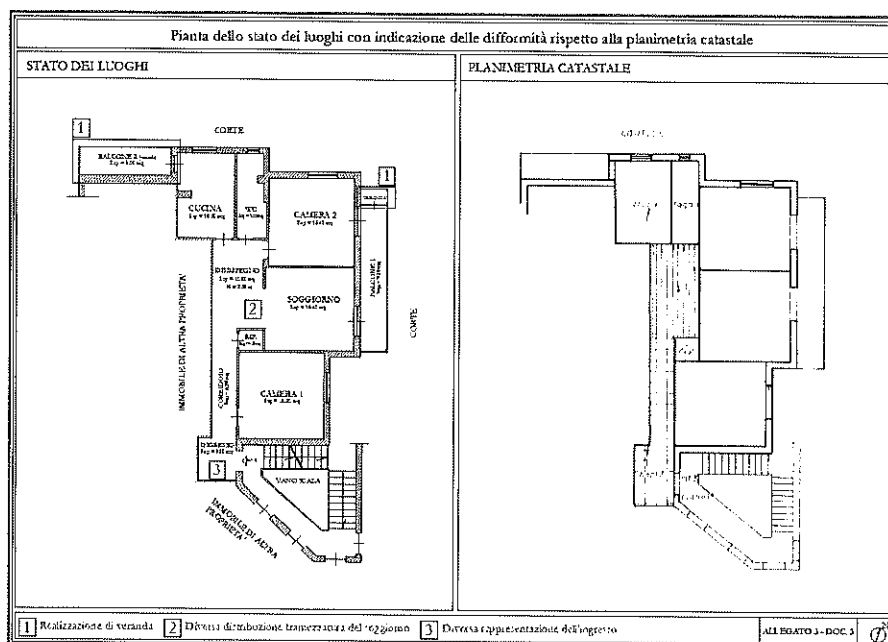
Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale (cfr. Allegato 3 - doc.3) per le seguenti difformità:

- 1) realizzazione di due verande sui due balconi;
- 2) diversa distribuzione tramezzatura del soggiorno;
- 3) diversa rappresentazione dell'ingresso.

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, in quanto le opere sono state effettuate senza titolo autorizzativo.

Sarà possibile effettuare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari almeno a € 500,00, solo dopo aver proceduto alla regolarizzazione urbanistica, come dettagliato nelle risposte ai quesiti successivi del paragrafo c).

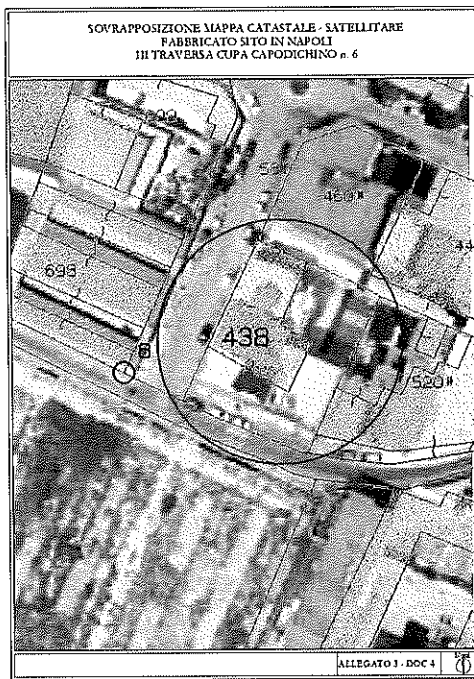


Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Sovrapposizione tra mappa catastale e immagine satellitare

In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare, si è riscontrato che lo stato dei luoghi relativo alla sagoma del fabbricato non coincide con quanto riportato nella mappa catastale, pertanto si dovrà provvedere (a cura

dell'intero Condominio) alla presentazione di pratica PREGEO presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, al fine di aggiornare la mappa in conformità alla reale sagoma del fabbricato.



Sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare

Confini

L'immobile confina a nord con corte, a sud con immobile di proprietà aliena e vano scala, ad est con corte e vano scala, ad ovest con immobile di proprietà aliena e III Traversa Cupa di Capodichino.

Conformità edilizio-urbanistica

Come dettagliato alla risposta al quesito alla lettera c), l'immobile pignorato è stato edificato in virtù di licenza edilizia n. 356 del 22.9.1966, ma causa inaccessibilità dell'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli (cfr. Allegato 1 – doc.3), non è possibile ad oggi reperire la pratica edilizia citata.

- c. **Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. L'esperto indicherà in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento**

medesimo, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, controllerà la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verificherà 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 verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se 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 D.P.R. 380/2001, 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 e di eventuali provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà comunque prontamente al G.E.. 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.

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 della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale artt. 31 e 33;
- Zona III della zonizzazione acustica Aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali;
- Area stabile dei vincoli geomorfologici - Tav.12 del PRG;

- Superficie orizzontale – altitudine m 117 del vincolo aeroporto legge 58/1963.

Regolarità urbanistica

Come si è riscontrato dalla lettura dell'atto di compravendita per Notaio . del . il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato edificato in virtù di licenza edilizia n. 356 del 22.9.1966. In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli (cfr. Allegato 1 – doc.3), l'Ufficio attesta che, per quanto i dati rinvenuti nello schedario corrispondano alla pratica edilizia sopra citata, non è possibile accedere all'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli 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 è possibile verificare dunque, allo stato attuale, se lo stato dei luoghi rinvenuto sia conforme a quello assentito con la pratica edilizia sopra citata, in quanto non reperibili agli atti dell'UTC. A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Condono ed Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli (cfr. Allegato 1 – doc.1, doc.2) si sono ricevute attestazioni nelle quali si certifica l'inesistenza di pratiche di condono e l'assenza di contenziosi amministrativi pendenti sugli immobili in oggetto.

Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

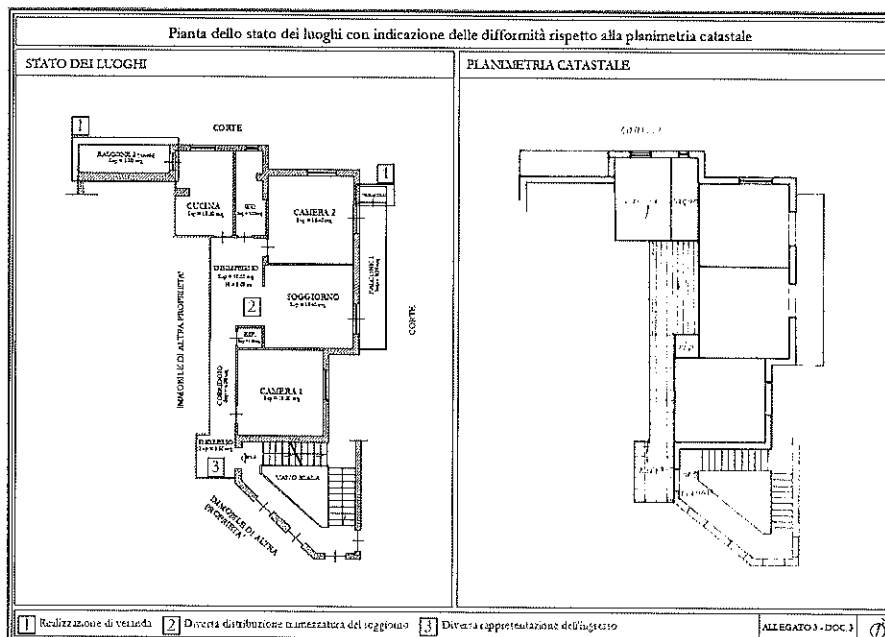
Ad oggi, l'unico grafico con il quale è possibile confrontare lo stato dei luoghi attuale (stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie presso l'UTC del comune di Napoli) risulta essere la planimetria catastale del 23.10.1967 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali attuali si sono rinvenute le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) realizzazione di due verande sui due balconi;
- 2) diversa distribuzione tramezzatura del soggiorno;
- 3) diversa rappresentazione dell'ingresso.

Riguardo alla difformità di cui al punto 2), relativa alla diversa distribuzione spazi interni, è possibile prevederne la sanatoria mediante presentazione, presso l'UTC del Comune di Napoli, di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-37, D.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previa rimozione delle verande di cui al punto 1), previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla

realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00 e solo laddove vi sia la conformità tra lo stato dei luoghi dell'immobile pignorato e del fabbricato a quello di cui alla licenza edilizia citata ed attualmente non reperibile presso l'UTC del Comune di Napoli. Riguardo alle difformità di cui al punto 1), trattandosi di interventi (aumento di volume) non conformi alla normativa urbanistica vigente, è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a €2.500,00 e previo pagamento di una sanzione pecuniaria conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00. Si specifica inoltre che le difformità relative alla realizzazione delle verande evidenziate al punto 1), non sono sanabili né mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, né mediante sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, perché le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85. In riferimento al punto 3), relativo alla diversa rappresentazione delle dimensioni dell'ingresso (avvenuta mediante la traslazione del muro lato sud a confine con la proprietà adiacente), si specifica che, in assenza dei grafici originari allegati alla licenza edilizia, non è allo stato possibile verificare se la difformità rilevata sia esclusivamente di natura catastale o costituisca una variazione realizzata in assenza di idoneo titolo urbanistico. Di tale circostanza si terrà conto in sede di stima, mediante l'applicazione di un adeguato coefficiente riduttivo.



Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

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.

- d. **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, ovvero se 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. 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**

P'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.

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

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.

- e. **Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verificherà l'esperto - sempre in collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.**

L'immobile pignorato, come riscontrato su luoghi unitamente al custode, è occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare.

- f. **Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, distinguendo quelli 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, da quelli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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 della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale artt. 31 e 33;

- Zona III della zonizzazione acustica Aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali;
 - Area stabile dei vincoli geomorfologici - Tav.12 del PRG;
 - Superficie orizzontale – altitudine m 117 del vincolo aeroporto legge 58/1963.
- Per le formalità pregiudizievoli e/o inerenti, si rimanda alla risposta al quesito h).

g. Dare atto dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché dell'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

- 1) Il condominio non dispone di tabella millesimale le ripartizioni avvengono per vani, all'immobile int.5 è attribuita una quota condominiale mensile di € 27,00;
- 2) La situazione debitoria si riduce alle sole quote condominiali da Gennaio a Novembre 2022 per un importo di € 297,00 (€ 27,00 x 11);
- 3) La fornitura dell'acqua è gestita direttamente dall'ABC;
- 4) Le quote straordinarie allo stato risultano tutte pagate;
- 5) Non ci sono decreti ingiuntivi attualmente in corso;
- 6) Non ci sono lavori straordinari appaltati;
- 7) Non ci sono vincoli di natura condominiale;
- 8) Esiste un giudizio a carico di un condomino per recupero quote condominiali non pagate;
- 9) Non esiste un regolamento di condominio;
- 10) I posti auto sono proprietà esclusiva solo di alcuni condomini posti in un'area esterna al condominio e non vengono gestiti dall'amministrazione.

h. Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che graveranno comunque ancora sul bene, come domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato); atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione

della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; da quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, quali le iscrizioni di ipoteca e le trascrizioni di pignoramenti.

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti

Sull'immobile pignorato non gravano iscrizioni, privilegi o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di (cfr. Allegato 2 – doc.4):

- **Iscrizione** di ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli il Registro Generale Registro Particolare nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio Maria Iaccarino di Pompei del repertorio n. raccolta n. per la complessiva somma di Euro 196.000,00, a fronte di un capitale di Euro 98.000,00
a favore di "XXX " con sede in XXX, C.F. XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
contro XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Immobili: abitazione in III Traversa Cupa Capodichino riportato in NCEU Sezione SCA Foglio p.lla sub
 - **trascrizione** di verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 2022 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli Registro Generale Registro Particolare nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Napoli del repertorio n. , per Euro 102.092,01 oltre interessi e spese (vedi quadro D)
a favore di XXX, con sede in XXX, C.F. XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
contro XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Immobili: abitazione in III Traversa Cupa Capodichino riportato in NCEU Foglio p.lla sub
- NOTE**
- Nella nota di trascrizione non è indicata la sezione urbana in cui è censito l'immobile in oggetto.

- i. **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. L'esperto preciserà 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. Indicherà, 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.

Superficie lorda commerciale

Premessa

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva

da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- la superficie relativa alle verande realizzate sui balconi, in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabili, come meglio dettagliato ai punti successivi, verrà calcolata, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, quale superficie di balconi. Si prevederà poi il costo per il ripristino dello status quo, con un costo forfettario che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari, arrotondata, a **102.00 mq** data dalla somma di:

- √ superficie lorda dell'abitazione pari a 98.40 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

- √ superficie dei balconi, pertinenza di ornamento, ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25 ovvero pari a $9.20 \text{ mq} \times 0.25 = 2.30 \text{ mq}$ e $5.50 \text{ mq} \times 0.25 = 1.40 \text{ mq}$, per una superficie complessiva di balconi, ragguagliata, pari a 3.70 mq.

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

Determinazione di Pm

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

I dati emersi sono i seguenti:

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

valore minimo € 1.300,00 - valore massimo € 1.950,00

Indagini dirette:

valore medio € 1.400,00

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- Appartamento III Traversa Cupa Capodichino - 103 mq	€ 149 000,00	€ 126 650,00	€ 1 229,61	€ 1 446,60
N.2- Appartamento I Traversa Cupa Capodichino - 93 mq	€ 137 000,00	€ 116 450,00	€ 1 252,15	€ 1 473,12
N.3- Appartamento Cupa Capodichino - 80 mq	€ 135 000,00	€ 114 750,00	€ 1 434,38	€ 1 687,50
N.4- Appartamento Cupa Capodichino - 102 mq	€ 155 000,00	€ 131 750,00	€ 1 291,67	€ 1 519,61
N.5- Appartamento Cupa Capodichino - 90 mq	€ 95 000,00	€ 80 750,00	€ 897,22	€ 1 055,56
N.6- Appartamento Gherardo Marone - 85 mq	€ 95 000,00	€ 80 750,00	€ 950,00	€ 1 117,65
Valori medi			€ 1 175,84	€ 1 383,34

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di III Traversa Cupa Capodichino, evidenzia valori unitari medi di € 1.400,00/mq (sul prezzo offerto). Il valore è in linea e contenuto nel range dei valori medi riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

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)	149.000	155.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	103	102	102
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)	15		
Livello di piano	3	3	1
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	1	1	1
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	1	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	4

▪ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	149.000,00	155.000,00
Data (mesi)	372,50	387,50
Superficie principale (mq)	1.348,42	1.348,42
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)	674,21	674,21
Livello di piano	2.980	3.100
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)	149.000,00	155.000,00
Data (mesi)	-4.470,00	-4.650,00
Superficie principale (mq)	-1.348,42	
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)	-10.113,12	
Livello di piano	-5.960	-6.200
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)	€ 127.108,46	€ 144.150,00

PREZZO MEDIO UNITARIO
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 1.380,00
€ 140.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

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

- √ costi redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per redazione pratica Docfa pari almeno a € 500,00;
- √ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 8.032,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \text{€ } 140\,000,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 600,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 8\,032,00 = \text{€ } 130\,368,00$$

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

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

- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ **mancata reperibilità della Licenza edilizia originaria del fabbricato;**
- √ **presenza di difformità;**
- √ **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 (rialutazione/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:

$$€ 130.368,00 \times 10 \% = € 13.036,80$$

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

$$V = € 130 368,00 - € 13 036,80 = € 117 331,20$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA
QUOTA DI 1/1 DELLA PROPRIETA'

€ 117.000,00

- j. 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. Preciserà, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Il pignoramento riguarda l'intera quota della proprietà.

- k. **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.**

Dall'estratto di matrimonio reperito dallo scrivente (cfr. Allegato 6), si evince che l'esecutata ha contratto matrimonio in data . . . (successivamente all'acquisto dell'immobile pignorato) scegliendo il regime della separazione dei beni.

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

Non si sono rinvenute altre trascrizioni di pignoramento sull'immobile pignorato.

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.

