

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Laura Martano

PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
XXX
per il tramite della procuratrice
XXX

CONTRO
XXX

R.G. 442/2023

PERIZIA IMMOBILIARE

L'Esperto Stimatore
arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, lì 2 maggio 2024

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Laura Martano

PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
XXX
per il tramite della procuratrice
XXX

CONTRO
XXX

R.G. 442/2023

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Laura Martano e prestato con giuramento di rito in data 11.1.2024, nel procedimento indicato in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

PREMESSA

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

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 14.9.2023 Registro generale 26591 Registro particolare 20629 contro XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà, è il seguente compendio immobiliare sito in Napoli alla via Mariano Semmola n. 24, identificato nella nota di trascrizione come di seguito:

Abitazione

Identificata al N.C.E.U. comune di Napoli Sez. AVV - Foglio 5 - p.lla 573 - sub 28 - categoria A/2 - indirizzo via Mariano Semmola n. 24.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Esaminato lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare, le caratteristiche dell'immobile costituito da un appartamento con accesso dal ballatoio condominiale e non divisibile in natura, si valuta la formazione del seguente **LOTTO UNICO**:

APPARTAMENTO ubicato in Napoli, via Mariano Semmola n. 24, ubicato al quarto piano (catastalmente piano 3) della scala A, int. 12, con ingresso dall'ultima porta a destra salendo la scala condominiale, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere (una delle quali con bagno privato), corridoio e bagno, come appresso accatastato e descritto.

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 precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

Lo scrivente ha verificato la correttezza dei dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti, mediante l'analisi della certificazione notarile redatta in data 15.9.2023 dal Notaio Dr.ssa XXX nella quale si dà atto della provenienza in capo all'esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Enrico Marra del 14.12.2001 rep. 55452, coincidente con l'atto di provenienza ultraventennale, delle formalità pregiudizievoli nel ventennio e dei dati catastali dell'immobile pignorato.

L'Esperto, ha provveduto ad acquisire visura catastale storica, planimetria catastale, mappa terreni, ha provveduto ad effettuare le dovute indagini presso gli uffici dei registri immobiliari e ha acquisito in copia, il titolo di provenienza (cfr. Allegato 2 – doc.4 e Allegato 5).

Agli atti della procedura vi è estratto di matrimonio con annotazioni (cfr. Allegato 6 – doc.1) dal quale emerge che l'executato ha contratto matrimonio il 3.10.2000 (antecedentemente all'acquisto dell'immobile pignorato) in regime di separazione dei beni con la sig.ra XXX e che con sentenza del Tribunale di Napoli in data 28.6.2006, è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. La sentenza è annotata a margine dell'atto di matrimonio in data 20.9.2006. In seguito all'acquisizione dell'estratto di matrimonio da parte dello scrivente, è emerso inoltre che l'executato ha nuovamente contratto matrimonio il 19.10.2006, in regime di separazione dei beni (cfr. Allegato 6 – doc.1) con la sig.ra XXX. Vi è inoltre annotazione del fondo patrimoniale stipulato con atto Notaio Maria Iaccarino del 1.7.2011 rep. 8857.

- 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.**

Individuazione del bene nel pignoramento

APPARTAMENTO ubicato in Napoli, via Mariano Semmola n. 24, ubicato al quarto piano (catastalmente piano 3) della scala A, int. 12, con ingresso dall'ultima porta a destra salendo la scala condominiale, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere (una delle quali con bagno privato), corridoio e bagno.

Dati catastali attuali

Il bene pignorato è censito in NCEU del comune di Napoli:

Sez. AVV - Foglio 5 - p.lla 573 - sub 28 - categoria A/2 – Classe 6 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale 94 mq (Totale escluse aree scoperte 91 mq) - Rendita € 800,51 - indirizzo catastale via Mariano Semmola n. 24 - Scala A - Interno 12 - Piano 3 - intestato a XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si evidenzia che vi è un'incoerenza nel piano, in quanto il cespite è ubicato al quarto piano e non al terzo come indicato in visura catastale, ma tale discrasia non inficia la corretta individuazione dell'immobile.

I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione.

Confini

Il cespite confina a nord con via M. Semmola ed immobile di proprietà aliena int. 11, a sud con spiazzo di accesso e vano scala, ad est con viale di accesso, ad ovest con vano scala ed immobile di proprietà aliena int. 11.

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

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

Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà ed è corrispondente al diritto in titolarità in capo all'esecutato in forza di atto a rogito del Notaio Enrico Marra del 14.12.2001 rep. n. 55452 raccolta n. 12296 registrato il 22.6.2010 al n. 27560/1V il 28.12.2001 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 17.12.2001 ai nn.26263/17699, acquisito in copia (cfr. allegato 5 - doc. 1).

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

Piena proprietà di **APPARTAMENTO** ubicato in Napoli, via Mariano Semmola n. 24, ubicato al quarto piano (catastalmente piano 3) della scala A, int. 12, con ingresso

dall'ultima porta a destra salendo la scala condominiale, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere (una delle quali con bagno privato), corridoio e bagno.

Descrizione del contesto

L'immobile pignorato è ubicato nella zona ospedaliera della città, nelle immediate vicinanze degli ospedali Pascale, Monaldi e del II Policlinico, nelle vicinanze della fermata Rione Alto della linea metropolitana, in una zona a prevalente destinazione residenziale, ottimamente servita dalla viabilità pubblica su gomma e su ferro. La scala "A" del fabbricato nella quale è collocato il cespite pignorato, ha accesso dalla via Semmola n.24, attraverso un viale ed uno spiazzo comune. Il fabbricato, composto da otto piani fuori terra, è dotato di ascensore ed appare in mediocri condizioni di manutenzione.



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



Foto n. 3 - Androne del fabbricato



Foto n. 5 - Androne del fabbricato



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



Foto n. 4 - Androne del fabbricato

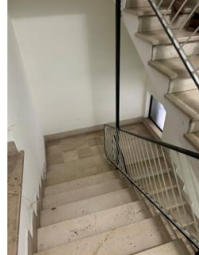


Foto n. 6 - Vano scala del fabbricato

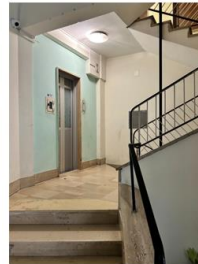
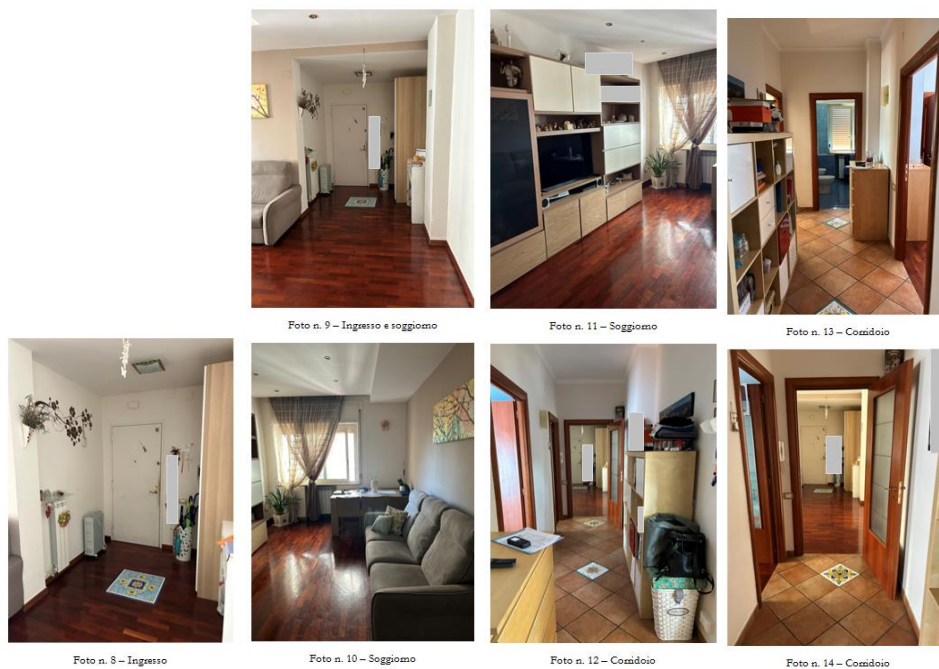


Foto n. 7 - Vano scala del fabbricato

Estratto del repertorio fotografico

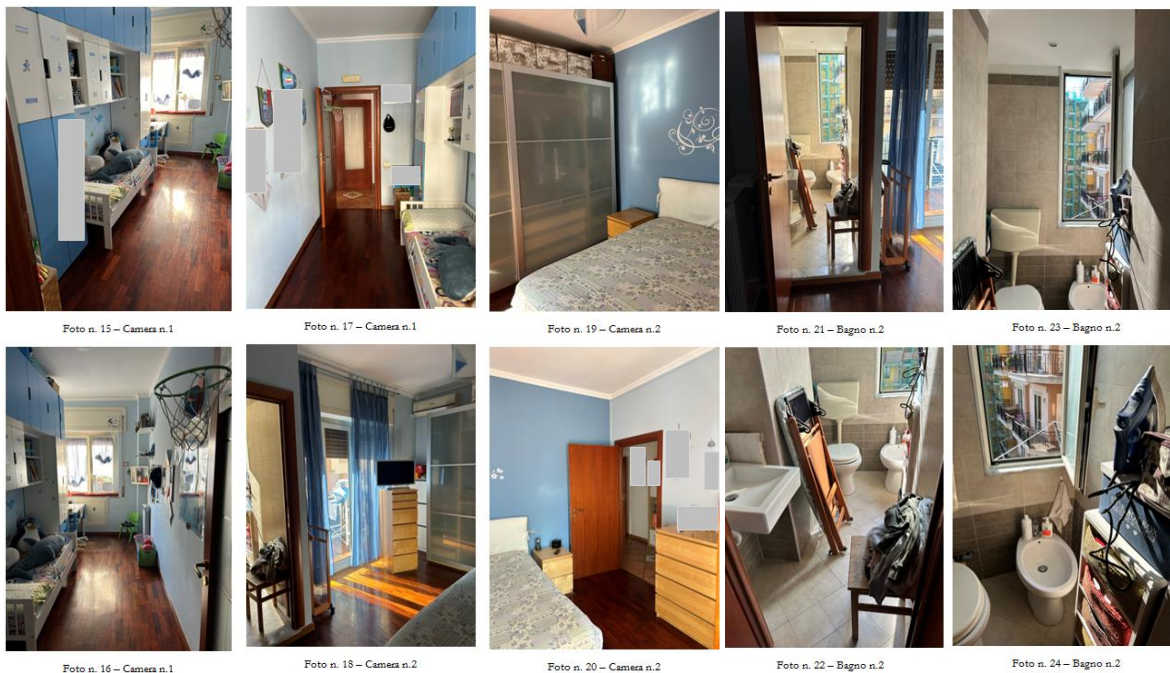
Descrizione del cespite

L'accesso all'unità immobiliare, con accesso dall'ultima porta a destra salendo le scale, avviene in un piccolo ingresso collegato direttamente con il soggiorno dotato di finestra con affaccio sullo spiazzo comune, dal quale si accede al corridoio che distribuisce tutti gli altri ambienti del cespite.

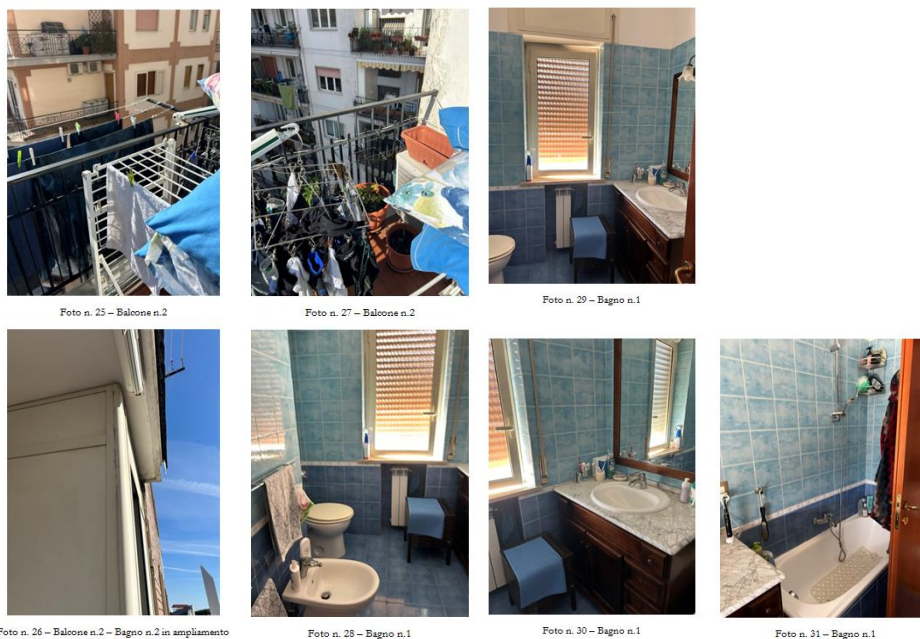


Estratto del repertorio fotografico

Entrando nel corridoio si rinviene, sulla destra, la prima camera da letto dotata di finestra con affaccio sullo spiazzo comune e pareti tinteggiate di azzurro. Proseguendo nel corridoio, si accede alla seconda camera da letto, con pareti tinteggiate di azzurro, dotata di balcone che prospetta sullo spiazzo comune e di bagno privato servito da lavabo, bidet, vaso igienico e finestra che si affaccia sullo spiazzo di accesso. In fondo al corridoio è collocato il bagno padronale servito da lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da bagno e dotato di finestra. Ancora in fondo al corridoio, sulla sinistra, si ha accesso alla cucina abitabile dotata di finestra che si affaccia sullo spiazzo di accesso e di porta finestra con ante scorrevoli, attraverso la quale si accede al balcone che prospetta su via Semmola.



Estratto del repertorio fotografico



Estratto del repertorio fotografico

La cucina è tinteggiata alle pareti di colore chiaro, nella zona lavorazione, ubicata a sinistra entrando, è rivestita, non per tutta l'altezza, con mattonelle di colore bianco ed a soffitto è caratterizzata da una zona controsoffittata nella quale sono stati ubicati faretti di illuminazione ad incasso.

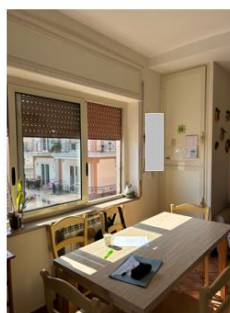


Foto n. 33 - Cucina



Foto n. 35 - Balcone n.1



Foto n. 32 - Cucina



Foto n. 34 - Cucina

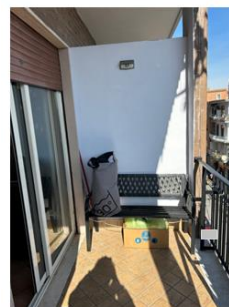


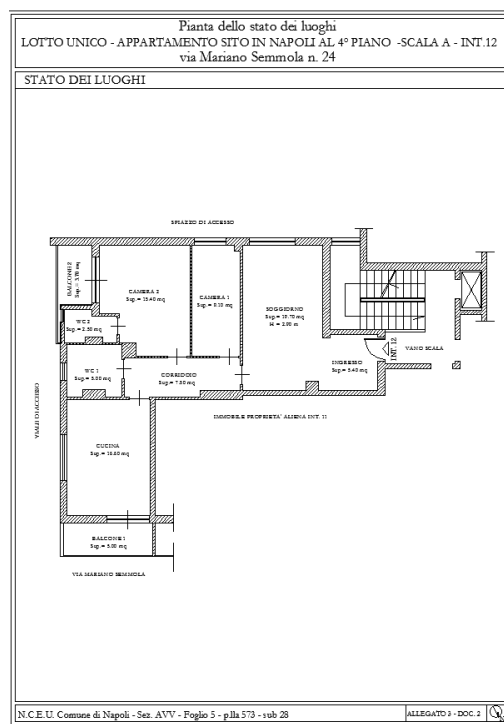
Foto n. 36 - Balcone n.1

Estratto del repertorio fotografico

Il cespite è in buone condizioni di manutenzione, gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con avvolgibili in pvc, le porte interne sono tamburate di colore ciliegio, le camere ed il soggiorno sono pavimentate con parquet colore ciliegio mentre il corridoio e la cucina sono pavimentati con mattonelle in cotto. Il bagno padronale è pavimentato e rivestito a parete, non per tutta l'altezza, con mattonelle di colore blu, mentre il bagno privato è pavimentato con mattonelle di colore beige ed è rivestito a parete con mattonelle di colore beige, con una fascia basamentale di mattonelle di colore marrone. Per gli impianti idrico ed elettrico, seppure appaiano di recente fattezza, non è presente certificato di conformità degli impianti, vi è scaldino a gas per la fornitura di acqua calda sanitaria e riguardo all'impianto di riscaldamento, sono presenti condizionatori del tipo a split e per quanto siano presenti corpi scaldanti in alluminio, questi non sono allacciati ad alcun impianto, in quanto vi è stato il distacco dall'originario impianto condominiale senza successivo nuovo allaccio.

La verifica e l'aggiornamento del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).



Stato dei luoghi

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

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiagliata
Ingresso	4	Residenziale	5.40 mq	1	5.40 mq
Soggiorno	4	Residenziale	19.70 mq	1	19.70 mq
Camera 1	4	Residenziale	9.10 mq	1	9.10 mq
Camera 2	4	Residenziale	15.40 mq	1	15.40 mq
Cucina	4	Residenziale	16.60 mq	1	16.60 mq
Bagno n.1	4	Residenziale	5.00 mq	1	5.00 mq
Bagno n.2	4	Residenziale	2.50 mq	1	2.50 mq
Corridoio	4	Residenziale	7.50 mq	1	7.50 mq
Tot. sup. netta			81.20 mq		
Balcone n.1	4	Balcone	5.00 mq	0.25	1.25 mq
Balcone n.2	4	Balcone	3.70 mq	0.25	0.90 mq

per una superficie netta calpestabile arrotondata pari a 81.00 mq, una superficie dei balconi pari a 8.70 mq ed una superficie lorda commerciale pari, arrotondata, a 94.00 mq.

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 all'attuale bagno n.2, realizzata in ampliamento sul balcone, in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabile, come meglio dettagliato ai punti successivi, verrà calcolata, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, in parte quale superficie di balcone con relativo coefficiente di ponderazione ed in parte quale camera da letto e si prevederà il costo per il ripristino dello status quo che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata a **94.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'abitazione pari a 91.00 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 balcone (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $5.00 \text{ mq} \times 0.25 = 1.25 \text{ mq}$, $5.80 \text{ mq} \times 0.25 = 1.45 \text{ mq}$ per una superficie complessiva pari a 2.70 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.

- 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.**

Dati catastali

Il bene pignorato è censito in NCEU del comune di Napoli:

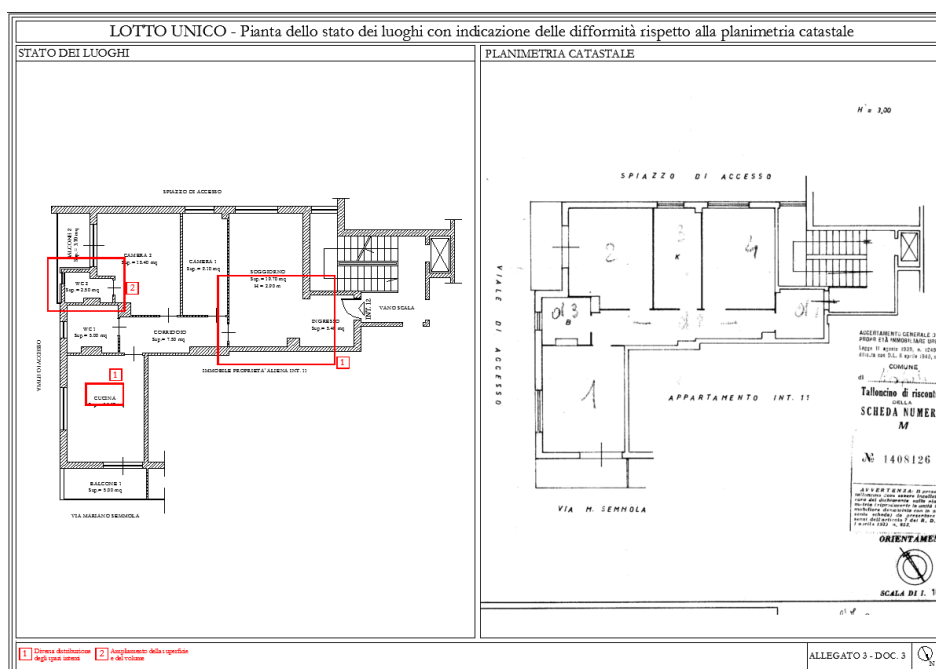
Sez. AVV - Foglio 5 - p.lla 573 - sub 28 - categoria A/2 – Classe 6 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale 94 mq (Totale escluse aree scoperte 91 mq) - Rendita € 800,51 - indirizzo catastale via Mariano Semmola n. 24 - Scala A - Interno 12 - Piano 3.

Si evidenzia che vi è un'incoerenza nel piano, in quanto il cespite è ubicato al quarto piano e non al terzo come indicato in visura catastale, ma tale discrasia non inficia la corretta individuazione dell'immobile.

Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale attuale

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Ampliamento della superficie residenziale e di volume, mediante realizzazione del bagno nella camera n.2

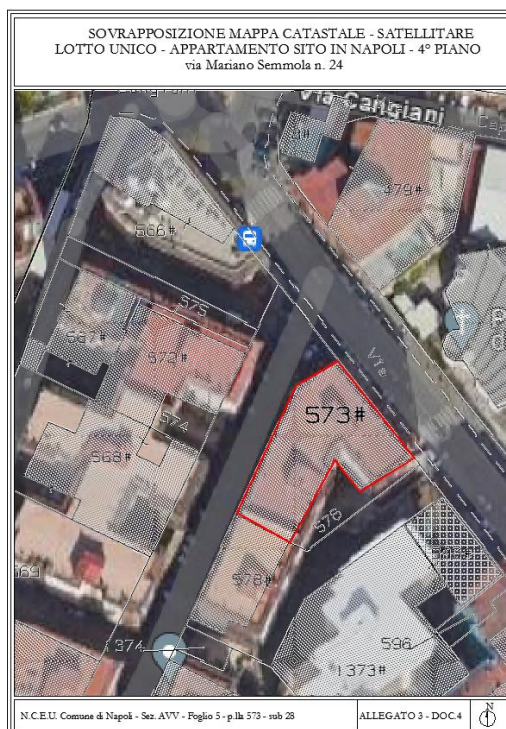


Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale

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, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo urbanistico. In seguito alla regolarizzazione urbanistica di cui si dettaglierà in seguito, potrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a €500,00.

Individuazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato

Al fine di verificare l'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, l'Esperto ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale attuale, verificando che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella mappa catastale (cfr. Allegato 3 – doc.4).



Sovrapposizione satellitare con la mappa catastale

Rispondenza dei dati del pignoramento e del titolo di acquisto a favore dell'esecutato alle risultanze catastali

I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione. Successivamente alla trascrizione del pignoramento, non sono intervenute variazioni catastali. L'intestatario catastale coincide con l'esecutato.

Nel titolo di provenienza a favore dell'esecutato, coincidente con quello ventennale (cfr. Allegato 5 – doc. 1) l'immobile viene individuato con gli stessi identificativi catastali che lo individuano ancora oggi.

Storia catastale

Il cespite è censito con i medesimi dati catastali a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987 (cfr. Allegato 2 – doc.1) e la planimetria associata all'immobile è stata presentata il 28.7.1966.

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

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 14.9.2023, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza anteriore al ventennio, risulta la seguente provenienza di (cfr. Allegato 5):

- √ **piena proprietà per i diritti pari ad 1/1 in capo a XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per acquisto fattone, vigente il regime della separazione dei beni da XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, in virtù di atto di compravendita per Notaio Enrico Marra del 14.12.2001 rep. 55452 raccolta 12296 registrato il 28.12.2001 al n.27560/1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 17.12.2001 ai nn. 26263/17699.**

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

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'immobile pignorato è collocato nella Zona B - Sottozona Bb - espansione recente - artt. 31 e 33 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale; ambito n.32 - Camaldoli - art.162 - ambiti pianificazione attuativa del PRG; Classe sismica 2 – media sismicità; " area a bassa instabilità" dei vincoli geomorfologici si cui alla TAV. 12 del PRG; Proposta PTC Art. 51-Insediamenti urbani prevalentemente compatti - Aree e componenti d'interesse urbano.

Regolarità edilizia/urbanistica

In seguito alle indagini effettuate dallo scrivente, si è appreso che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 35/1964 del 22.1.1964 - pratica edilizia n.898/1963, pratica non rinvenuta dall'Ufficio Tecnico, come da attestazione ricevuta (cfr. Allegato 1 - doc.1).

Riguardo all'immobile, in seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Condono e l'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli, si sono ricevute attestazioni degli Enti nelle quali si certifica che non vi sono né istanze di condono né contenziosi amministrativi riguardanti il cespite pignorato (cfr. Allegato 1 - doc.2).

In seguito a richiesta effettuata all'Ufficio Urbanistica, l'Ufficio ha inviato nota nella quale si attesta che dagli archivi informatizzati, per l'immobile pignorato non sono presenti Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2024.

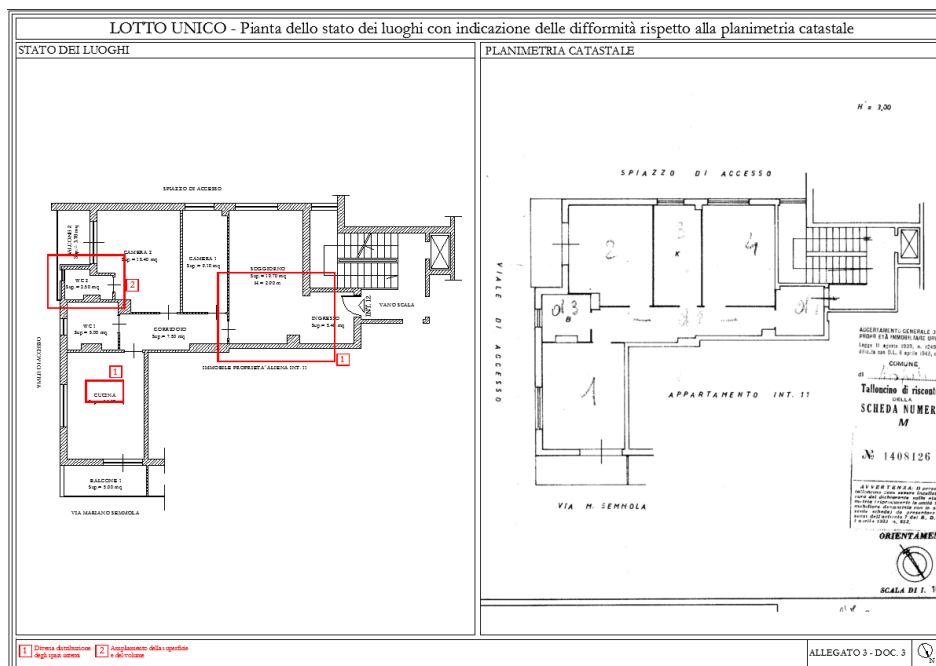
Non è possibile verificare dunque, allo stato attuale, stante l'irreperibilità presso l'UTC della pratica edilizia, se lo stato dei luoghi rinvenuto sia conforme a quello assentito con la pratica edilizia sopra citata, pertanto non è possibile attestare, allo stato attuale, la regolarità urbanistica dell'immobile.

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

Per quanto precedentemente dedotto, ad oggi, l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale, risulta essere la planimetria catastale originaria del 28.7.1966 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Ampliamento della superficie residenziale e di volume, mediante realizzazione del bagno nella camera n.2



Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale

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.

La difformità di cui al punto 1) può essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, 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, con un costo forfettario pari almeno a € 4.500,00, previa verifica della conformità dei luoghi alle pratiche edilizie oggi non rinvenibili e previo ripristino dello stato dei luoghi con riferimento alla difformità di cui al punto 2).

La difformità di cui al punto 2), trattandosi di aumento di superficie non consentito dalla strumentazione urbanistica vigente, non può essere sanata pertanto, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la demolizione del volume in ampliamento, previa istanza all'ufficio antiabusivismo con un costo forfettario pari almeno a € 7.000,00 e pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00.

Si specifica inoltre che le difformità riscontrate non potranno essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto non è possibile datare l'abuso.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Analizzata e descritta la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, preso atto delle difformità rinvenute e stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

- i. 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.

L'immobile, è privo di certificato di agibilità.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

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

Come appreso in sede di accesso unitamente al custode giudiziario e come verificato dall'Esperto in seguito a richiesta effettuata presso l'Agenzia delle entrate (cfr. Allegato 1 – doc.4), l'immobile pignorato è occupato dalla sig.ra XXX e dal sig. XXX unitamente al proprio nucleo familiare, in virtù di contratto di locazione registrato a Napoli 1 il 7.7.2023 (antecedentemente alla notifica ed alla trascrizione del pignoramento) al n. 10993 serie 3T, stipulato il 9.6.2023 tra il sig. XXX e la Sig.ra XXX coniuge dell'esecutato.

Il testo del contratto non è disponibile presso l'Agenzia delle Entrate in quanto non depositato in sede di registrazione telematica, come da nota ricevuta dall'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 1 – doc.4). Lo scrivente ha reperito ricevuta di registrazione, dalla quale risulta che la locazione ha durata dal 10.6.2023 al 9.6.2027 (prima scadenza) con un corrispettivo annuo pari a € 12.000,00 (€/mese 1.000,00) (cfr. Allegato 7).

CONGRUITA' DEL CANONE

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Al fine di determinare la congruità del canone, si procede dapprima al calcolo del canone di locazione di mercato.

La determinazione del canone di locazione avverrà attraverso il “metodo sintetico comparativo” che conduce alla definizione della locazione facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare.

Ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato dell'immobile pignorato, sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio

I dati emersi sono i seguenti:

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

valore min € 8,20 valore max € 12,50

Indagini dirette:

valore medio € 11,50

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	Valore unitario
N.1- Appartamento Via Semmola - 93 mq	€ 1.100,00	€ 11,83
N.2- Appartamento Via Tropeano - 85 mq	€ 950,00	€ 11,18
Valori medi		€ 11,50

La ricerca delle offerte di locazione di immobili nella zona a ridosso di via M. Semmola, evidenzia valori unitari medi di 11,50/mq.

Con riferimento alle porzioni ed alle superfici oggetto di contratto di locazione, applicando il valore ottenuto attraverso la media dei valori sopra riportati (pari ad € 10,70/mq/mese), forniti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, deriva che il canone minimo di locazione mensile è pari a:

$$V_{\text{locazione}} = € 10,70 \times 94,00 \text{ mq} = € 1.005,80$$

ovvero, arrotondato

CANONE DI LOCAZIONE

€ 1.000,00/mese

CANONE DI LOCAZIONE MINIMO
€ 1.000,00 – (1/3 di € 1.000,00)

€ 667,00/mese

Si rileva un canone locativo contrattuale pari ad € 1.000,00/mese, non inferiore rispetto al valore minimo di € 667,00/mese, ovvero non inferiore di un terzo al canone minimo di mercato ad oggi pari ad € 1.000,00/mese e pertanto, non vile.

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

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

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

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

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui gli immobili pignorati sono ubicati, non è gravato da censo, usi civici come da ordinanza del Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania del 11.06.1934.

m. 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.

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

▪ Iscrizioni

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 17.12.2001 Registro Generale 26264 Registro Particolare 5403 derivante da atto di mutuo a rogito del Notaio Enrico Marra del 14.12.2001 repertorio n. 55454

Capitale € 160.000,00

Totale € 320.000,00

Durata: 20 anni

a favore:

√ XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

√ XXX, nato a XXX il XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

√ XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX

immobili: Abitazione in Napoli alla via Mariano Semmola n.24 in NCEU comune di Napoli Sezione urbana AVV - Foglio 5 - Particella 573 - Subalterno 28

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

ISCRIZIONE presentata il 26.11.2021 Registro particolare 4850 Registro generale 35236

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

▪ Iscrizioni

Ipoteca in rinnovazione iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 26.11.2021 Registro Generale 35236 Registro Particolare 4850 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo rep. 55454

Capitale € 82.633,10

Totale € 165.266,20

a favore:

√ XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

√ XXX, nato a XXX il XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

√ XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX

immobili: Abitazione in Napoli alla via Mariano Semmola n.24 in NCEU comune di Napoli Sezione urbana AVV - Foglio 5 - Particella 573 - Subalterno 28

▪ Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 9.4.2014 Registro Generale 12105 Registro Particolare 7367 nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli del 11.2.2014 repertorio n. 4246

a favore:

√ XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

√ XXX, nato a XXX il XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Abitazione in Napoli alla via Mariano Semmola n.24 in NCEU comune di Napoli Sezione urbana AVV - Foglio 5 - Particella 573 - Subalterno 28

NOTE

Dal pignoramento è derivata la procedura esecutiva RG 130/14 dichiarata estinta con ordine di cancellazione in data 29.6.2026 dal GE Dott.ssa Maria Ludovica Russo

▪ Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 14.9.2023 Registro Generale 26591 Registro Particolare 20629 nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario della corte d'Appelli di Napoli del 20.7.2023 repertorio n. 13817

a favore:

√ XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

√ XXX, nato a XXX il XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Abitazione in Napoli alla via Mariano Semmola n.24 in NCEU comune di Napoli Sezione urbana AVV - Foglio 5 - Particella 573 - Subalterno 28

▪ Trascrizioni

Costituzione di fondo patrimoniale trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 19.7.2011 Registro Generale 20905 Registro Particolare 14523 nascente da atto notarile per notaio Iaccarino Maria del 1.7.2011 repertorio n. 8857/4703

a favore:

√ XXX, nato a XXX il XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione

√ XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione

contro:

√ XXX, nato a XXX il XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione

√ XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione

Immobili (tra altri): Abitazione in Napoli alla via Mariano Semmola n.24 in NCEU comune di Napoli Sezione urbana AVV - Foglio 5 - Particella 573 - Subalterno 28

NOTE

Si rappresenta che le trascrizioni di Domanda giudiziale e Domanda giudiziale in rettifica riportate nella relazione notarile in atti, non riguardano il cespite pignorato.

- n. 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.**

In seguito a corrispondenza intervenuta con l'Amministratore di Condominio si rappresenta quanto segue (cfr. Allegato 1 – doc.3):

- La quota millesimale di proprietà è di 20 millesimi;
- La quota ordinaria è di € 52,50/mese;
- Morosità pari a € 15,86 relativa al bilancio ordinario anno 2021.

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione, come posseduti e pervenuti all'esecutato e come riportato nei titoli di provenienza, nei più remoti titoli e nel regolamento di condomino allegato alla presente perizia (cfr. Allegato 8).

- o. 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.**

STIMA DEL LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

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

Il metodo MCA è composto da:

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

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

rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

Determinazione di Sc

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale, come sopra determinata è pari, arrotondata, a **94.00 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 min € 2.800,00 valore max € 4.300,00

Indagini dirette:

valore medio € 3.700,00 - € 3.400,00

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 Via Iannelli - 160 mq	€ 490 000,00	€ 416 500,00	€ 2 603,13	€ 3 062,50
N.2- Appartamento Via Freud - 116 mq	€ 395 000,00	€ 335 750,00	€ 2 894,40	€ 3 405,17
N.3- Appartamento Via Palermo - 90 mq	€ 380 000,00	€ 323 000,00	€ 3 588,89	€ 4 222,22
N.4- Appartamento Via Palermo - 85 mq	€ 370 000,00	€ 314 500,00	€ 3 700,00	€ 4 352,94
N.5- Appartamento Via Fragnito - 110 mq	€ 400 000,00	€ 340 000,00	€ 3 090,91	€ 3 636,36
Valori medi			€ 3 175,46	€ 3 735,84

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di via M. Semmola, evidenzia valori unitari medi di 3.200,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 3.700,00/mq (sul prezzo offerto).

ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di via M. Semmola ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Appartamento Venduto - Febbraio 2022 - Zona C29 - 89 mq	€ 320 000,00	€ 3 595,51
N.2- Appartamento Venduto - Marzo 2022 - Zona C29 - 92 mq	€ 310 000,00	€ 3 369,57
N.3- Appartamento Venduto - Novembre 2023 - Zona C29 - 99 mq	€ 350 000,00	€ 3 535,35
N.4- Appartamento Venduto - Marzo 2023 - Zona C29 - 106 mq	€ 328 000,00	€ 3 094,34
Valori medi unitari		€ 3 398,69

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 3.400,00/mq.

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)	395 000	400 000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	116	110	94
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 - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	1	2	4
Impianto ascensore	1	1	1
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	2	1	2
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	3	4	3

▪ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	395 000,00	400 000,00
Data (mesi)	987,50	1 000,00
Superficie principale (mq)	3 405,17	3 405,17
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 - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	7 900	8 000
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)	395 000,00	400 000,00
Data (mesi)	-11 850,00	-12 000,00
Superficie principale (mq)	-74 913,79	-54 482,76
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 - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	23 700	16 000
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		5 000,00
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)		-20 000,00
Prezzo corretto	€ 331 936,21	€ 334 517,24

**PREZZO MEDIO UNITARIO
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO**

€ 3.500,00
€ 330.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO LOCATO

Stante la presenza del contratto di locazione opponibile, si dovrà valutare la riduzione di valore, tenendo conto della scadenza del contratto, con un'incidenza dello stato occupazionale pari al 10%.

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il valore di mercato locato in virtù di contratto opponibile, è pari arrotondato:

$$\begin{aligned} & \text{€ 330 000,00} \times 10 \% = \text{€ 33 000,00} \\ V = & \text{€ 330 000,00} - \text{€ 33 000,00} = \text{€ 297 000,00} \end{aligned}$$

Vm locato = € 297.000,00

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 per 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 Docfa pari almeno a € 500,00;
- √ costi per regolarizzazione urbanistica pari a € 12.532,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \text{€ 297 000,00} - \text{€ 500,00} - \text{€ 600,00} - \text{€ 500,00} - \text{€ 12 532,00} = \text{€ 282 868,00}$$

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;**
- √ presenza di difformità da sanare;
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**
- √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dovuta alla 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:

$$€ 282 868,00 \times 10 \% = € 28 286,80$$

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

$$V = € 282 868,00 - € 28 286,80 = € 254 581,20$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO **€ 255.000,00**

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

Il pignoramento riguarda la piena proprietà in capo all'esecutato.

q. 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.

Agli atti della procedura vi è estratto di matrimonio con annotazioni (cfr. Allegato 6 – doc.1) dal quale emerge che l'esecutato ha contratto matrimonio il 3.10.2000 (antecedentemente all'acquisto dell'immobile pignorato) in regime di separazione dei beni con la sig.ra XXX e che con sentenza del Tribunale di Napoli in data 28.6.2006, è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. La sentenza è annotata a margine dell'atto di matrimonio in data 20.9.2006. In seguito all'acquisizione dell'estratto di matrimonio da parte dello scrivente, è emerso inoltre che l'esecutato ha nuovamente contratto matrimonio il 19.10.2006, in regime di separazione dei beni (cfr. Allegato 6 – doc.1) con la sig.ra XXX. Vi è inoltre annotazione del fondo patrimoniale stipulato con atto Notaio Maria Iaccarino del 1.7.2011 rep. 8857.

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

All'attualità non risultano altri pignoramenti in corso sul medesimo bene.

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

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

Allegato 1 - Corrispondenza

- doc.1 – Attestazione ufficio Tecnico Edilizia privata comune di Napoli
- doc.2 – Attestazione ufficio Condono ed ufficio Antiabusivismo comune di Napoli
- doc.3 – Corrispondenza con Amministratore di Condominio
- doc.4 – Comunicazione Agenzai delle Entrate su contratto di locazione

Allegato 2 – Visure

- doc.1 – Visura catastale
- doc.2 – Planimetria catastale attuale
- doc.3 – Mappa catastale
- doc.4 – Ispezioni ipotecarie

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

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Pianta di rilievo
- doc.3 – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale
- doc.4 – Sovrapposizione tra mappa catastale e satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di acquisto

- doc.1 – Compravendita a rogito del Notaio Enrico Marra del 14.12.2001 rep. 55452

Allegato 6 – Certificati anagrafici

- doc.1 – Estratto di matrimonio con annotazioni

Allegato 7 – Interrogazione scheda contratto di locazione

Allegato 8 – Regolamento di condominio

Con osservanza

Napoli, lì 2 maggio 2024

L'Esperto Stimatore

Raoul Massimiliano De Bono