

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**5° SEZIONE CIVILE**

*Procedura n. r. 452/2022*

**Banca Nazionale del Lavoro spa contro \*\*\***

---

**CONSULENZA TECNICA**

- **N° 2 LOTTI : 1) Appartamento sito in via Monte Faito 2, – Piano 1°, interno 7- Scala B - Comune di NAPOLI**



- **2) Locale box autorimessa sito in via Nicola Nicolini, 68, piano S1, interno 248 – Comune di NAPOLI**



Ill.mo G.E. Elisa **ASPRONE** della 5<sup>a</sup> bis sezione civile-espropriazioni del Tribunale di Napoli .

## 1. PREMESSA

La S.V. nominava il sottoscritto dott. arch. Vittorio De Astis, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli col n. 9880 ed inserito nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n. 11454, Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare n. n° 452/22 R.G.Es. promosso da: **Banca Nazionale del Lavoro** contro \*\*\*. Il giorno 30/01/2023 accettavo e giuravo, con dichiarazione inviata telematicamente, l'incarico di procedere alla stima di una unità immobiliari pignorato ad uso abitazione e di rispondere ai seguenti quesiti del mandato:

### QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

*L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.*

*In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

*Al riguardo:*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

*In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2)....*

### QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

*L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegare alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*



Con riferimento al singolo bene, devono essere 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.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

5

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato....

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del 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 \_\_\_\_\_; 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 \_\_\_\_\_

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI 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.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi



da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;



b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

g) nel caso di terreni, verifichi se gli stessi siano stati percorsi dal fuoco e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i vincoli di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

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;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'esperto deve procedere alla verifica 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.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

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 (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, abbia 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 dall'atto di acquisto).

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.



**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'esperto deve 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 procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita;

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate.

In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che –alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 –siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa



tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **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 prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà –laddove possibile –ad acquisire tale sentenza ea verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come d'accordi intercorsi con il custode giudiziario gli accessi agli immobili pignorati avvenivano il giorno 13 febbraio 2023, alle ore 14:30, dapprima, presso il box autorimessa di via Nicola Nicoli, 68 e , successivamente, presso l'appartamento sito in via Monte Faito, 51. Ai sopralluoghi erano presenti: il custode giudiziario, avv. Valeria Collicelli, ed il signor \*\*\*, debitore esecutato in procedura. Durante i sopralluoghi rilevavo sia metricamente che in fotografia i compendi pignorati consistenti

in: un immobile per civile abitazione ed un box autorimessa. Durante il sopralluogo è



emerso che l'appartamento di via Monte Faito è occupata da persona diversa dall'esecutato, mentre il locale autorimessa è nella piena disponibilità del debitore esecutato.

Nei giorni successivi agli accessi mi recavo presso i seguenti uffici pubblici per l'ottenimento delle documentazioni amministrative ricadenti sugli immobili pignorati:

- Archivio notarile di Napoli dalla quale ho ricevuto copia dei contratti di acquisto degli immobili pignorati da parte del debitore esecutato.
- Agenzia delle Territorio dalla quale ho ricevuto copia delle planimetrie e visure catastali.
- Ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Napoli

A quest'ultimi tre uffici mi sono rivolto per l'ottenimento della documentazione tecnico urbanistica riguardante gli immobili pignorati.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti ho, pertanto, redatto la presente relazione.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTE NEL MANDATO:

#### - CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567

Esaminando la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, depositata ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c. , si è riscontrato che la parte creditrice ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva rilasciata dal notaio Dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli, la quale ha attestato la provenienza del bene.

evidenziando i vari passaggi di proprietà a partire dall'ultimo titolo antecedente il ventennio che precede la data del 05.10.2022 di trascrizione del pignoramento, ed ha elencato le formalità pregiudizievoli iscritte nel ventennio preso in esame.

La scrivente ha provveduto ad acquisire sia il titolo di acquisto in capo agli esecutati che la visura di ispezione ipotecaria dal sito della conservatoria dei registri immobiliari.

In risposta al quesito la scrivente fa rilevare che:

-sulla scorta delle visure catastali storiche, effettuate al C.F. e al C.T., si è provveduto a verificare l'esistenza di continuità delle trascrizioni:

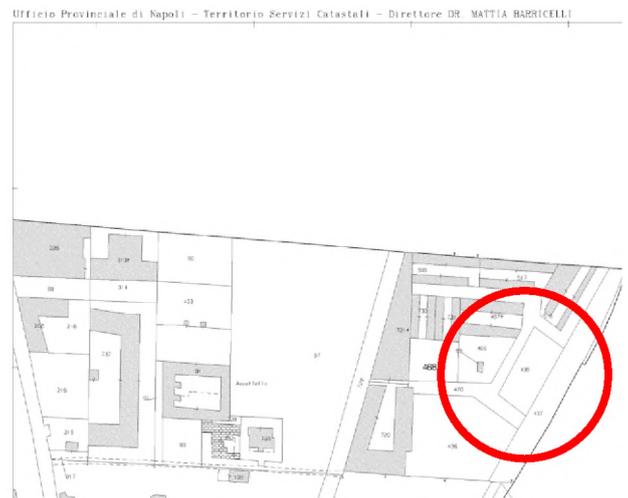


- non sono state riscontrate irregolarità nella certificazione notarile depositata, infatti essa rispetta la continuità nel periodo consultato, così come riportato nel quadro sinottico della provenienza del bene, e riferisce di atti trascritti in data antecedente di oltre 20 anni alla trascrizione del pignoramento;
- nella certificazione notarile sostitutiva sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato;
- il creditore procedente ha effettuato il deposito dell'estratto di mappa catastale dell'immobile non sono stati depositati la visura catastale attuale e storica;

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Gli immobili pignorato risultano essere di proprietà del debitore esecutato: Signor \*\*\*, 1/1 piena Proprietà di:

- Appartamento sito in Napoli alla via Monte Faito n. 51, posto al primo piano, distinto con il numero interno 7, della consistenza di vani quattro, confinante con strada privata, con cortile e con proprietà aliena e riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SEC, foglio 6, p.lla 307, sub. 11, Via Monte Faito n. 51, piano 1, interno 7, scala B, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, vani 4.



Il fabbricato, nella sovrapposizione tra l'orto foto di google earth eil mappale catastale, ricade nella particella 438



anziché 468 come riportato in visura catastale. Pertanto si dovrà procedere alla rettifica presso il Catasto terreni.

- Locale box per autorimessa posto al piano seminterrato, del complesso immobiliare denominato "Piazza Grande" sito in Napoli alla via Nicola Nicolini n. 68, interno 248, confinante con strada di scorrimento, con locale di proprietà \*\*\* e con proprietà della società \*\*\* e riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Napoli, sez. SCA, foglio 19, p.lla 9, sub. 914, Via Nicola Nicolini 68, piano S1, interno 248, cat. C/6, mq. 81



Il fabbricato, nella sovrapposizione tra l'orto foto di google earth e il mappale catastale, ricade nella particella 9 come riportato in visura catastale.

Il diritto reale indicati negli atti di pignoramento corrisponda a quelli della titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Nell'estratto di matrimonio si evince che il debitore è coniugato con \*\*\*, in regime di separazione dei beni. Nel titolo di acquisto in capo all'esecutato si rileva che dati identificativi catastali dell'immobile coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo e nell'istanza di vendita.

Si conclude che i diritti reale indicati nella documentazione depositata dalla parte creditrice corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato e si precisa che nella documentazione versata dal creditore precedente gli oggetti del pignoramento sono



correttamente indicati in quanto i riferimenti catastali ivi riportati sono i medesimi di quelli che identificano i beni negli atti del catasto e nei titoli che ne attesta la proprietà.

Si da atto di aver individuato l'esatta collocazione urbana dei bene comparando le foto aeree reperite con l'ausilio di Google Earth con la corrispondente mappa catastale.

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

**LOTTO 1:** Appartamento sito in Napoli alla via Monte Faito n. 51, posto al primo piano, distinto con il numero interno 7, della consistenza di vani quattro, confinante con strada privata, con cortile e con proprietà aliena e riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SEC, foglio 6, p.lla 307, sub. 11, Via Monte Faito n. 51, piano 1, interno 7, scala B, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, vani 4. L'accesso all'appartamento avviene per il tramite di una scala condominiale distinta dalla lettera "B" servita anche d'ascensore condominiale. Il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive.

L'immobile, ricadente in una zona residenziale di recente urbanizzazione del Comune di Napoli, precisamente nella Municipalità di Secondigliano, il quartiere ove l'immobile ricade è ben dotato di servizi, attrezzature collettive, sociali ed infrastrutturali. La tipologia costruttiva del fabbricato è in travi e pilastri in cemento armato con solai gettati in opera con murature perimetrali di tompagno. L'immobile si compone di: 1 bagni, 1 stanze da letto, 1 soggiorno, 1 cucina, 1 disimpegno ed unico balcone, uno di 13,20 mq .La superficie netta calpestabile è di 65 mq quella lorda è di 77 mq, altezza interna pariaa 3,00 ml. La pavimentazione è costituita da sia mattonelle in graniglie di marmo che ceramiche, mentre le pareti di cucina e bagni sono piastrellate con maioliche. Le superficie murarie interne ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio a due strati e tinteggiate con tempera di colore chiaro. I serramenti sono in scatolari di alluminio con vetro doppio e dotati di tapparelle con avvolgibile a cassonetto. Non si sono rilevate segni di cedimento strutturale a carico dell'edificio visibile alla semplice ispezione visiva ed il suo stato complessivo è discreto. L'altezza interna dell'immobile è di 3,00 ml,

Gli impianti di cui è dotato l'immobile sono funzionanti. L'appartamento confina a nord con strada privata, a sud con cassa scale, ad ovest ed est con altro immobile. Lo stato

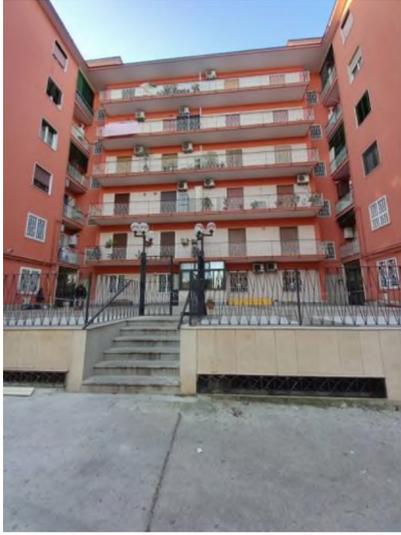


manutentivo dell'appartamento e del condominio di cui l'immobile è parte integrante è in buono stato. L'immobile è sprovvisto della attestazione di certificazione energetica come dichiarato dal debitore esegutate. il costo medio di una certificazione energetica per un'immobile è di €150,00.

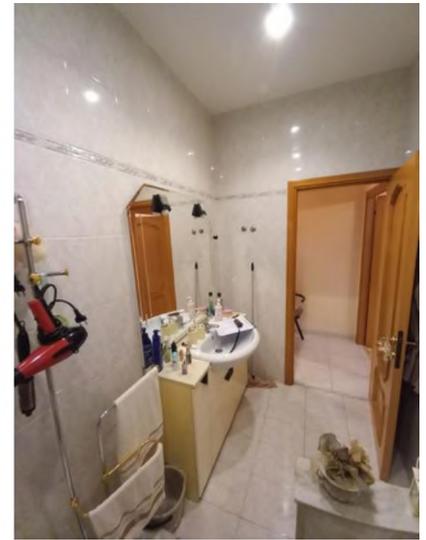
Vedere Rilievo fotografico allegato

Superficie utile - interna	
Soggiorno	21.10
ingresso	12,50
Cucina	9,60
Camera da letto	16,60
WC 1	5,00
<b>Superficie utile interna</b>	<b>64,80</b>
Superficie tramezzi al 100%	2.20
Superficie muratura perimetrale al 50%	6.70
Balcone 1	$(13,20 \times 25\%) = 3,30$
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>77,00 MQ</b>





### Esterni Fabbricato ed appartamento



**LOTTO 2:** Locale box per autorimessa posto al piano seminterrato, del complesso immobiliare denominato "Piazza Grande" sito in Napoli alla via Nicola Nicolini n. 68, interno 248, confinante con strada di scorrimento, con locale di proprietà \*\*\* e con proprietà della società \*\*\* e riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Napoli, sez. SCA, foglio 19, p.lla 9, sub. 914, Via Nicola Nicolini 68, piano S1, interno 248, cat. C/6, mq. 81. La superficie calpestabile è di: 80 mq.

L'immobile, ricadente in una zona ad alta densità di urbanizzazione del Comune di Napoli, precisamente nella 3° Municipalità di Napoli, quartiere San Carlo all'Arena, il quartiere ove l'immobile ricade è ben dotato di servizi, attrezzature collettive, sociali ed infrastrutturali oltre ad essere abbastanza vicino al centro cittadino. il bene pignorato in



è composto da un unico locale di forma quadrata, in cui è stato realizzato un soppalco senza alcuna autorizzazione, con antistante area coperta di forma trapezoidale adibita a parcheggio veicolo. Il locale è libero da persone ma occupato da vecchi oggetti. E' nella detenzione dell'esecutato e della sua famiglia, che lo utilizzano come deposito. Versa in mediocri condizioni di conservazione e il soppalco, costruito abusivamente, è visibilmente lesionato e presenta un dislivello e segni di cedimento nell'angolo in fondo a sinistra per chi entra dalla porta come emerge dal rilievo fotografico dei luoghi. Il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte integrante è stato edificato nel 1995, il fabbricato è in struttura composta in travi e pilastri in cemento armato con telai in blocchidi laterizio forati. Nel complesso immobiliare di cui è parte l'immobile pignorato vi è servizio di portineria ed è costituito condominio amministrato da \*\*\*. L'impianto elettrico è funzionante, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica,

Superficie utile - interna	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	<b>80,00 MQ</b>





La superficie commerciale residenziale e non residenziale totale, non ancora ponderata, è stata calcolata inserendo per intero la superficie occupata dai muri perimetrali che non sono confinanti con altri ambienti, al 50% quella dei muri perimetrali confinanti con altri vani, al 100% quella occupata dai tramezzi interni. La superficie, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 1 38/98).

Rilevata la presenza di pertinenze di ornamento (balconi) è stato utilizzato il coefficiente di omogeneizzazione pari al 0.25, usualmente utilizzato in ambito estimativo per i balconi e i terrazzi fino a mq 25 di superficie, La superficie effettiva delle pertinenze esterne è stata misurata fino al contorno di perimetro.

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

**Lotto 1:** Dalla visura storica catastale, fornitami dall'agenzia del territorio, risultano invariati gli identificativi catastali dell'immobile dal 30/06/1987, data d'introduzione dell'Impianto meccanografico, fino ad oggi. Ho constatato l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Per quanto riguarda l'identificazione al Catasto Terreni, il fabbricato, non è stato riportato in mappa terreni, inoltre, l'immobile ricade nella particella n° 468 anziché nella 438 come indicato in visura catastale. Pertanto si dovrà procedere alla rettifica presso il Catasto terreni. In merito all'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel



negozio di acquisto in favore dell'esecutato con le risultanze catastali, non si si riscontrano difformità quanto a particella e subalterno.

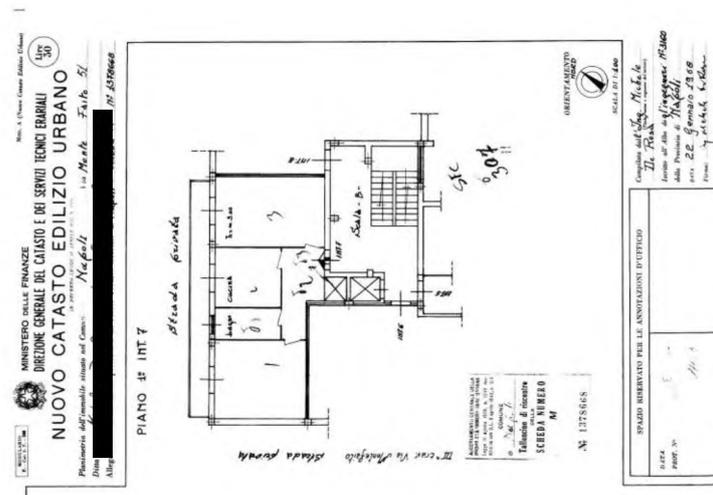
Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2023

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice:F839) Provincia di NAPOLI Sez. Urb.: SEC Foglio: 6 Particella: 307 Sub.: 11
Catasto Fabbricati	

INTESTATO		(1) Proprieta' 143/1000
-----------	--	-------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SEC	6	307	11	4		A/3	1	4 vani	Totale: 75 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 71 m <sup>2</sup>	Euro 247,90 L. 480.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIAMONTE FATTO n. 51 Scala B Intero 7 Piano 1												
Notifica				Partita			145091		Mod.58			



**Lotto 2:** Dalla visura storica catastale, fornitami dall'agenzia del territorio, risultano invariati gli identificativi catastali dell'immobile dal 1995, data di edificazione dell'immobile pignorato, fino ad oggi. Ho constatato l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Per quanto riguarda l'identificazione al Catasto Terreni la particella riportata in visura è la 9, il fabbricato è stato riportato correttamente in mappa terreni. In merito all'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto in favore dell'esecutato con le risultanze catastali, non si si riscontrano difformità quanto a particella e subalterno.

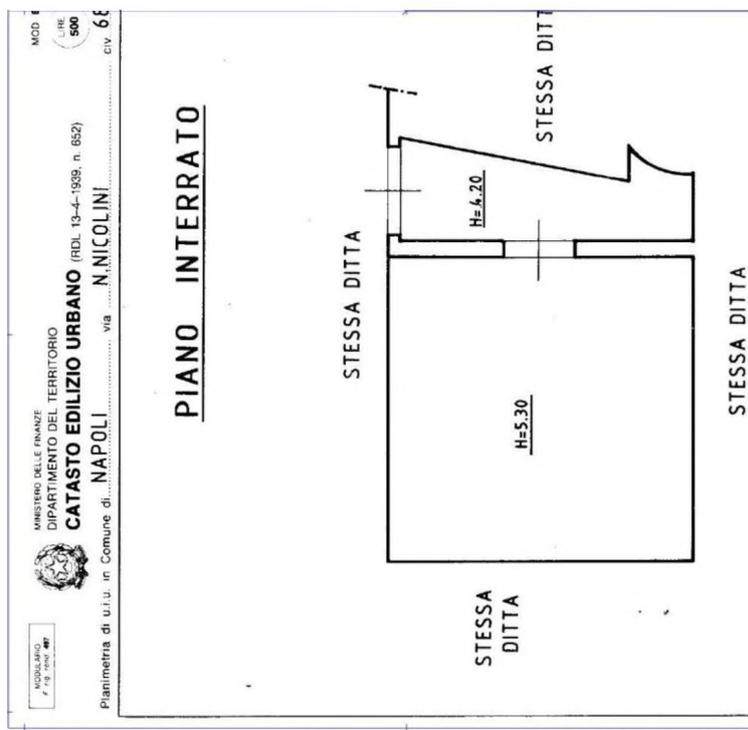
Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice:F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Sez. Urb.: sca Foglio: 19 Particella: 9 Sub.: 914

INTESTATO

(1) Progetto

Unità immobiliare dal 31/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione# Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SCA	19	9	914	3		C/6	6	81 m <sup>2</sup>	Totale: 85 m <sup>2</sup>	Euro 305,38	VARIAZIONE del 31/10/2016 Pratica n. NA0477360 in atti dal 31/10/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 196664.1/2016)
Indirizzo: VIA N. NICOLINI n. 68 Interno 241 Piano 51												
Note: Modifica n. 10689/1998												
Annotazioni: di studio e a fini di pratica n. 3016												



**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**Lotto 1:** appartamento di circa mq 64.4 utili interni, di categoria A3 e consistenza pari a 4, vani catastali; con accesso attraverso Scala condominiale "B" del fabbricato residenziale ubicato in via Monte Faito n. 51 [NA];. Gli identificativi catastali sono: sez. SEC, foglio 6, p.lla 307, sub. 11, Via Monte Faito n. 51, piano 1, interno 7, scala B, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, vani 4.; ha un'esposizione Nord-Est, Sud-Ovest e consta di: ingresso disimpegno, una camera, cucina, soggiorno, un bagno ed un balcone. confina a nord con cassa scale, ad est con altro immobile, mentre a sud ed ovest con cortile condominiale. Lo Stato di fatto è coincidente con la planimetria

catastale. Non risulta redatta l'A,P.E. proprietà piena di \*\*\*

**Prezzo base d'asta del lotto 1): € 116.392,00**

**Lotto 2:** Locale autorimessa in VIA NICOLA NICOLINI n.68 riportato nel C.F. di NAPOLI Sezione Urbana SCA al FI.19 p.IIa 9 sub. 914, ctg. C/6, classe 6, piano S01, interno 248, metri quadri 81, r.c. Euro 305,38 (ex scheda 16373 anno 1995); B) Comune di NAPOLI (NA): risulta di proprietà di \*\*\*. è presente un soppalco abusivo non sanabile. Costo di demolizione soppalco pari a: € 5.000,00. Lo Stato di fatto è coincidente con la planimetria catastale.

**Prezzo base d'asta del lotto 2): € 79.200,00**

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

**Lotto 1:** Appartamento in VIA MONTE FAITO n.51 riportato nel C.F. di NAPOLI Sezione Urbana SEC al FI.6 p.IIa 307 sub. 11, ctg. A/3, classe 1, scala B, piano 1°, interno 7, , vani 4, r.c.; risulta di proprietà di \*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà, in separazione dei beni, a li pervenuto con atto di compravendita per notar FRANCESCO DE VIVO del 05/06/1984, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addì 12/06/1984 ai nn.13871/10944 con il quale acquista la quota di 1/7 di Piena Proprietà da \*\*\*; atto di compravendita per notar FRANCESCO DE VIVO del 16/01/1984, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addì 19/01/1984 ai nn.2244/1854 con il quale acquista la quota di 1/7 di Piena Proprietà da \*\*\*; \* atto di donazione accettata per notar FRANCESCO DE VIVO del 13/01/1984, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addì 19/01/1984 ai nn.2237/1847 con il quale riceve la quota di 5/7 di Piena Proprietà da \*\*\*;



I dati catastali riportati nell'ultimo atto a favore dei debitori, e quelli nel precedente titolo di provenienza, coincidono con i dati che identificano l'immobile nel titolo esecutivo e nella documentazione catastale acquisita.

**Lotto 2:** Locale autorimessa in VIA NICOLA NICOLINI n.68 riportato nel C.F. di NAPOLI Sezione Urbana SCA al Fl.19 p.IIa 9 sub. 914, ctg. C/6, classe 6, piano S01, interno 248, metri quadri 81, r.c. Euro 305,38 (ex scheda 16373 anno 1995); B) Comune di NAPOLI (NA):

risulta di proprieta' di \*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprieta', in separazione dei beni, a lui pervenuto per acquisto dell'immobile riportato al catasto fabbricati scheda 16373 anno 1995 dalla società \*\*\* con sede in NAPOLI, in virtu' di scrittura privata autenticata per notar GIUSTINO ROSSI del 06/10/1995, rep. 16376, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 addi' 03/11/1995 ai nn.18288/12243;

Ponendo a confronto il contenuto dell'atto di compravendita con le risultanze dell'esame delle visure catastali storiche, si è accertato che la sequenza dei passaggi di proprietà antecedenti all'atto di assegnazione dell'immobili compre il ventennio precedente al pignoramento.

Si conclude pertanto che i dati riportati nella Relazione Notarile Sostitutiva relativamente alla provenienza del bene corrispondono alle risultanze della disamina eseguita dalla scrivente e ricoprono ampiamente il ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

**Lotto 1:** Appartamento è stato edificato con licenza edilizia n° 182 del 29-03-1967 Rilasciata dal Comune di Napoli, non sono stati riscontrati difformità tra la planimetria catastale del 1967 e lo stato di fatto constatato in sopralluogo.

**Lotto 2:** Autorimessa in via Nicola Nicolini, 68 è stato edificato con concessione edilizia n° 14 del 3-02-1995 e variante n° 300 del 1/10/1986 Rilasciata dal Comune di Napoli alla \*\*\*, non sono stati riscontrati difformità tra la planimetria catastale del 1995 e lo stato di fatto constatato in sopralluogo.



L'ufficio tecnico del Comune di Napoli mi ha comunicato, con lettera inviata a mezzo pec, dalla esistenza dei sopradetti titoli edilizi ma di non poter fornire copia in quanto non sono stati rivenuti i fascicoli.

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

**Lotto 1:** In sopralluogo ho constatato che l'immobile pignorato è occupato \*\*\* , che ha dichiarato, in sopralluogo, di occuparlo da 49 anni, di pagare un fitto di 150 € mensili. L'occupante dell'immobile esibiva l'ultimo contratto d'affitto stipulato con il proprietario che risale al 04.01.1988, pertanto il contratto di affitto esibito in sopralluogo non è opponibile alla procedura , **Lotto 2:** Il locale è libero da persone ma occupato da vecchi oggetti. E' nella detenzione dell'esecutato e della sua famiglia, che lo utilizzano come deposito.

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Oltre al creditore pignorante, che ha incardinato il presente giudizio, in data 14.12.2022 è intervenuto nella presente procedura, per un complessivo credito di Euro 670.309,08, Riscossione per la provincia di Napoli, unico creditore iscritto, titolare di ipoteca legale accesa il 09/12/2010 ai nn.33151/6486, gravante sull'immobile riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SEC, foglio 6, p.la 307, sub. 11, Via Monte Faito n. 51, come emerge dalla nota di iscrizione acquisita dalla scrivente (all. 10) (N.B. nella certificazione notarile, per mero errore materiale, è indicato altro immobile non corrispondente ad alcuno di quelli pignorati). Nessun altro creditore risulta ad oggi iscritto o intervenuto, come emerge dalle ispezioni ipotecarie per immobile aggiornate alla data del 16.02.2023

Non si ha conoscenza di procedimenti penali e civili aventi per oggetto l'immobile oggetto di stima, né sembrano al momento essere in corso attività amministrative che impediscono l'alienazione dell'immobile, fatti salvi provvedimenti di cui non si ha prontezza nonostante le ricerche effettuate presso gli uffici tecnici, *(si vedano documenti allegati)*.

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Gli immobili non ricadono su suolo demaniale.



**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Non è stata rilevata l'esistenza di ulteriori pesi ed oneri

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

**Lotto 1:** All'amministrazione condominiale, \*\*\*, mi comunicava, a mezzo pec, quanto segue :” *Gentile architetto in merito alla Sua richiesta comunico che l'importo quota condominiale annua € 698.76; - I millesimi relativi alla tabella generale dell'immobile sc b int 7 sono 15.96/1000; - Non sussistono allo stato a carico dell'immobile morosità di carattere ordinarie e straordinari; - Non siamo a conoscenza di procedimenti a carico dell'immobile*”. (Si allega alla presente regolamento condominiale) **Lotto 2:**

All'amministrazione condominiale, \*\*\*, mi comunicava, a mezzo pec, quanto segue :” *Gentile Architetto, di seguito notizie trasmesse al curatore del bene e comunque esaustive alle Sue domande, fatta eccezione per la licenza che come anticipato Le a mezzo sms non è in mio possesso. -Allegato 1 troverà le tabelle mil.li di proprietà e servizi; -Allegato 2 troverà la bolletta contenente le quote divise per unità; -Alla data odierna non risultano riparti straordinari approvati nella mia gestione; -Il \*\*\* risulta moroso in tutti i bilanci in mio possesso e nello specifico: 2010 al 2022*”. (Si allega alla presente regolamento condominiale)”. Attualmente la somma ancora da versare al Condominio di “Piazza Grande” è di Euro **238,82**.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

Tenuto conto che lo scopo della stima è 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 del bene, la categoria catastale, 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:

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), 2 sem. 2022 (ultimo aggiornamento);
- Il portale "www.borsinoimmobiliare.it", dicembre 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. 14 - Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), 2 sem. 2022 (ultimo aggiornamento);
- Il portale "www.borsinoimmobiliare.it", dicembre 2022 (ultimo aggiornamento);
- *nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.*

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per i beni pignorati.

### **LOTTO 1 appartamento**

**Stima analitica.** Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "A/3" 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 "E46 – SECONDIGLIANO zona nuova" dall'Agenzia delle Entrate - ex Agenzia del Territorio di Napoli, il canone di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di 78 mq (Cfr. quesito n.2), "libero" ed in uno stato di conservazione "normale" può:

- per l'O.M.I - Il semestre 2022 (ultimo aggiornamento), essere compreso tra € 290,00 e € 430,00 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 € 400,00 mensili;
- secondo il portale "www.borsinoimmobiliare.it" - dicembre 2022 (ultimo aggiornamento), aggirarsi intorno ai € 400,00 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 € 350,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 350,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 4.200,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinaria per sfiti, 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 € 2.940,00

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 2.0 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$Vm1 = € 2.940,00 / 0,020 = € 147.000,00$$

**Stima sintetica.** Anche per tale criterio di stima, trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria "A/3", 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 " E46 – SECONDIGLIANO zona nuova " dall'Agenzia delle Entrate - ex Agenzia del Territorio di Napoli (Cfr. All. n.13 - Banca dati quotazioni immobiliari), il valore a metro quadro di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero ero di superficie commerciale pari a 77 mq (Cfr. quesiton.2), "libero" ed in condizioni "normali" può:

- secondo l'OM/Osservatorio del Mercato Immobiliare, Il semestre 2022, essere compreso tra € 1.250,00 e € 1.900,00 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, si aggira intorno a 1500 €/mq;

- secondo il portale "www.borsinoimmobiliare.it", dicembre 2022, aggirarsi intorno a 1.510,00 €

€/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, si aggira proprio intorno a 1.450,00 €/m q.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di 1.450,00 €/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:

$$Vm2= 1.500,00 \text{ €/mq} \times 77,00 \text{ mq} = \text{€ } 111.650,00$$

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 ero:

$$Vm \text{ norm} = (\text{€ } 147.000,00 + \text{€ } 111.650,00) / 2 = \text{€ } 129.325,00$$

(valore di un immobile 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 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 o maggiorazioni, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali.

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

- a) l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- c) adeguamento per stato di occupazione (da famiglia cingalese);
- d) lo stato di conservazione dell'immobile che risulta essere "fatiscente" (voci "c" e "d": - 10%);
- e) lo stato di conservazione del fabbricato che risulta essere "fatiscente";
- f) l'assenza di riscaldamento;
- g) l'assenza di posto auto, portineria e ascensore (voci "e" , "f", "g": - 10%);
- h) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (nessuno);
- i) la presenza di spese condominiali insolute, ancochè quelle per manutenzione straordinaria non ricadano nei due anni solari antecedenti la presente perizia (Importo quota condominiale annua € 698.76.);
- j) gli oneri per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie per il bene in questione (€ 0 €0);
- k) gli oneri per regolarizzazioni catastali per il bene in questione (€ 0,00)

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



Vm bene= € 129.325,00

valore di mercato del cespite 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 acquisti 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;

si ritiene di poter proporre un prezzo base d'asta, **ridotto rispetto al valore sopra determinato. di circa il 10% ovvero pari a:**

**V asta = € 116.392,50**

valore d'asta del cespite pignorato

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

LOTTO UNICO: ABITAZIONE CIVILE VIA FRANCESCO SAVERIO CORRERA N. 83 - 2° PIANO - INT. 14 - NAPOLI		
	superficie commerciale abitazione	<b>77,00 mq</b>
	valore di mercato di un immobile <b>similare</b> in stato di conservazione " <b>normale</b> " e libero	<b>€ 129.325,00</b>
	valore a €/mq	<b>ca 1.679,00 €/mq</b>
a)	contratto di locazione non opponibile	0%
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0%
e)	adeguamento per stato di <b>occupazione</b> (signora.....)	<b>0 %</b>
d)	adeguamento per stato di manutenzione immobile	
e)	adeguamento per stato di manutenzione del fabbricato	



		00 %
f)	vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
g)	spese condominiali insolute	€ 00
	<b>valore di mercato dell'immobile pignorato a netto delle decurtazioni</b>	<b>€ € 129.325,00</b>
	valore a €/mq	<b>ca 1.679,00 €/mq</b>
l)	la <b>disponibilità</b> dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le <b>modalità fiscali</b> tra gli acquisiti 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; <b>anche in considerazione della vetustà del bene e l'assenza totale di manutenzione</b> 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;	<b>-10%</b>
m)	<b>prezzo base asta dell'immobile pignorato</b>	<b>€ € 116.392,00</b>

n)	cancellazione delle trascrizioni :pignoramento € 294,00 Ipoteca volontaria (mutuo)€ 35,00	<b>€ 329,00</b>
o)	Attestazione di prestazione energetica	<b>€ 250,00</b>

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

## LOTTO 2 Autorimessa

**Stima analitica.** Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "C/6" ovvero "autorimesse", 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 "C21 – Semicentrale Edilizia dopoguerra" dall'Agenzia delle Entrate - ex Agenzia del Territorio di Napoli, il canone di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di 70 mq (Cfr. quesito n.2), "libero" ed in uno stato di conservazione "normale" può:

- per l'O.M.I - Il semestre 2022 (ultimo aggiornamento), essere compreso tra € 230,00 e € 350,00 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 € 290,00 mensili;

- secondo il portale "www.borsinoimmobiliare.it" - dicembre 2022 (ultimo aggiornamento), aggirarsi intorno ai € 300,00 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 € 290,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 280,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 3.360,00.

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 € 2.352,00

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 2.0 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$Vm1 = € 2.352,00 / 0,020 = € 117.600,00$$

**Stima sintetica.** Anche per tale criterio di stima, trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria "C/&", 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 " "Dse – Periferica" dall'Agenzia delle Entrate - ex Agenzia del Territorio di Napoli (Cfr. All. n.13 - Banca dati quotazioni immobiliari), il valore a metro quadro di un immobile di dimensioni simili all'immobile



pignorato, ovvero ero di superficie commerciale pari a 70 mq (Cfr. quesiton.2), "libero" ed in condizioni "normali" può:

- secondo l'OM/Osservatorio del Mercato Immobiliare, Il semestre 2022, essere compreso tra € 950,00 e € 1.400,00 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, si aggira intorno a 1100 €/mq;

- secondo il portale "www.borsinoimmobiliare.it", dicembre 2022, aggirarsi intorno a 1.227,00 ( min € 923,00 e max 1.527,00)

€/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, si aggira proprio intorno a 1.200,00 €/m q.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di 1.000,00 €/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:

$$Vm_2 = 875,00 \text{ €/mq} \times 80,00 \text{ mq} = \text{€ } 70.000,00$$

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 ero:

$$Vm \text{ norm} = (\text{€ } 70.000,00 + \text{€ } 117.600,00) / 2 = \text{€ } 93.800,00$$

(valore di un immobile 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 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 o maggiorazioni, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali.

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

- a) l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura; il contratto di locazione esistente per il bene (0%);
  - b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
  - c) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (nessuno);
  - d) la presenza di spese condominiali insolute, ancorchè quelle per manutenzione straordinaria non ricadano nei due anni solari antecedenti la presente perizia (Importo quota 1000,00 condominiale annua;);
  - j) gli oneri per le demolizioni di sopralco abusivo (€ 5.000,00);
  - k) gli oneri per regolarizzazioni catastali per il bene in questione (€ 0,00) si
- determina un valore di mercato, arrotondato, pari a:

**Vm bene= € 87.800,00**

valore di mercato del cespite 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 acquisti 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;

si ritiene di poter proporre un prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 10% ovvero pari a:

**V asta = € 79.020,00**

valore d'asta del cespite pignorato

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

<b>LOTTO n°2: ABITAZIONE CIVILE VIA NICOLA NICOLI N. 68 - S PIANO - INT. 14 - NAPOLI</b>		
	superficie commerciale abitazione	<b>80,00 mq</b>
	valore di mercato di un immobile <b>similare</b> in stato di conservazione <b>"normale" e libero</b>	<b>€ 93.800,00</b>
	valore a €/mq	<b>ca 1.172,00 €/mq</b>
a)	contratto di locazione non opponibile	0%
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0%
e)	adeguamento per stato di <b>occupazione</b>	<b>€ 5.000,00</b>
d)	adeguamento per stato di manutenzione immobile( demolizione di soppalco abusivo)	
e)	adeguamento per stato di manutenzione del fabbricato	<b>00 %</b>
f)	vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
g)	spese condominiali insolute	<b>€ 1.000,00</b>
	<b>valore di mercato dell'immobile pignoratoa netto delle decurtazioni</b>	<b>€ € 87.800,00</b>
	valore a €/mq	<b>ca 1.097,00 €/mq</b>



l)	<p>la <b>disponibilità</b> dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);  <b>le modalità fiscali</b> tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti insede di vendita forzata;  la mancata operatività della <b>garanzia per vizi e mancanza di qualità</b> in relazione alla vendita forzata;  <b>anche in considerazione della vetustà del bene e l'assenza totale di manutenzione</b> 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;</p>	-10%
m)	<b>prezzo base asta dell'immobile pignorato</b>	<b>€ € 79.200,00</b>

n)	cancellazione delle trascrizioni : pignoramento € 294,00 Ipoteca volontaria (mutuo) € 35,00	€ <b>329,00</b>

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

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile. dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

\*\*\*anno 1962 ed \*\*\* anno 1964, hanno contratto tra loro matrimonio il sedici giugno millenovecentottantasei a Napoli (na), annotazioni con atto in data 22/05/1995 n. rep. 43789 del dr. marcello de iorio notaio in Napoli gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi degli artt. 162 e 215 del codice civile.

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, che si compone di n.33 pagine dattiloscritte.



Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo.
- 2) Estratto di matrimonio.
- 3) Nota ipoteca Equitalia.
- 4) Ispezione per immobile.
- 5) Visure catastali storiche.
- 6) Pianta appartamento di Via Monte Faito, 51.
- 7) Pianta autorimessa via Nicola Nicolini, 68.
- 8) Risposta Ufficio tecnico di Napoli.
- 9) Planimetrie catastali.
- 10) Foto immobile autorimessa.
- 11) Foto appartamento.
- 12) Risposta amministratore via Monte Faito.
- 13) Risposta amministratore via Nicolini.
- 14) Titoli di acquisto degli immobili pignorati da parte del \*\*\*.
- 15) Ricevuta d'invio CTU al creditore precedente (Studio legale \*\*\*).

Napoli, 17/04/2023

IL CTU

Arch. Vittorio DE ASTIS

