

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA STEFANIA CANNAVALE**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G. N. 160/2022**

Promossa da:

C/

Udienza del 22/12/2022

**RELAZIONE TECNICA**

Napoli, 18/11/2022



Tel/fax: 081.198.10.514  
Cellulare: 339.14.83.006  
e-mail: archfedericaruoocco@libero.it  
p.e.c.: federica.ruocco@archiworldpec.it  
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:  
Materia civile: n°12117



## RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale, V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli.

### Premessa

Con provvedimento del **19/05/2022**, la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. Federica Ruocco, con studio tecnico alla Via R. Morghen n° 92 (Na), iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n.10243 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n.12117, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n°**160/2022**, promossa da \_\_\_\_\_ c/ l

\_\_\_\_\_ ed avente quale oggetto di pignoramento la piena proprietà dell'immobile sito in **Napoli**, alla **Via San Donato n.197** (già Via Comunale Vecchia n.197), **scala "B", 4° piano, int.12**, identificato al N.C.E.U. di Napoli, alla sez **PIA**, fg. \_\_\_\_\_, part. \_\_\_\_\_, sub \_\_\_\_\_, cat. **A/2** (abitazione civile).

Contestualmente, col medesimo provvedimento, veniva nominato il Dott. Manlio Iorio, quale Custode giudiziario del bene oggetto di pignoramento.

Il giorno **23/05/2022**, la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, mediante sottoscrizione con firma digitale del modulo di *Accettazione incarico e giuramento* e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche.

In data **10/06/2022**, il Dott. M. Iorio, a mezzo raccomandata a/r e p.e.c., comunicava alle parti la data del primo accesso, fissato per il giorno 17/06/2022, alle ore 10.00, presso l'immobile oggetto della presente procedura; tuttavia, la comunicazione non veniva ritirata dai debitori.

In data **23/06/2022**, il Custode inviava nuovamente alle parti apposita raccomandata a/r e p.e.c., comunicando quale data di accesso il giorno 29/06/2022, alle ore 10.00, presso l'immobile oggetto della presente procedura.

In data **29/06/2022**, la sottoscritta, unitamente al Custode ed alla propria collaboratrice tecnica, si recava presso l'indirizzo indicato negli atti della procedura, riscontrando corrispondenza con l'ubicazione del bene pignorato. Sui luoghi era presente il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, terzo alla procedura (e precedente proprietario del cespite), che permetteva l'accesso al bene ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali; lo stesso dichiarava di **occupare** l'immobile unitamente alla compagna ed ai quattro figli minorenni, in virtù di **contratto di comodato** che si impegnava a fornire; il Sig. \_\_\_\_\_ rappresentava, altresì, che per il fabbricato in cui ricade il bene pignorato sussiste un amministratore di condominio di cui si impegnava a fornirne i relativi recapiti. Durante il sopralluogo, l'Esperto procedeva con l'ausilio della propria collaboratrice, nel rilievo metrico e fotografico del bene oggetto di esecuzione, nonché nel rilievo fotografico del manufatto edilizio in cui l'immobile ricade. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la relativa planimetria catastale preventivamente acquisita dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizi Catastali, si riscontravano alcune difformità; in particolare, a causa di lavorazioni, a detta dell'occupante, iniziate prima della pandemia da covid-19, due bucatore del



soggiorno-cucina risultavano prive di infissi e le porte dei vani risultavano mancanti, ad eccezione di quella del bagno. In merito, gli ausiliari invitavano l'occupante ad apporre delle chiusure di protezione alle suddette bucatore per la sicurezza e l'incolumità della famiglia (Cfr. All. n.1 – *Verbale di accesso*).

In data **17/06/2022**, preliminarmente all'accesso, la sottoscritta provvedeva ad acquisire, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli, i certificati di stato civile, i certificati di residenza storico, nonché i certificati di stato di famiglia dei debitori, accertando che gli stessi non risultano residenti presso l'indirizzo al quale risulta ubicato l'immobile in questione (Cfr. All. n.3 – *Certificati debitori*).

In data **29/06/2022**, successivamente all'accesso, invece, la scrivente provvedeva ad acquisire i certificati di residenza storico e di famiglia dell'occupante, accertando quanto dichiarato dallo stesso in sede di accesso (Cfr. All. n.4 – *Certificati occupanti*) ed a acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate di Napoli, il contratto dichiarato (Cfr. All. n.10 – *Contratto di comodato*).

Ulteriori indagini ed accertamenti venivano effettuati, altresì, dalla sottoscritta, presso Pubblici Uffici ed, in particolare: presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali; l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 1; l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli, il Comune di Napoli - Ufficio Servizi Demografici, Ufficio Tecnico Edilizia Privata, l'Ufficio Condono; l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania; l'Agenzia del Demanio della Provincia di Napoli; l'Ufficio Attività Produttive della Regione Campania, nonché presso l'amministrazione condominiale, agenzie immobiliari (operanti sul territorio di Napoli) e l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il portale [www.quotazionimetroquadro.it](http://www.quotazionimetroquadro.it), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito.

In data **18/11/2022** la sottoscritta inviava copia del proprio elaborato tecnico alle parti, secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. c.p.c.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I.



## INDICE

Quesito "a".....	4
Quesito "b".....	5
Quesito "c".....	7
Quesito "d".....	16
Quesito "e".....	18
Quesito "f".....	19
Quesito "g".....	20
Quesito "h".....	22
Quesito "i".....	22
Quesito "j".....	23
Quesito "k".....	23
Quesito "l".....	25
Quesito "m".....	27
Quesito "n".....	28
Quesito "o".....	29
Quesito "p".....	29
Quesito "q".....	34
Quesito "r".....	35
Quesito "s".....	35



**Quesito "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.**

In primo luogo, in merito alla documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita, con riguardo all'immobile oggetto di esecuzione, identificato al N.C.E.U. di Napoli, alla Sez. **PIA**, fg. , part. , sub , cat. **A/2** (abitazione civile), sito in Napoli, nel Quartiere Pianura, alla **Via San Donato n.197** (già Via Comunale Vecchia n. 197), **scala "B", 4° piano, int.12**, si rappresenta che la stessa è sostituita dalla **certificazione** del Dott. , Notaio in Santa Maria Capua Vetere (Ce), depositata in data 19/05/2022, contenente:

- le generalità anagrafiche dei debitori (Sig.ra nata a e Sig. nato a .
- l'ubicazione ed i dati catastali dell'immobile pignorato;
- le quote pignorate (**1/2 della proprietà per ciascun debitore**);
- il quadro sinottico della provenienza;
- le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), relative all'immobile oggetto di esecuzione.

La stessa risale sino all'atto di **compravendita** del Notaio **Rosa Lezza Oliviero** del rep. n. racc. n. , trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 1, in data ai nn. che risulta essere, pertanto, un atto *inter vivos* a carattere traslativo, trascritto in data anteriore ai venti anni la trascrizione del pignoramento, avvenuta il (Cfr. All. n.4.3 – *Atto ultraventennale*). Suddetta documentazione, dunque, **risulta completa ed è garantita la continuità delle trascrizioni.**

Per la verifica richiesta la scrivente ha provveduto:

- ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizio Pubblicità Immobiliare Napoli 1 (Cfr. All. n.2 – *Ispezioni ipotecarie*):
  - l'elenco delle formalità del sub e degli immobili omonimi;
  - l'elenco delle formalità gravanti sui debitori;
  - l'atto in favore dei debitori del del Notaio rep. n.



- racc. n. [redacted] e la relativa nota di trascrizione (Cfr. All. n.4.1 – *Atto in favore dei debitori*);
- la nota di trascrizione del decreto di trasferimento in favore del dante causa (Cfr. All. n.4.2 – *Nota di trascriz. dell'atto in favore del dante causa*);
- la nota di trascrizione dell'atto ultraventennale (Cfr. All. n.4.2 – *Nota di trascriz. dell'atto ultraventennale*).
- ad acquisire presso l'Archivio Notarile di Napoli:
  - l'atto ultraventennale citato in certificazione (Cfr. All. n.4.3 – *Atto ultraventennale*).

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente in atti, si evidenzia che la certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali del bene ma non indica se siano quelli storici nel ventennio; la stessa cita l'allegazione della visura storica catastale del cespite, tuttavia, non rinvenuta nel fascicolo telematico. Pertanto, al fine di espletare con completezza il mandato ricevuto, la sottoscritta ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizi Catastali (ex Territorio) (Cfr. All. n.5 – *Dati catastali*):

- la **visura catastale del cespite sub** [redacted] risalente fino al [redacted] data di meccanizzazione dei dati del bene al Catasto;
- la **planimetria catastale del cespite sub** [redacted], depositata il [redacted] e la planimetria precedente del [redacted];
- l'**estratto di mappa catastale terreni**, dal quale si evince che il fabbricato, in cui ricade il bene, risulta riportato in mappa e che lo stesso, tuttavia, insiste su molteplici particelle di terreno, identificate al N.C.T. di Napoli al fg. [redacted] part. [redacted] alle quali risultano "aggraffate" diverse porzioni dell'area cortilizia interna dell'edificio; in particolare, il bene pignorato, ricadendo in prossimità dell'angolo Sud-Ovest del fabbricato, ricade in mappa terreni sulla particella [redacted] e non sulla particella [redacted], indicata invece nella visura del bene;
- la **visura catastale storica della part.** [redacted], che risulta essere un "*ente urbano*" dal

In terzo luogo, l'Esperto rappresenta che il creditore precedente non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati, pertanto, la sottoscritta ha provveduto a richiederne una copia presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli, accertando che (Cfr. All. n.3 – *Certificati debitori*):

- la debitrice, Sig.ra [redacted] è di stato civile **libero**;
- il debitore, Sig. [redacted] ha costituito unione civile con il Sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] a il [redacted], in data [redacted] **successivamente** all'acquisto del bene pignorato, avvenuto in data [redacted].

**Quesito "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).**



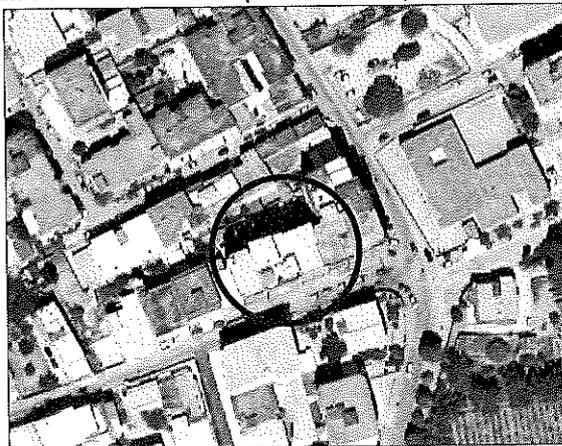
**L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza 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.**

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione consta in un immobile destinato ad **abitazione civile**, ubicato al piano 4°, int.12, della scala "B" del fabbricato sito in Napoli, alla **Via San Donato n.197** (Cfr. All. n.7 – *Grafici d'inquadramento*), identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. **PIA**, fg. , part. , sub , cat. **A/2 ("Abitazioni di tipo civile")**, cl. 7, cons. **5,5 vani**, sup. cat. **114 mq**, rend. **€ 951,57** (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*); il cespite confina a Nord con cortile fabbricato; a Sud con altra unità immobiliare di proprietà aliena e la Via San Donato; ad Est con scala fabbricato e altra unità immobiliare di proprietà aliena; ad Ovest con altro fabbricato (Cfr. All. n.8.1 - *Rilievo planimetrico*).

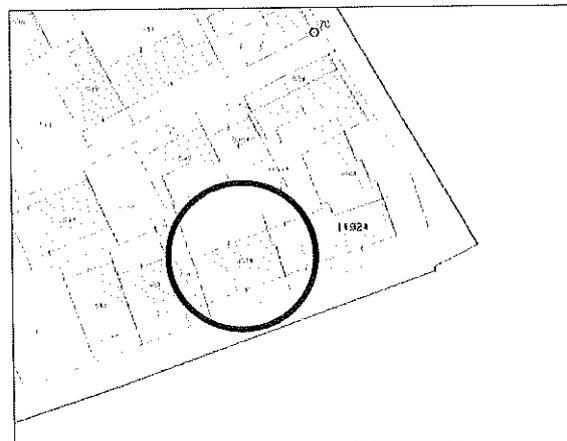
In ordine ad eventuali difformità dei dati di identificazione catastale del bene, riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli in atti al catasto, non sussistono difformità e non si riscontrano variazioni intervenute nel tempo a partire dalla data di costituzione del bene (**19/04/1982**) (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

In ordine al numero di lotti vendibili, in considerazione dello sviluppo planimetrico dell'immobile pignorato, della quadratura e dell'ubicazione, si ritiene che lo stesso risulti **vendibile in un unico lotto** (Cfr. All. n.8.1 - *Rilievo planimetrico*).

Per completezza, al fine dell'esatta individuazione del fabbricato, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una sovrapposizione dei due elaborati (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali* e All. n.7 - *Grafici di inquadramento*):

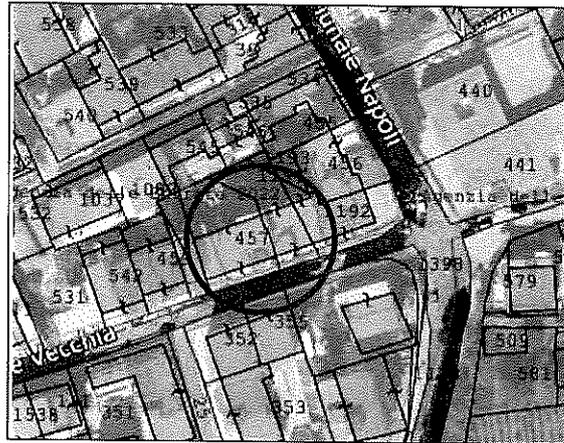


Ortofoto



Mappa SOGEI





Sovrapposizione ortofoto/mappa SOGEI

Dall'esame delle stesse, si evince che **il fabbricato risulta riportato in mappa terreni**, tuttavia, risulta suddiviso su molteplici particelle di terreno: part. \_\_\_\_\_ del fg \_\_\_\_\_

del N.C.T. del Comune di Napoli; in particolare il bene pignorato, ricadendo in prossimità dell'angolo Sud-Ovest del fabbricato, ricade sulla particella \_\_\_\_\_ non sulla particella \_\_\_\_\_ indicata nella visura del bene in esame, alla voce "*mappali terreni correlati*". Per completezza di informazioni, si rappresenta che detta discordanza (che comunque non condiziona in tal sede la presente procedura), può essere regolarizzata mediante un'apposita pratica docfa, da presentare a firma di un tecnico abilitato, presso gli Uffici del Catasto di Napoli. Infine, si rappresenta che la **part.4** \_\_\_\_\_ risulta essere un "*ente urbano*" di 510 mq dal 05/08/2014 per variazione d'ufficio (Cfr. All. n.5 - *Visura part. 457 ed estratto di mappa*).

#### **Quesito "c".**

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

***Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della***



**superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.**

Il bene oggetto della presente procedura consiste in un immobile destinato ad "**Abitazione civile**" - cat. cat. A/2, ubicato al piano 4° della scala "B" del fabbricato sito in Napoli, alla **Via San Donato n. 197**, denominato "Condominio Andromeda" (Cfr. All. n.7 – *Grafici d'inquadramento*).

Lo stesso risulta per la **piena proprietà** in comunione dei Sigg. \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ in virtù di atto di **compravendita** del \_\_\_\_\_ del Notaio **Calderini Vincenzo**, rep. n. \_\_\_\_\_ racc. n. \_\_\_\_\_, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, con il quale il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (attuale occupante del bene) vendeva agli esecutati il cespite oggetto di esecuzione (Cfr. All. n.4.1 – *Atto in favore dei debitori*).

Il bene, pertanto, risulta pignorato per intero ed il **diritto reale pignorato** è la piena proprietà degli stessi, derivante dal sopracitato titolo.

La relativa visura catastale risulta aggiornata con le quote degli intestatari (Cfr. All. n.5.1 e n.5.3 - *Visura storica sub 56*)

## L'EDIFICIO

Il fabbricato in cui ricade il cespite pignorato (Cfr. All. n.9 - *Doc. fotografica*):

- è un edificio in c.a., realizzato in **assenza di Licenza Edilizia** (tuttavia, per il bene in esame risulta rilasciato apposito Condono Edilizio, di cui meglio in seguito), costituito da due scale "A" e "B" e da n.8 livelli fuori terra (piano terra e sette piani in elevazione) (Cfr. quesiti n. "f" e "g" e All. n.6 - *Doc. Uff. Tecnico e Uff. Condono*);
- è riportato al N.C.T. di Napoli al foglio \_\_\_\_\_ e molteplici particelle di terreno: part. \_\_\_\_\_, alle quali risultano "aggraffate" diverse porzioni dell'area cortilizia interna dell'edificio;
- presenta pareti tinteggiate e l'androne della scala "B" (in cui è ubicato il bene), in normale stato di manutenzione;
- nel complesso versa in "**normale**" stato di conservazione e, pertanto, almeno da un esame visivo, non si rinviene la necessità di lavorazioni di manutenzione straordinaria che possono avere un'incidenza sul valore commerciale dei cespiti oggetto della presente valutazione (Cfr. quesito "p");
- non presenta servizio di portineria e non presenta casa portiere,
- presenta l'ascensore;
- non presenta la possibilità di parcheggiare eventuali auto e/o moto, la stessa può avvenire nella Via San Donato; nell'area cortilizia del fabbricato, difatti, i posti auto risultano di proprietà privata; si precisa che nella documentazione fornita dall'amministratore viene indicato quale



pertinenza dell'immobile pignorato un posto auto in detto cortile che, tuttavia, presenta dei propri identificativi catastali (sub 5) e non risulta oggetto di pignoramento (Cfr. All. n.12 - *Doc. amministratore*);

- ricade nella zona definita "**E39 – Suburbana/PIANURA**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio di Napoli e zona "*Via Comunale Vecchia*" dal portale [www.quotazionimetroquadro.it](http://www.quotazionimetroquadro.it), banche dati consultate per la stima richiesta (Cfr. All. n.13 - *Banca dati quotazioni immobiliari*).

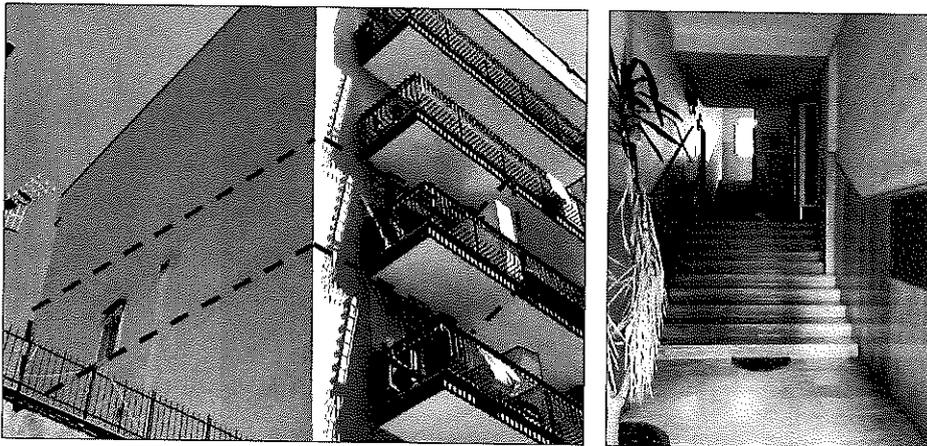
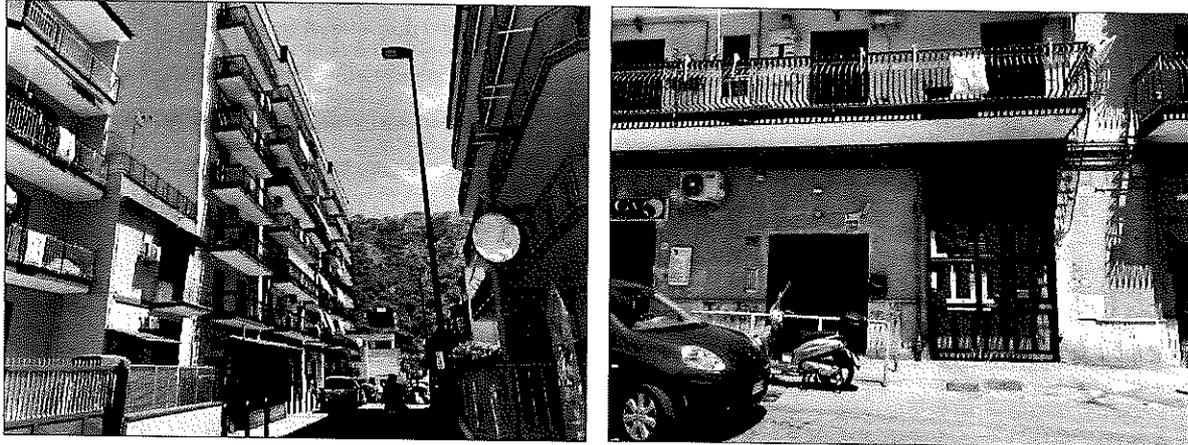


Foto fabbricato interessato

Per il fabbricato in esame, risulta istituita un'amministrazione condominiale e sussiste un Regolamento di condominio.

Per quanto concerne le **parti comuni**:

- dal sopralluogo effettuato, risultano comuni unicamente l'androne, il cortile interno, la scala del fabbricato e, presumibilmente, il terrazzo di copertura, tuttavia non visionato in sede di accesso;
- nell'atto in favore dei debitori non vi è alcun riferimento specifico (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore degli esecutati*)
- nell'atto ultraventennale non vi è alcun riferimento specifico (Cfr. All. n.4.3 - *Atto ultraventennale*)
- da informazioni assunte dall'amministratore (Cfr. All. n.12 - *Doc. amministratore*), è stato possibile apprendere che le stesse sono indicate nell'art 2 del regolamento in vigore all'attualità, di



cui si riporta uno stralcio:

**Art. 2 - Parti, cose ed impianti comuni a tutti i condomini**

**Sono di proprietà comune ed indivisibile a tutti i condomini:**

- a) - La superficie su cui è costruito il fabbricato e l'area circostante con ogni accessorio ed il relativo sottosuolo;
- b) - Le scale, gli androni, gli ascensori, gli impianti citofonici e di antenne centralizzate Tv con relativi accessori e linee di alimentazione esclusi i tratti nei singoli appartamenti: gli infissi e le ringhiere con i passamanii dei torrini scala e le coperture;
- d) - La rete fognante, con relativi canali di scarico delle acque bianche e nere e fosse settiche, dai punti di immissione nelle fogne pubbliche fino alle diramazioni delle singole proprietà esclusive;
- e) - Gli impianti di energia elettrica per illuminazione e forza motrice, dalle condotte e linee stradali sino ai singoli contatori;
- f) - I cancelli d'ingresso dell'esterno, gli androni, le aiuole con le piante preesistenti e quelle che venissero aggiunte da chiunque fossero anche a proprie spese piantate, i marciapiedi del fabbricato;
- g) - In generale, tutte le parti necessarie all'uso comune.

Per completezza, si ricorda che possono intendersi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., sost. dall'art.1 della L. n. 220/ 2012: 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche (Cfr. art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/ 2012).

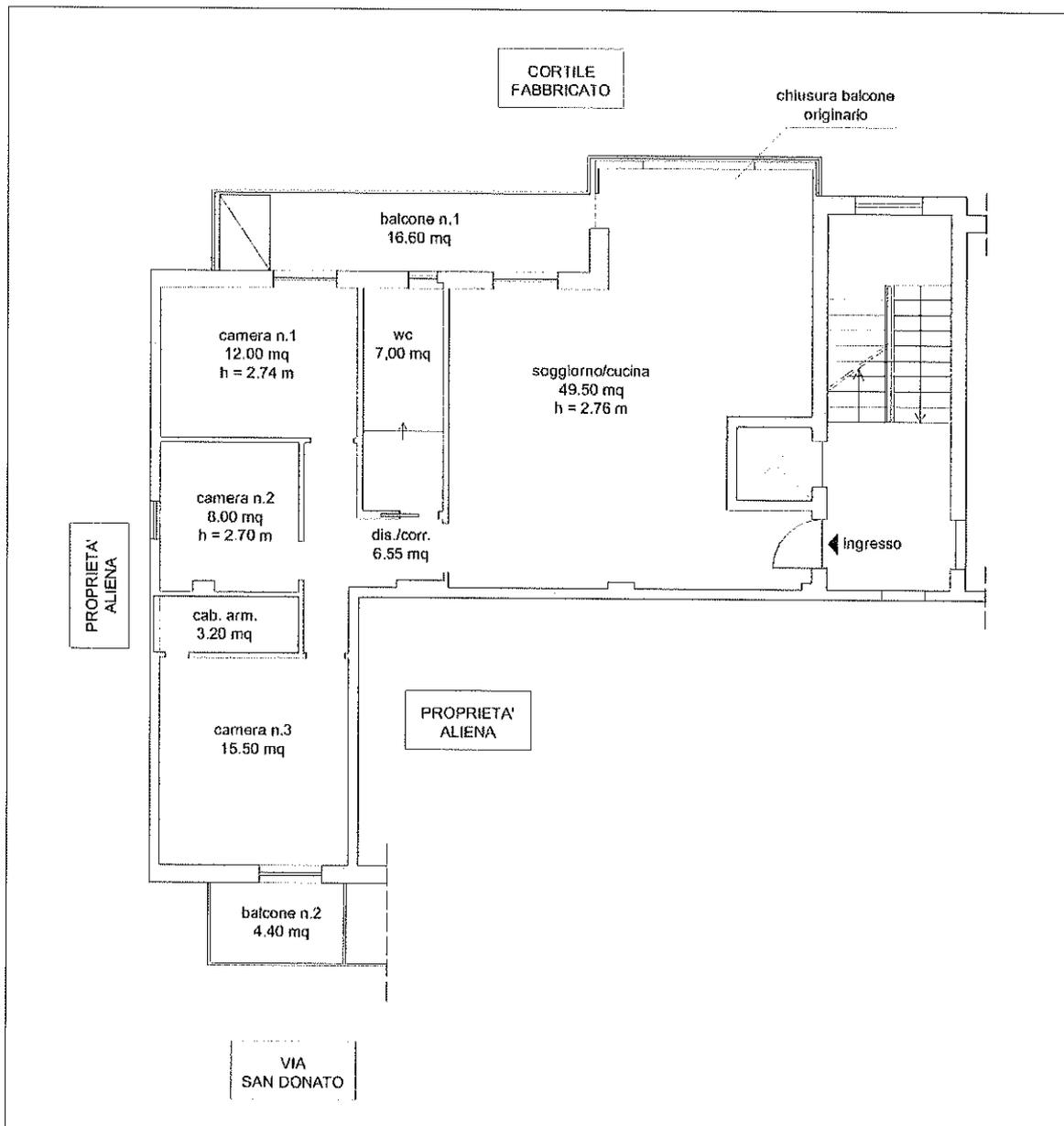
**IL BENE**

L'immobile in esame, contraddistinto dall'int. n.12 e posto al 4° piano della scala "B" del sopradescritto edificio (Cfr. All. n.8.1 - Rilievo planimetrico e All. n.9 - Documentazione fotografica):

- ha accesso dalla porta immediatamente a destra dell'ascensore, per chi vi sale;



- è costituito: da un soggiorno/cucina, un disimpegno/corridoio, tre camere da letto ed un locale wc, per un totale di circa **100,00 mq** di superficie calpestabile interna; presenta, altresì due balconi, uno afferente al soggiorno/cucina ed uno ad una camera da letto;
- presenta un'altezza interna di 2.75 m;
- presenta una pavimentazione in gres; gli infissi sono in pvc (in parte di color bianco ed in parte marroni) e sono caratterizzati da tapparelle elettriche; le pareti risultano tinteggiate ad eccezione dell'angolo cottura e del locale wc che presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica; gli ambienti risultano controsoffittati con faretti ad incasso; la porta di ingresso è blindata;



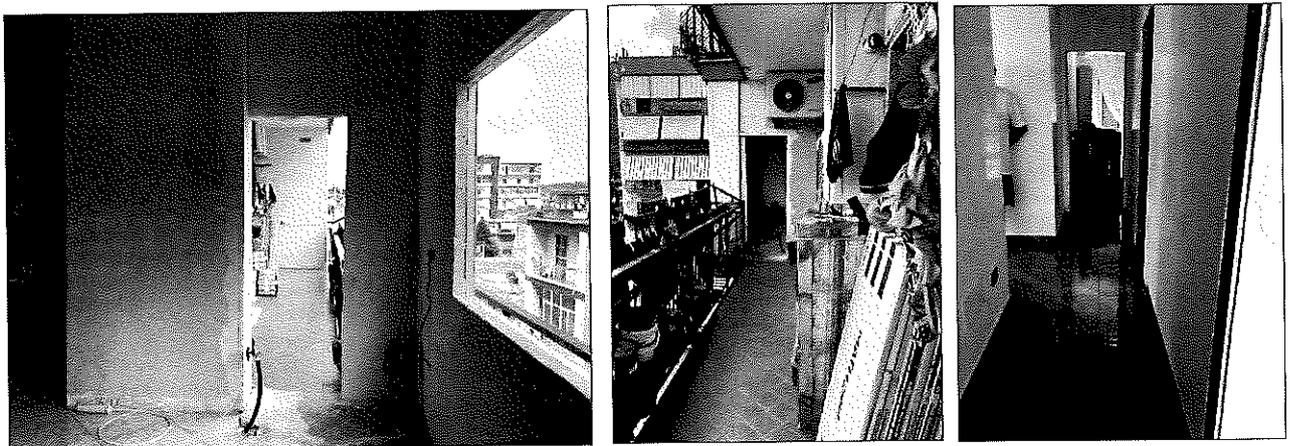
Planimetria immobile pignorato

- è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, sono presenti due split nel soggiorno e nella cucina; è presente la bombola per la fornitura del gas;



- nel complesso, versa in stato di conservazione "buono" e presenta finiture "buone", tuttavia, al momento dell'accesso un'intera parete del bagno risultava priva di rivestimento e non rifinita, due bucaure del soggiorno-cucina risultavano prive di infissi, le porte dei vani risultavano mancanti (ad eccezione di quella del bagno) e parti dell'impianto elettrico risultavano incomplete, in quanto, come riferito dagli occupanti, l'immobile è stato oggetto di lavorazioni interrotte per la pandemia da covid-19; si riscontrava, altresì, un'evidente macchia di umidità ed un evidente distacco dell'intonaco nell'intradosso del solaio del balcone afferente il soggiorno cucina (in prossimità dell'unità esterna di uno split); macchie di umidità, con distacco di tinteggiatura, si riscontravano anche in una porzione ridotta dell'intradosso del locale wc, in prossimità della finestra;
- al momento dell'accesso, come già riportato in premessa, risultava **occupato da terzi**, in virtù di contratto di comodato d'uso **non opponibile** (Cfr. quesito "j");
- presenta diverse difformità con la **planimetria catastale** dell'immobile, risalente al **25/05/2016** (Cfr. quesito "d").

Si riportano di seguito alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione del bene:



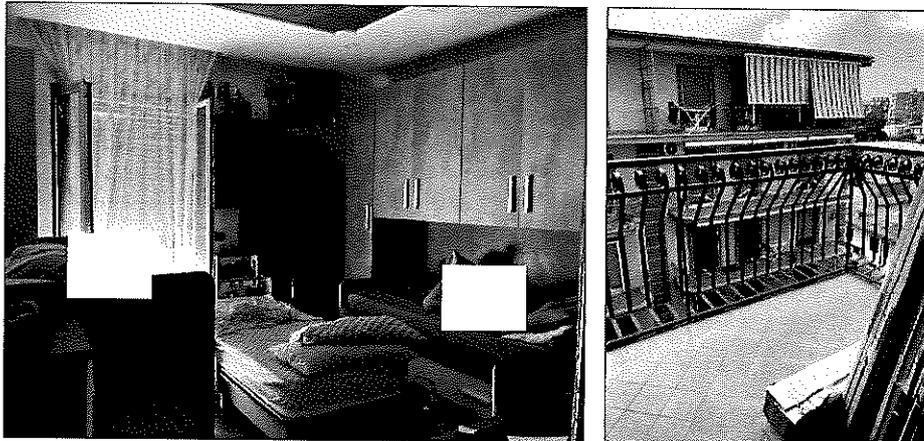
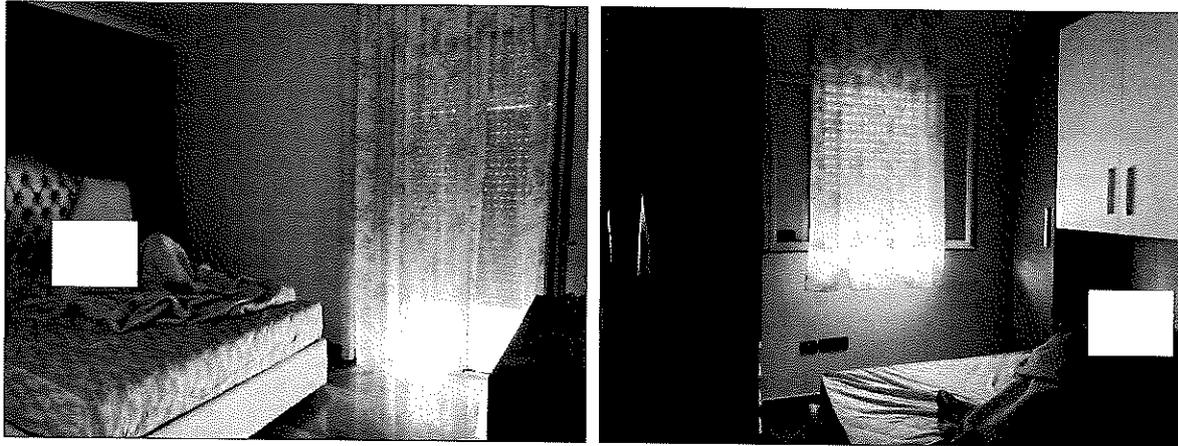
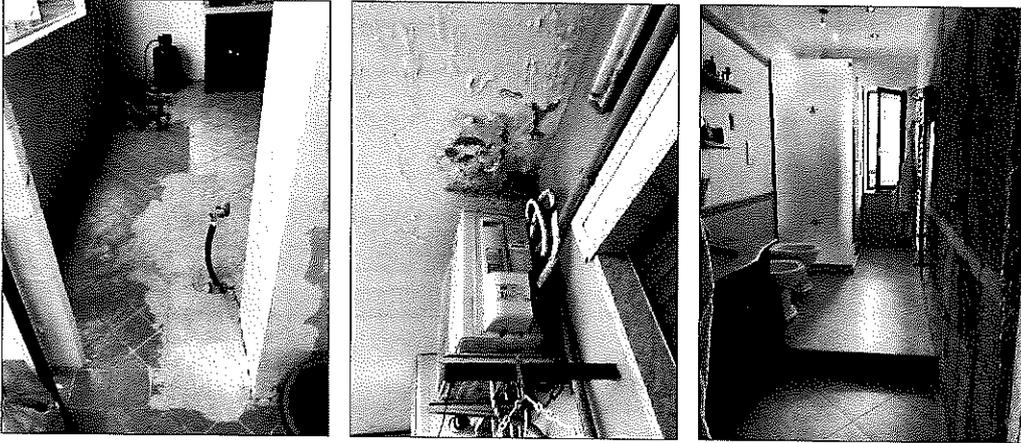


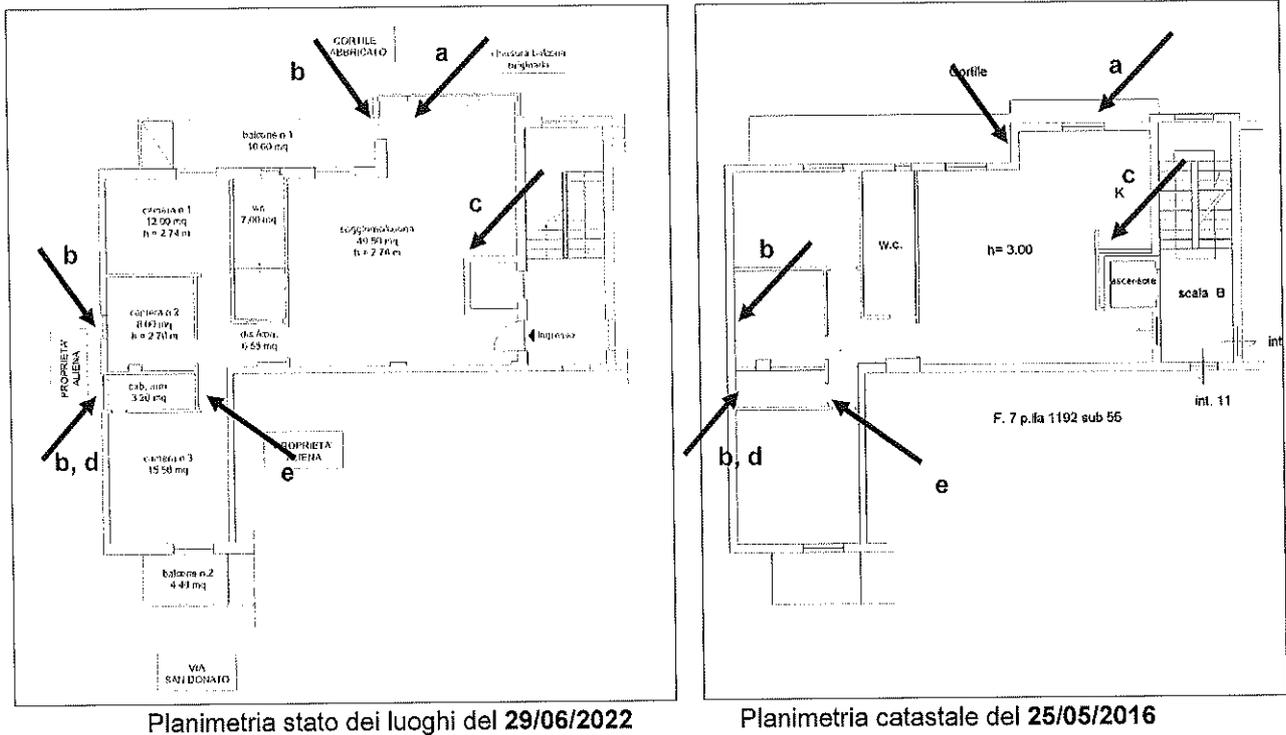
Foto dell'immobile pignorato

Dal sopralluogo effettuato in data 29/06/2022 e da un confronto con la planimetria catastale dell'immobile, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - ex Agenzia del Territorio, e risalente al **25/05/2016** (Cfr. All. n.8.2 - *Planimetria difformità* e quesito "c"), sono emerse le seguenti difformità:

- a) la chiusura del balcone afferente alla cucina
- b) l'apertura di ulteriori bucatore
- c) l'eliminazione di tramezzatura
- d) la realizzazione di una nicchia in una camera da letto
- e) lo spostamento di una vano porta

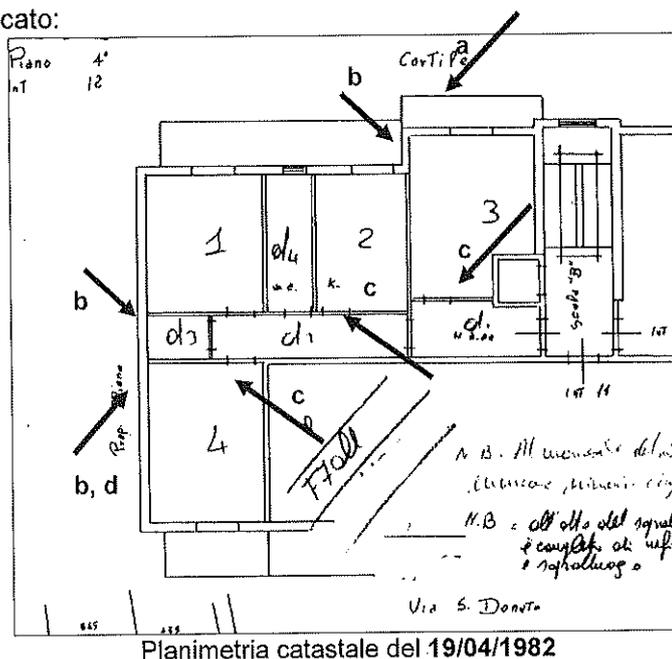


Per un'immediata comprensione, si riporta di seguito, un confronto tra la planimetria dello stato dei luoghi e quella catastale attuale (Cfr. All. n.8.2 - *Planimetria difformità*):



Per completezza, si rappresenta che sussiste, altresì, una planimetria catastale precedente del 19/04/1982, rispetto alla quale si rinvennero, altresì, diverse difformità:

- la chiusura del balcone antistante la cucina
  - l'apertura di nuove bucaure
  - l'eliminazione e realizzazione tramezzature
  - la realizzazione di una nicchia in una camera
- come di seguito indicato:



Si precisa che le suddette difformità (sia con la planimetria attuale, sia con quella precedente), non hanno tuttavia comportato nel tempo variazioni catastali degli identificativi del bene, e pertanto, non si riscontrano discordanze tra i dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella visura catastale. I suddetti dati, difatti, identificano correttamente ed individuano univocamente l'immobile pignorato.

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.8.1 – *Rilievo planimetrico*), è stato eseguito il calcolo della **superficie commerciale** dell'unità immobiliare pignorata, quale somma della "superficie lorda" dell'abitazione (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti ed in misura ponderata di quelle esterne, fino alla misura massima di 50 cm e di quelle esterne comuni, comunque al massimo fino a 50 cm) e della superficie "non residenziale" dei balconi, per la quale è necessario moltiplicare apposito coefficiente tabellato (in accordo a quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa) (Cfr. Codice delle Valutazioni immobiliari); la stessa risulta pari a:

$$\begin{aligned} \text{Sup. comm.} &= 110,00 \text{ mq} + (16,60 \text{ mq} \times 0,30) + (4,40 \times 0,30) = \\ &= 110,00 \text{ mq} + 4,98 \text{ mq} + 1,32 \text{ mq} = \\ &\quad \text{Sup. comm.} = \mathbf{116,30 \text{ mq}} \end{aligned}$$

110,00 mq	=	superficie "lorda" abitazione
16,60 mq	=	superficie balcone del soggiorno/cucina
4,10 mq	=	superficie balcone della camera da letto
0,30	=	coefficiente di omogeneizzazione per balcone

Si evidenzia che in detta calcolazione è stata considerata la superficie originaria del balcone antistante al soggiorno/cucina, in quanto per lo stesso (che al momento dell'accesso risultava totalmente chiuso ed annesso al soggiorno/cucina), occorrerà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, di cui meglio al quesito "g".

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso, l'Esperto Stimatore riporta, di seguito, un prospetto sintetico per il bene pignorato, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti, inteso come **lotto unico**.

**LOTTO UNICO:** Piena ed intera proprietà di **appartamento**, ubicato in Napoli, alla **Via San Donato n.197, scala "B", 4° piano, int.12**; è composto da un soggiorno/cucina, un disimpegno/corridoio, tre camere da letto, un locale wc e due balconi, per un totale di circa **100,00 mq** di superficie calpestabile interna e circa **116,00 mq** di superficie commerciale; confina a Nord con cortile fabbricato; a Sud con altra unità immobiliare di proprietà aliena e la Via San Donato; ad Est con scala fabbricato e altra unità immobiliare di proprietà aliena; ad Ovest con altro fabbricato; è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla sez. **PIA**, fg part. : sub cat. **A/2** ("**Abitazioni di tipo civile**"), cl. 7, cons. **5,5 vani**, sup. cat. **114 mq**, rend. **€ 951,57**; il descritto



stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il bene versa nel complesso in stato di conservazione **buono**, **tuttavia molteplici finiture risultano incomplete**; presenta una pavimentazione in gres; gli infissi sono in pvc (in parte di color bianco ed in parte marroni) con tapparelle elettriche; le pareti risultano tinteggiate ad eccezione dell'angolo cottura e del locale wc che presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica; gli ambienti risultano controsoffittati con faretti ad incasso; la porta di ingresso è blindata; è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, sono presenti due split nel soggiorno e nella cucina; è presente la bombola per la fornitura del gas; il fabbricato risulta realizzato **in assenza di Concessione Edilizia**, tuttavia, per il bene in esame risulta rilasciato **Condono Edilizio** dal Comune di Napoli con Disposizione Dirigenziale n. 31215 in data 23/07/2012, rispetto al quale lo stato dei luoghi presenta **difformità da regolarizzare**; lo stesso **non è conforme** neanche alla planimetria catastale. Ricade in zona "Bb" - "*Espansione recente*" del P.R.G. del Comune di Napoli.

PREZZO BASE euro **160.000,00** (prezzo a base asta proposto)

#### **Quesito "d".**

**Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali: 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.IIa, sub) con le risultanze catastali attuali.**

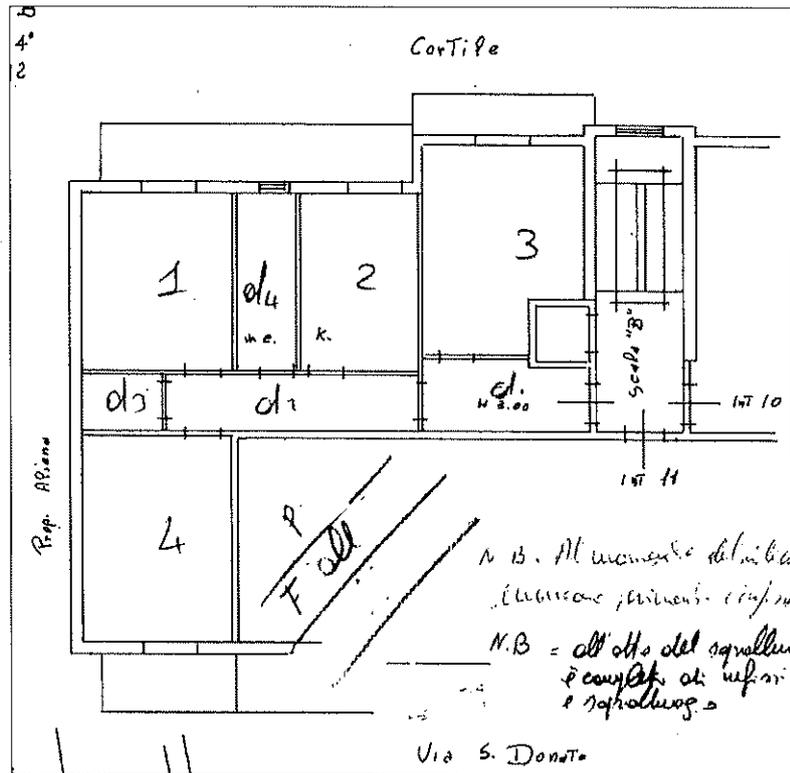
L'immobile oggetto del presente pignoramento è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, alla Sez. **PIA**, fg. . , part. , sub cat. **A/2 ("Abitazioni di tipo civile")**, cl. **7**, cons. **5,5 vani**, sup. cat. **114 mq**, rend. **€ 951,57**.

Risulta costituito in atti al Catasto dal , data di deposito della relativa planimetria catastale (eseguito con **scheda n.** '), tuttavia, i dati dell'immobile risultano meccanizzati dal 30/06/1987 (data dell'impianto di meccanizzazione) (Cfr. All. n.5.1 - *Visura sub 56*).

Unità immobiliare dal 25/05/2017											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	PIA				5		A/2	7	5,5 vani	Totale: 114 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte***: 108 m <sup>2</sup>	Euro 951,57
Indirizzo				VIA COMUNALE VECCHIA n. 197 Scala B Interno 12 Piano 4							

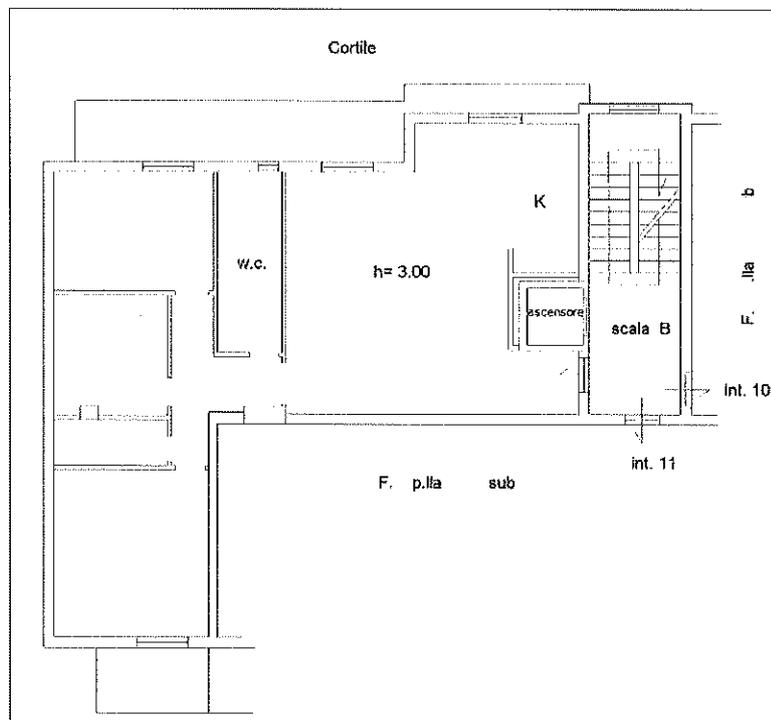
Stralcio della visura catastale sub





Planimetria catastale del 19/04/1982

Sussiste, altresì, una planimetria successiva, datata **25/05/2016**, depositata a seguito dell'esecuzione di una diversa distribuzione interna, che si riporta di seguito:



Planimetria catastale del 25/05/2016

Tale ultima planimetria in atti **non è conforme** allo stato dei luoghi per alcune difformità (Cfr. quesito "c"), tuttavia **non** denunciate all'Ufficio del Catasto; dunque, da un confronto dello stato dei



luoghi con le risultanze catastali (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*), nonché con i dati riportati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione) e la descrizione del bene riportata negli atti di provenienza (Cfr. All. n.4 - *Atti di trasferimento*), per il bene in questione **non si evincono variazioni "sostanziali" avvenute nel tempo**. I dati riportati nei suddetti atti/documenti identificano correttamente ed individuano univocamente l'immobile pignorato.

Non sussistono planimetrie del bene allegate agli atti di provenienza acquisiti.

**Quesito "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 qualifica-zione 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.***

Dalle indagini effettuate dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizi Catastali (Ex Territorio) (Cfr. All. n.2 - *Ispesioni ipotecarie*) e la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 e l'Archivio Notarile di Napoli (Cfr. All. n.4 - *Atti di trasferimento*), è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (**15/04/2002 – 15/04/2022**) ed oltre:

- in data \_\_\_\_\_ con atto del Notaio \_\_\_\_\_, rep. n \_\_\_\_\_ racc. n \_\_\_\_\_ trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il \_\_\_\_\_ nn. \_\_\_\_\_ debitori Sigg. \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, acquistavano dal Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (attuale occupante), il bene oggetto di esecuzione (senza il posto auto indicato nei



precedenti titoli di provenienza, che risulta identificato al N.C.E.U. di Napoli con sez PIA, fg part , sub (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore degli esecutati*);

- in data con **Decreto di Trasferimento immobili** del Tribunale Di Napoli rep. n. , trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data ai nn. il Sig. , nato a , ), **acquistava** dai Sigg. nata a e , nato a , l'immobile oggetto di esecuzione, unitamente ad un posto auto identificato dal "numero . Si evidenzia che nella nota di trascrizione di detto atto non compare l'attuale subalterno che identifica detto posto, ma unicamente il sub dell'appartamento (Cfr. All. n.4.2 – *Nota di trascrizione dell'atto in favore del dante causa*);
- in data con atto di rep. n racc. n trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 1, in data ai nn. i Sigg. l , **acquistavano** dal Sig. l a data ne oggetto di esecuzione. Si precisa che in detto atto viene indicato che "all'appartamento è annessa la proprietà del posto macchina n.5 (cinque), ubicato tra il posto macchina n.4 ed il posto macchina n.6", tuttavia, si ribadisce, non oggetto del presente pignoramento (Cfr. All. n.4.3 - *Atto ultraventennale*).

Per completezza si rappresenta che oltre il ventennio (Cfr. All. n.4.3 - *Atto ultraventennale*):

- in data con atto di **compravendita** del Notaio a, trascritto il ai nn. Sig. , nato a in data **acquistava** dal Sig. l, nato a l bene oggetto di esecuzione;
- in data con atto di **compravendita** del Notaio : trascritto il il Sig. nato a Napoli il acquistava il terreno su cui ha realizzato successivamente il fabbricato in esame, dal Sig. nato a :

#### **Quesito "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.**

Dalle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Condono del Comune di Napoli, nonché dalla lettura degli atti di trasferimento acquisiti, è stato possibile accertare che il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto della presente procedura, risulta realizzato **in assenza di regolare Concessione Edilizia**; tuttavia, per l'immobile in esame risulta rilasciato **Condono Edilizio** con Disposizione Dirigenziale n.31215 del **23/07/2012** del Comune di Napoli (Cfr. All. n.6 – *Doc. Ufficio Tecnico e Uff. Condono*)

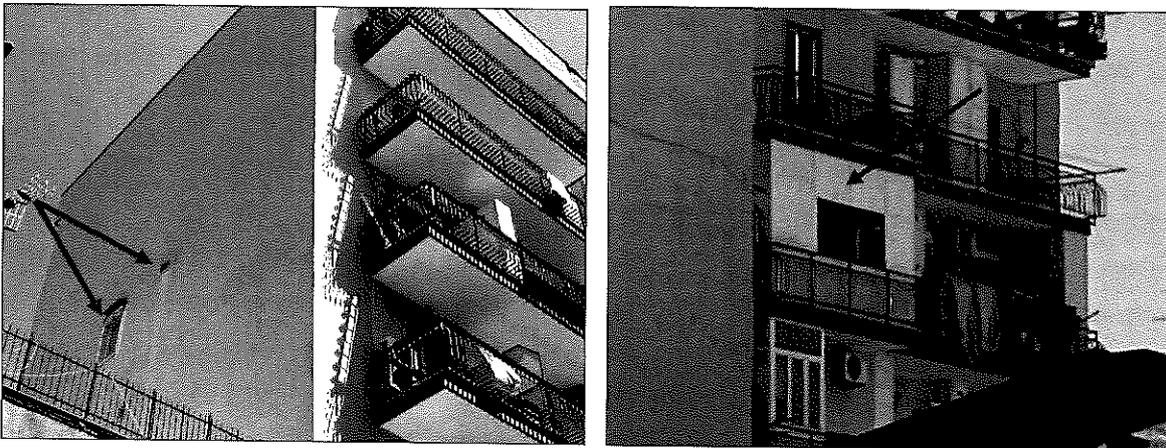
La sottoscritta, pertanto, ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Condono di Napoli copia





In merito a tali difformità si rappresenta che non risultano presentate pratiche edilizie presso il Comune di Napoli, come dichiarato dall'Ente (Cfr. All. n.6 – Doc. Ufficio Tecnico e Uff. Condonò) e, dunque, non è stato possibile accertarne l'epoca di realizzazione; tuttavia, consideratane l'entità:

- per gli interventi di cui ai **punti a) e b)**, avendo gli stessi alterato i prospetti del fabbricato e costituito un ampliamento dell'immobile, occorre prevedere il **ripristino** dello stato dei luoghi, mediante la chiusura delle bucatore (e successiva tinteggiatura delle porzioni di pareti interessate) ed il rifacimento del balcone afferente la cucina (mediante eliminazione della muratura realizzata, il rifacimento della bucatore originaria, l'installazione dell'infisso, la tinteggiatura, ecc.); si evidenzia che l'eliminazione della bucatore realizzata nella camera n.2 comporterà la mancanza di illuminazione ed areazione della stessa; per tale ripristino si stima un costo di circa **€ 3.500,00**;



Interventi eseguiti "a" e "b"

- gli interventi di cui al **punto c) risultano sanabili** ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, mediante una pratica **C.I.L.A.** (Comunicazione Inizio Attività Asseverata), in **sanatoria**, da presentarsi in modalità cartacea, presso l'Ufficio Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli, i cui costi ammontano a **€ 2.141,16**.

Non occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale del bene, in quando ripristinando lo stato dei luoghi, lo stesso risulterà poi corrispondente al grafico presenti in atti, a meno di lievi difformità trascurabili.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle suddette regolarizzazioni e dei relativi costi:

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA - SANATORIA		
CILA PER SANATORIA		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica cila	€ 1.000,00
2	Sanzione del Comune di Napoli per esecuzione opere in assenza di titolo urbanistico	€ 1.000,00
3	Diritti di segreteria Comune di Napoli	€ 125,16
4	Marche da bollo per presentazione pratica	€ 16,00
	<b>TOTALE A</b>	<b>€ 2.141,16</b>



RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI		
1	Chiusura bucatore	€ 1.500,00
2	Rifacimento balcone	€ 2.000,00
	<b>TOTALE B</b>	<b>€ 3.500,00</b>

**Quesito "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 indicato nel precedente quesito, per il bene in oggetto, ancorché realizzato originariamente in assenza di regolare Concessione Edilizia, risulta rilasciato apposito Condono Edilizio dal Comune di Napoli in data **23/07/2012**; tuttavia, per lo stesso risultano eseguite alcune lavorazioni in assenza di pratiche edilizie, in parte anche in violazione della normativa edilizia (chiusura balcone e aperture nuove bucatore). Per detti interventi, dunque, in parte occorre prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, in parte sarà possibile invece presentare una pratica in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli (Cfr. quesito "g").

I costi per le suddette regolarizzazioni urbanistiche ammontano a **€ 5.641,16**.

**Quesito "i".**

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



**192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.**

Dalle indagini eseguite e dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Condono del Comune di Napoli **non si rinviene la dichiarazione di agibilità** per il fabbricato in cui ricade il cespite oggetto di esecuzione (Cfr. All. n.6 - *Documentazione Uff. Tecnico*).

Inoltre, presso il suddetti uffici è stato possibile accertare che detto edificio rientra, secondo la zonizzazione - Tav. 6 - della Variante al P.R.G., del Comune di Napoli, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno del 2004, nella **zona "Bb"** - **"Espansione recente"**, regolamentata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione - parte I; per lo stesso non sussistono vincoli di carattere storico-artistico né paesaggistico, né archeologico, né geomorfologici (Cfr. All. n.7 - *Grafici di Inquadramento* e quesito "f").

Infine, da indagini eseguite dalla scrivente presso la Regione Campania - Uff. Sviluppo Economico e Attività Produttive, è stato possibile accertare che l'immobile risultava dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica), tuttavia, lo stesso **a tutt'oggi risulta scaduto** (Cfr. All. n.12 - *Comunicazione Uff. Attività produttive*); per l'acquisizione di nuova documentazione si stima un costo pari a € **250,00**.

**Quesito "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.**

In merito allo stato di possesso dell'immobile pignorato, si rappresenta che al momento dell'accesso, effettuato dalla sottoscritta in data 29/06/2022, come già riportato nella nota informativa depositata presso gli uffici di cancelleria in data 18/07/2022, il bene risultava **occupato** dal Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, terzo alla procedura (e precedente proprietario del cespite) e dalla propria famiglia, in virtù di un **contratto di comodato**, registrato tuttavia presso la Direzione Provinciale di Caserta in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ e stipulato in data **11/01/2022** (trascrizione pignoramento: \_\_\_\_\_ tai debitori con la Sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, terza alla procedura e compagna del Sig. \_\_\_\_\_, licità di \_\_\_\_\_ più nove, dal 11/01/2021, per un canone mensile di € **150,00** (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso* e All. n.10 - *Contratto di comodato*), così come accertato anche dal certificato di residenza storico e di famiglia dell'occupante, acquisito dall'Esperto presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli (Cfr. All. n.3 - *Certificati occupanti*).

**Quesito "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.**

In riferimento a formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente, a seguito delle indagini effettuate e da informazioni assunte presso l'Amministrazione condominiale, è stato accertato che:

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi **non sussistono altre procedure esecutive**;
- b) dall'elenco delle formalità, estratto dalla scrivente dalla banca dati della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, sul bene oggetto di esecuzione risultano pendenti unicamente, quali formalità pregiudizievoli (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*):
  - la trascrizione del \_\_\_\_\_ nn. \_\_\_\_\_ relativa al presente **pignoramento**;
  - l'iscrizione di ipoteca volontaria del \_\_\_\_\_ nn. \_\_\_\_\_, relativa al **mutuo** concesso ai debitori con atto del Notaio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rep. n \_\_\_\_\_, a favore di I \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, c.f.: \_\_\_\_\_ per € 348.000,00 - durata **29 anni**;
- c) non sussiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge; la Sig.ra \_\_\_\_\_ risulta di stato libero e il Sig. \_\_\_\_\_ risulta in unione civile (Cfr. All. n.3 - *Certificati debitori*);
- d) non sussistono sequestri penali ed amministrativi;
- e) non sussistono acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- f) non sussistono vincoli storico-artistici;
- g) non sussistono vincoli geomorfologici;
- h) non sussiste vincolo archeologico;
- i) non sussistono vincoli alberghieri di inalienabilità e di indivisibilità (Cfr. All. n.7- *Grafici di Inquadramento*);
- j) non ricade in alcuna fascia di rispetto del P.R.G. di Napoli;
- k) non sussistono canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*);
- l) sussiste un'amministrazione condominiale ed un Regolamento di Condominio per il fabbricato in cui ricade il bene pignorato, fornito dall'amministratore (Cfr. All. n. 12 - *Doc. amministratore*);
- m) sussistono oneri condominiali ordinari insoluti (negli ultimi due anni solari **da novembre 2020 a novembre 2022** ai sensi dell'art. 63 c. 4 delle disp. att. del codice civile), per un totale di: **€ 1.744,60** (quale somma di € 82,00 per due quote ordinarie 2020, € 672,60 per acqua anno 2021, € 492,00 per quote ordinarie 2021, € 246,00 quote primo semestre 2022, € 252,00 quote secondo semestre 2022), da quanto è possibile desumere dall'estratto conto fornito dall'Amministratore di Condominio. Non sono state fornite informazioni in merito a oneri straordinari insoluti (Cfr. All. n. 12 - *Doc. amministratore*);



- n) sussistono costi necessari per la **regolarizzazione urbanistica** del bene pari a € 5.641,16 (Cfr. quesito "h")
- o) non sussistono costi per la regolarizzazione catastale del cespite.

In riferimento ad eventuali formalità, vincoli ed oneri, che saranno invece cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura, si rappresentano:

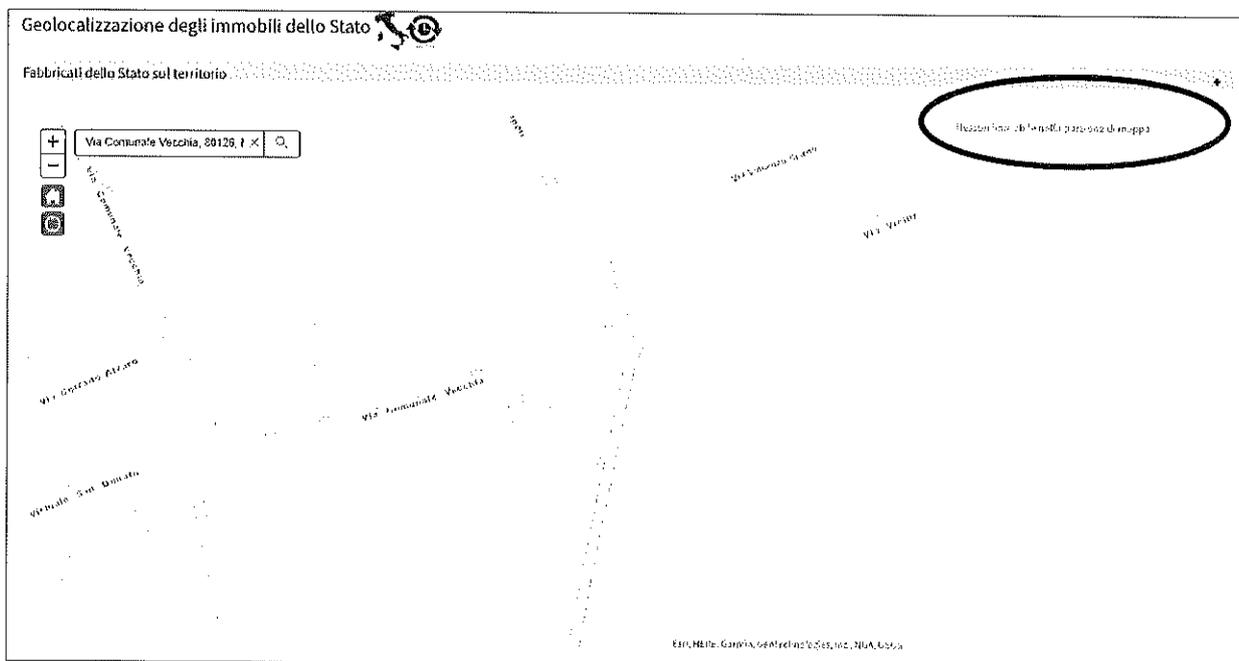
- p) i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni** relativa al pignoramento, pari a € 294,00 e quelli per la cancellazione del mutuo, pari a € 35,00; che rappresentano gli unici costi che non verranno detratti nella determinazione del prezzo del bene (Cfr. quesito n."p").

#### **Quesito "l".**

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

Dalle indagini effettuate dalla scrivente sulla piattaforma web "Open Demanio", che, come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 inerente il "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, è stato possibile accertare che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma.

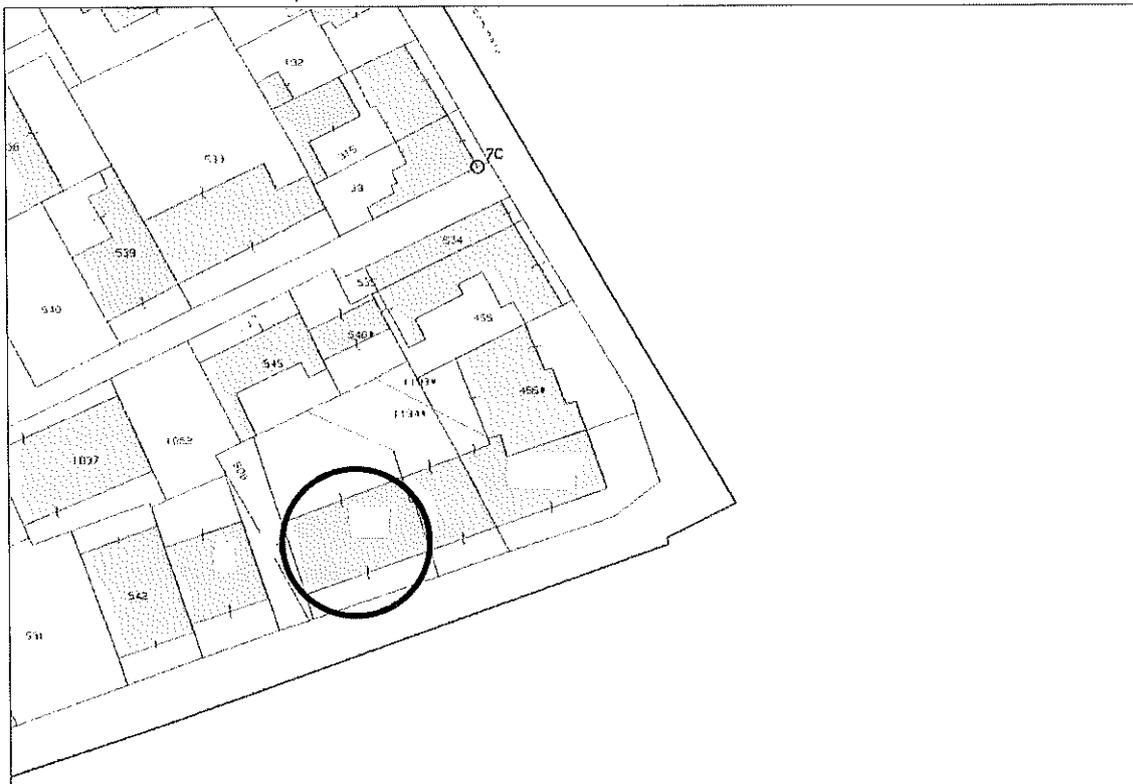


Cartografia Agenzia del Demanio

Inoltre, il fabbricato nel quale il bene è ubicato, risulta riportato nella mappa del Catasto Terreni di Napoli ed insiste su molteplici particelle di terreno, identificate al N.C.T. di Napoli al fg.

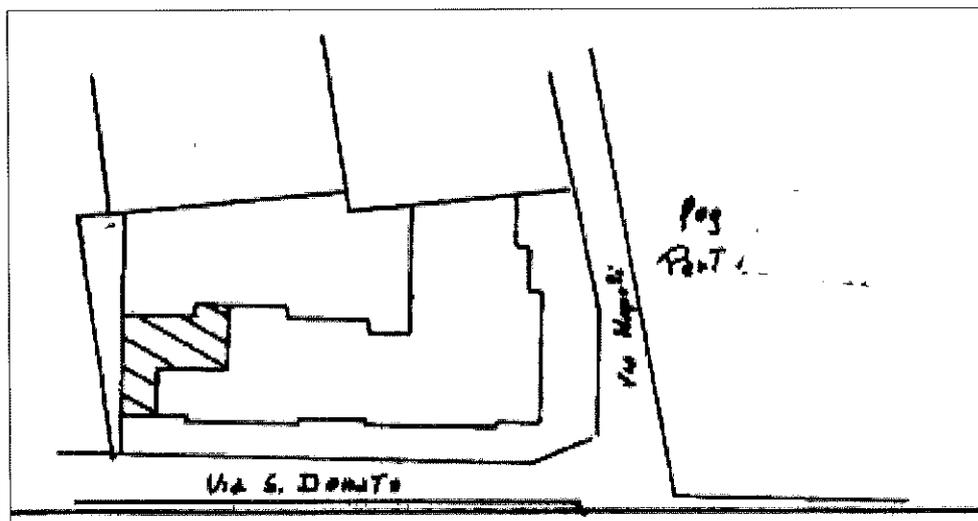


part. alle quali risultano "aggraffate" diverse porzioni dell'area cortilizia interna dell'edificio;



Mappa catasto terreni Napoli

In particolare il bene pignorato, ricadendo in prossimità dell'angolo Sud-Ovest del fabbricato, in mappa terreni ricade sulla particella (e non sulla particella riportata nella visura catastale), come correttamente riportato in un particolare che si rinviene nella planimetria catastale del che si riporta di seguito:



Particolare della planimetria catastale del 19/04/1982

La particella risulta essere un "ente urbano" dal 05/08/2014 ed in quanto tali non ha intestatari (Cfr. All. n.5 - Dati catastali).



**Quesito "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 men-zione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).**

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, come indicato nel precedente quesito ed il diritto sul bene dei debitori è di piena proprietà in comunione, in virtù dell'atto di **compravendita** del \_\_\_\_\_; del Notaio \_\_\_\_\_ rep. i \_\_\_\_\_ racc. n \_\_\_\_\_), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il \_\_\_\_\_ nn. (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore degli esecutati* e All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*);

Per quanto riguarda l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ed eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi **due** anni, si rappresenta che per il fabbricato in cui ricadono i beni pignorati, da informazioni assunte dall'amministrazione condominiale (Cfr. All. n. 12 - *Doc. amministratore*):



- la **quota mensile** ordinaria ammonta a € 42,00, per un importo annuo di circa € 504,00;
- gli **oneri ordinari non pagati** negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia (da novembre 2020 a novembre 2022) ammontano a € 1.744,60;
- non sono state fornite **spese comuni non pagate** negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia;
- non sono state forniti **oneri straordinari non pagati** negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia;
- sussiste **Decreto Ingiuntivo n. .... del ...** emesso dal Tribunale di Napoli, IV sezione Civile, a seguito di apposito ricorso promosso dal Condominio "Andromeda" (in cui ricade il bene pignorato) e contro i debitori e l'occupante Sig. ...., per oneri condominiali insoluti.

**Quesito "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.**

Dalla lettura degli atti della procedura e dalle indagini effettuate, è stato accertato che sull'immobile pignorato:

- 1) non sussistono domande giudiziali ed altre trascrizioni, se non quelle di cui all'elenco delle formalità, allegato alla presente procedura, e alle ispezioni ipotecarie estratte dalla scrivente in data 23/05/2022 e 15/06/2022 (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*);
- 2) non sussistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sussiste un provvedimento di assegnazione della casa coniugale, in quanto i debitori risultano uno libero ed uno in unione civile (Cfr. All. n.3 - *Certificati debitori*);
- 4) non sussistono altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, **servitù, uso, abitazione, ecc.**), anche di natura condominiale; si evidenzia unicamente che nel regolamento di condominio, all'art 6, viene riportato che "(...) *gli appartamenti del fabbricato condominiale potranno essere destinati unicamente ad uso civile di abitazione, ogni diverso uso di essi dovrà essere consentito dall'amministrazione condominiale (...)*" (Cfr. All. n.12 -



*Doc. amministratore);*

Infine, per quanto riguarda i vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologici, i vincoli urbanistici e/o amministrativi (Cfr. All. n.7 – *Grafici di inquadramento*), il bene:

- non risulta soggetto a vincoli geomorfologici;
- non risulta soggetto a vincoli archeologici (art. 58 del P.R.G.);
- non sussistono acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- non sussistono sequestri penali ed amministrativi;
- non sussistono canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Pertanto, in relazione al presente quesito, non vi sono vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente; sarà unicamente regolarizzata, a cura e spese della procedura, la cancellazione della trascrizione del pignoramento e quella relativa all'annotazione del mutuo (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie* e quesito "p").

**Quesito "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.**

Per il fabbricato in cui ricade il bene pignorato risulta istituita un'Amministrazione Condominiale e da informazioni assunte dalla stessa è stato possibile accertare che (Cfr. All. n.12 - *Doc. amministratore*):

- 1) le spese di manutenzione delle parti comuni del fabbricato (pulizia parti comuni, manutenzione ascensori, assicurazione, ecc.) ammontano a circa € 42,00 mensili, per un importo annuo pari a circa € 504,00;
- 2) non sono state fornite informazioni in merito a spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute
- 3) non sono state fornite informazioni in merito a spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) sussiste Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli, a seguito di ricorso promosso dal Condominio e contro i debitori e l'occupante

**Quesito "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.**

Tenuto conto che lo scopo della stima é quello di determinare il prezzo di mercato, al quale il bene potrà essere venduto, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la destinazione d'uso dell'immobile (residenziale), la categoria catastale (A/2 - "abitazione civile"), le caratteristiche intrinseche (tra cui n. piano, prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (tra cui stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze comuni) e quelle contestuali (quali qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

**La stima analitica** del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. n.13 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem. 2021 (ultimo aggiornamento);
- il portale [www.quotazionimetroquadro.it](http://www.quotazionimetroquadro.it), anno 2022 (ultimo aggiornamento);
- nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

**La stima sintetica** è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili, comparse recentemente nei quotidiani napoletani, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio di Napoli, oltre ad aver interpellato imprese di costruzioni, anch'esse operanti sul territorio di Napoli, nonché avendo consultato le seguenti banche dati (Cfr. All. n.13 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem. 2021 (ultimo aggiornamento);
- il portale [www.quotazionimetroquadro.it](http://www.quotazionimetroquadro.it), anno 2022 (ultimo aggiornamento) nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per il lotto pignorato.



Stima analitica. Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "A/2" ovvero "**abitazione civile**", per la quale le banche dati utilizzate come riferimento per la stima, riportano specifici indicatori, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "**E39 – Suburbana/PIANURA**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio di Napoli e zona definita "**VECCHIA VIA COMUNALE, NAPOLI**" dal portale [www.quotazionimetroquadro.it](http://www.quotazionimetroquadro.it) (Cfr. All. n.13 - Banca dati quotazioni immobiliari), il **canone** di un lotto di dimensioni simili al lotto pignorato, ovvero di superficie commerciale di **116 mq** (Cfr. quesito "c"), libero ed in uno stato di conservazione normale può:

- per l'O.M.I - Il semestre 2021 (ultimo aggiornamento), essere compreso tra € 400,00 e € 615,00 mensili, ed in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, si aggira intorno a € 530,00 mensili;
- secondo il portale [www.quotazionimetroquadro.it](http://www.quotazionimetroquadro.it), aggirarsi intorno ai € 580,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, si aggira intorno a € 600,00 mensili;

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore locativo di € 560,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 6.720,00

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 4.704,00

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83).

Tenuto conto della zona in cui l'immobile é situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 2,8%, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 4.704,00 / 0,028 = € 168.000,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria "A/2 - **abitazione civile**", per la quale le banche dati utilizzate come riferimento per la stima, riportano specifici indicatori, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "**E39 – Suburbana/PIANURA**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio di Napoli e zona definita "**VECCHIA VIA COMUNALE, NAPOLI**" dal portale [www.quotazionimetroquadro.it](http://www.quotazionimetroquadro.it) (Cfr. All. n.13 - Banca dati quotazioni immobiliari), il **valore a metro quadro** di un bene di dimensioni simili al lotto pignorato, ovvero di superficie commerciale pari a **116,00 mq** (Cfr. quesito "c"), libero ed in condizioni normali può:

- secondo l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, Il semestre 2021, essere compreso tra 1.200,00 €/mq – 1.850,00 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in



questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale", può aggirarsi intorno a 1.575,00 €/mq;

- secondo il portale [www.quotazionimetriquadro.it](http://www.quotazionimetriquadro.it), anno 2022, aggirarsi intorno ai 1.900,00 €/mq ed, in particolare, per il livello ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale", può aggirarsi intorno a 1.200,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di 1.400,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normali" e libero.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per un immobile in stato di conservazione "normale" e libero, è pari a:

$$V_{m2} = 1.400,00 \text{ €/mq} \times 116,00 \text{ mq} = \text{€ } 162.400,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile simile al bene in esame ma in condizioni normali e libero, si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_{m \text{ norm}} = (\text{€ } 168.000,00 + \text{€ } 162.400,00) / 2 =$$

$$\text{€ } 165.200,00$$

(valore di un lotto simile in condizioni normali e libero)

Si precisa che il valore a metro quadro, dedotto dalle banche date ufficiali, relative a transazioni effettivamente avvenute, è stato comunque confrontato con i prezzi proposti negli annunci di compravendita delle Agenzie Immobiliari consultate dalla scrivente per la zona interessata; tuttavia, è da considerare che detti annunci mostrano prezzi di "vetrina" che normalmente vengono ridotti poi in fase di vendita anche di un 15-20% e che gli stessi riguardano immobili che, seppur apparentemente simili al cespite pignorato, possono presentare caratteristiche differenti (per es. immobili ricadenti in complessi edilizi differenti da quello in cui è situato il bene pignorato; immobili in uno stato di conservazione differente da quello oggetto di stima; immobili con diversa esposizione e panorama, immobili con diversi servizi forniti - ascensore, posto auto, guardiana, ecc. - o immobili, con una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione). Tuttavia, apportando agli stessi gli opportuni decrementi, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali.

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, in particolare per:

- l'assenza di **contratti di locazione** opponibili alla procedura (il contratto di comodato d'uso risulta registrato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento, ancorché la data di stipula sia antecedente (0%);
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- adeguamento per stato di **occupazione** (- 3 %);



- d) lo stato di conservazione dell'immobile che risulta essere "**buono**", tuttavia, risulta incompleto (**+ 10 %**);
- e) lo stato di conservazione del fabbricato che risulta essere "**normale**";
- f) l'assenza di portineria e di posto auto (il posto auto venduto nell'atto ultraventennale non risulta pignorato ed è contraddistinto da altro subalterno) (**- 5%**);
- g) la presenza di ascensore (**+ 5%**);
- h) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (nessuno);
- i) la presenza di spese condominiali insolute ordinarie e straordinarie (**€ 1.744,60**);
- j) gli oneri per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie del bene in questione (**€ 5.641,16**);
- k) l'assenza oneri per regolarizzazioni catastali del bene in questione (**€ 0**);

si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a:

$$V_{m \text{ lotto}} = \text{€ } 170.000,00$$

**valore di mercato del lotto pignorato**

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- l) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
  - la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
  - **le modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti in sede di vendita forzata;
  - la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
  - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
  - la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione
  - la circostanza per la quale, la chiusura prevista della buca in una delle camere da letto, renderebbe la stessa priva di aria e luce;

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 5%** ovvero pari a:

$$V_{asta} = \text{€ } 160.000,00$$

**valore d'asta del cespite pignorato**

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:



LOTTO UNICO: ABITAZIONE IN VIA SAN DONATO N. 197		
PIANO 4° - INT.12 - SUB 56		
	superficie commerciale abitazione+ posto auto	116,00 mq ca
	valore di mercato di un lotto <b>similare</b> in stato di conservazione " <b>normale</b> " e libero	€ 165.000,00
	valore a €/mq	ca 1.425,00 €/mq
a)	assenza di contratti di locazione opponibili	0 %
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0 %
c)	adeguamento per stato di occupazione	- 3 %
d)	adeguamento per stato di manutenzione immobile " <b>buono</b> " ma <b>incompleto</b>	+ 10 %
e)	adeguamento per stato di manutenzione fabbricato " <b>normale</b> "	0 %
f)	assenza di portineria e posto auto	- 5 %
g)	presenza di ascensori	+ 5 %
h)	l'assenza vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0 %
i)	le spese condominiali (ordinarie e straordinarie)	€ 1.744,60
j)	gli oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica	€ 5.641,16
k)	l'assenza di oneri per la regolarizzazione catastale	€ 0
	<b>valore di mercato del lotto pignorato a netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 170.000,00</b>
	valore a €/mq	ca 1.455,00 €/mq
l)	la <b>disponibilità</b> dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le <b>modalità fiscali</b> tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della <b>garanzia per vizi e mancanza di qualità</b> in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; la circostanza per la quale, la chiusura prevista della bucatra in una delle camere da letto, renderebbe la stessa priva di aria e luce	- 5%
m)	<b>prezzo base asta del lotto pignorato</b>	<b>€ 160.000,00</b>
n)	acquisizione a.p.e.	€ 250,00
o)	cancellazione delle trascrizioni: pignoramento € 294,00 Ipoteca volontaria (mutuo) € 35,00	€ 329,00

Si precisa che i costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteca sono da ritenersi, in aggiunta al prezzo di mercato stimato.

**Quesito "q".**

**Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della**



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

Il bene oggetto della presente procedura è stato pignorato per intero (in comunione). Inoltre, considerato il particolare sviluppo planimetrico e la superficie che lo stesso presenta, il lotto non risulterebbe comodamente divisibile (Cfr. All. n.8.1 - *Rilievo planimetrico*).

**Quesito "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.*

Al fine di ottemperare al presente quesito, l'Esperto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio dei Servizi Demografici del Comune di Napoli, i certificati di stato civile degli esecutati, accertando che (Cfr. All. n.3 - *Certificati debitor*):

- la debitrice, Sig.ra \_\_\_\_\_ è di stato civile **libero**;
- il debitore, Sig. \_\_\_\_\_ ha costituito **unione civile** con il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ successivamente all'acquisto del bene pignorato, avvenuto in data 13/07/2016.

**Quesito "s".**

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

Dalle indagini eseguite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, per il bene in questione non risultano trascritte ulteriori procedure esecutive (Cfr. All. n. 2 - *Ispezioni ipotecarie*), tuttavia, per completezza di informazione, si rappresenta la sussistenza del **Decreto Ingiuntivo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ 022** emesso dal Tribunale di Napoli, IV sezione Civile, a seguito di apposito ricorso promosso dal Condominio Andromeda (in cui ricade il bene pignorato) e contro i debitori e l'occupante Sigg. \_\_\_\_\_ per oneri condominiali insoluti, fornito dall'amministratore (Cfr. All. n. 12 - *Doc. Amministratore*).

**ALLEGATI:**

- |                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Allegato n.1</b> | <b>Verbale di accesso del 29/06/2022</b> |
| <b>Allegato n.2</b> | <b>Ispezioni ipotecarie:</b>             |
|                     | - Elenco formalità immobile pignorato    |
|                     | - Elenco formalità immobili omonimi      |
|                     | - Elenco formalità debitrice             |



- Elenco formalità debitore
- Allegato n.3 Documentazione Servizi demografici di Napoli**
- Estratto di matrimonio debitori
  - Certificati di residenza storica debitori
  - Certificati di stato di famiglia debitori
  - Certificati di residenza storica occupanti
  - Certificato di stato di famiglia occupanti
- Allegato n.4 Atti di trasferimento:**
- Atto di **compravendita** del \_\_\_\_\_ del Notaio \_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_, racc. n. \_\_\_\_\_ trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ e nota di trascrizione (All. n.4.1 - Atto in favore degli esecutati)
  - Nota trascrizione del decreto di trasferimento del Tribunale di Napoli (All. n.4.2 – *Nota di trascrizione dell'atto in favore del dante causa*)
  - Atto di **compravendita** del \_\_\_\_\_ del Notaio \_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_, racc. n. \_\_\_\_\_ trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 1, in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ e nota di trascrizione (All. n.4.3 - *Atto ultraventennale*)
- Allegato n.5 Dati catastali:**
- Visura storica immobile pignorato sub \_\_\_\_\_
  - Planimetria catastale dell'immobile pignorato sub \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
  - Planimetria catastale dell'immobile pignorato sub \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
  - Visura storica particella di terreno part. \_\_\_\_\_ fg all. C
  - Estratto di mappa di terreno N.C.T. part. \_\_\_\_\_ fg all. C
- Allegato n.6 Documentazione Uff. Tecnico Comune di Napoli**
- Pratica di condono n° 15235/1/86 completa di allegati
  - Comunicazione Uff. Servizio Sportello Unico Edilizia privata prot. PG/2022/507595 del 01/07/2022 (inesistenza licenza edilizia)
  - Comunicazione Uff. Servizio Sportello Unico Edilizia privata prot. PG/2022/516492 del 05/07/2022 (inesistenza pratiche edilizie)
- Allegato n.7 Grafici di inquadramento**
- Stralcio aerofotogrammetrico dell'area oggetto d'interesse e mappa catastale
  - Vista satellitare e sovrapposizione con mappa catastale
  - Stralcio del P.R.G. del Comune di Napoli:
    - tav. zonizzazione e art 33 delle Norme Tecniche d'Attuazione



- tav. Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Napoli
  - Stralcio Tav. della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli
- Allegato n.8 Rilievo planimetrico dell'immobile pignorato e planimetria difformità**
- Allegato n.9 Documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei coni ottici.**
- Allegato n.10 Contratto di comodato**
- Allegato n.11 Comunicazione Uff. Attività Produttive Regione Campania**
- Allegato n.12 Documentazione amministratore di condominio**
- Comunicazione del 29/06/2022
  - Regolamento di condominio e tabelle millesimali
  - Preventivo esercizio ordinario 2022
  - Decreto ingiuntivo n. del
  - Ricorso per decreto ingiuntivo
- Allegato n.13 Banca dati quotazioni immobiliari**
- Valori Omi – Agenzia delle Entrate (II Sem 2021);
  - Valori portale [www.quotazionimetroquadro.it](http://www.quotazionimetroquadro.it) (anno 2022);
  - Annunci di vendita

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 38 pagine (1 facciata) oltre n. 45 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Napoli, 18 novembre 2022

L'Esperto Stimatore  
 Arch. Federica Ruocco  
 Architetto  
 FEDERICA  
 RUOCCO  
 N. 10243  
 PROVINCIA DI NAPOLI