

TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

Procedimento Civile R.G.E. N. 573/2022

G. E. dott.ssa BUONO Maria Luisa

CTU arch. FERRANTE Laura

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA



Perizia Immobiliare

INDICE

1. PARTI IN CAUSA	4
2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	4
3. PREMESSA	5
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	6
A. VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.	6
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	9
DESCRIZIONE	17
DESCRIZIONE CESPITI PIGNORATI	20
C. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	37
D. VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI NON RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	44
E. STATO DI POSSESSO	45
F. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	45
FORMALITÀ	45
VINCOLI	46
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	46
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	46
G. SPESE CONDOMINIALI	47
H. VINCOLI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	48
I. VALORE DEL BENE E COSTI	48
J. QUOTA INDIVISA	62
K. STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATI	62
L. VERIFICA PENDENZA ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE	62
6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	63
7. CONCLUSIONI	63

ALLEGATI:

- n. 1 verbali sopralluoghi;
- n. 2 mandato RGE 573/2022;
- n. 3 titoli provenienza;
- n. 4 nota trascrizione pignoramento;
- n. 5 - BENE 1 - doc catastale;
- n. 6 - BENE 2 - doc catastale;
- n. 7 - BENE 3 - doc catastale;
- n. 8 - BENE 4 - doc catastale;
- n. 9 risp. Comune di Napoli;
- n. 10 - BENE 1 - rilievo stato luoghi;
- n. 11 - BENE 1 - rilievo fotografico
- n. 12 - BENE 2 - rilievo stato luoghi;
- n. 13 - BENE 2 - rilievo fotografico
- n. 14 - BENE 3 - rilievo stato luoghi;
- n. 15 - BENE 3 - rilievo fotografico
- n. 16 - BENE 4 - rilievo stato luoghi;
- n. 17 - BENE 4 - rilievo fotografico
- n. 18: risp. Edilizia Privata; scheda n.421/90
- n. 19 Esito istanze Ufficio Condono/Antiabusivismo;
- n. 20 Ispezione ipotecaria;
- n. 21 regolamento condominio;
- n. 22 visura camerale storica;
- n. 23 ricevute trasmissione perizia.

1. PARTI IN CAUSA

Creditore

[REDACTED]

Creditore intervenuto

[REDACTED]

Debitore esecutato

[REDACTED]

Non costituita.

2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

E' sottoposta a pignoramento la piena proprietà per la quota 1/1 dei seguenti beni:

1. BENE 1 - Immobile sito in NAPOLI - **TRAVERSA DI VIA FIUMICELLO A LORETO n. 5, Int. 101, P. S1.** IDENTIFICATO AL NCEU: **Sez. Urb. MER Foglio 8 Particella 229 Subalterno 101.**
2. BENE 2 - Immobile sito in NAPOLI - **TRAVERSA DI VIA FIUMICELLO A LORETO n. 5, Int. 109, P. S1.** IDENTIFICATO AL NCEU: **Sez. Urb. MER Foglio 8 Particella 229 Subalterno 109.**
3. BENE 3 - Immobile sito in NAPOLI - **TRAVERSA DI VIA FIUMICELLO A LORETO n. 5, Int. 111, P. S1.** IDENTIFICATO AL NCEU: **Sez. Urb. MER Foglio 8 Particella 229 Subalterno 111.**
4. BENE 4 - Immobile sito in NAPOLI - **TRAVERSA DI VIA FIUMICELLO A LORETO n. 7, scala A, P. 13.** IDENTIFICATO AL NCEU: **Sez. Urb. MER Foglio 8 Particella 229 Subalterno 268.**

3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli, nominata *esperto stimatore* in data 01/04/2023 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da [REDACTED] è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 04/04/2023 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Buono Maria Luisa le affidava il seguente mandato.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici di Napoli - quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, Agenzia delle Entrate, Archivio Notarile - sia presso il gli Uffici del Comune di Napoli - Edilizia Privata, Servizio Progetto Condono Edilizio, Agenzia del Demanio, Ufficio Anagrafe - volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

– PRIMO ACCESSO

Il giorno **10.05.2023**, la scrivente si è recata, unitamente al nominato custode giudiziario avv. Marco D'Arcangelo, previa comunicazione alla società esecutata, presso i cespiti pignorati per effettuare il primo accesso. Giunti sui luoghi di causa, alla presenza del [REDACTED] amministratore unico della [REDACTED] società che ha stipulato contratto di "global service" con il condominio "via Fiumicello" dei cespiti *de quibus*, e l'avv. [REDACTED], amministratore pro-tempore di detto condominio, si è provveduto all'individuazione dei cespiti oggetto della seguente procedura esecutiva. La scrivente si è recata presso il locale seminterrato S1 al civ. 5 dove sono ubicati i posti auto (beni 1, 2 e 3) ed al tredicesimo piano della scala A al civ. 7 dov'è ubicato il lastrico solare (bene 4) ed ha provveduto ad effettuare le operazioni peritali, rilievo metrico e fotografico, e le verifiche propedeutiche allo svolgimento del mandato.

– SECONDO ACCESSO

Il giorno **20.10.2023**, la scrivente si è recata sui luoghi di causa, nello specifico al piano seminterrato dove sono ubicati i posti auto coperti pignorati (beni 1, 2 e 3) che risultano

totalmente sprovvisti di qualsiasi perimetrazione di sorta. Dove, con l'ausilio del sig. ██████████ ██████████ società che ha stipulato contratto di "global service" con il condominio "via Fiumicello", la scrivente ha fatto tracciare dei punti fissi sul calpestio per contrassegnare il perimetro dei posti auto pignorati.

L'amministratore avv. ██████████ ha riferito alla scrivente, nei giorni seguenti a tale accesso, che, come da sua richiesta, saranno tracciati i perimetri dei beni *de quibus* a mezzo di strisce tinteggiate sul calpestio, in modo da poterne individuare immediatamente il perimetro.

(All. 1: Verbali sopralluoghi)

5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato. *(All. 2: Mandato RGE 573/2022)*

a. VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

*a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., specificando se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni (ovvero la relazione notarile) si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inadeguati e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato. **L'esperto ricostruirà - in stretta collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fino alla trascrizione del pignoramento, risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della***

misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

La scrivente ha effettuato il controllo preliminare della documentazione presente in atti.

Il creditore precedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva** datata 27/03/2023 per Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano. Nella certificazione notarile vengono precisati ubicazione e dati catastali dei cespiti oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (23/11/2022).

Beni 1, 2 e 3.

1. La piena proprietà per la quota di 1/1 dell'intero dei beni pignorati 1, 2 e 3 è pervenuta alla società esecutata [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED].

Nell'atto emerge che trattasi di edificio cielo-terra di complessivi 13 (tredici) piani fuori terra più tre piani interrati.

In virtù dell'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'ultimo atto che viene menzionato è un atto derivativo *inter vivos*, [REDACTED]

[REDACTED], con il quale la società [REDACTED] diviene proprietaria tra gli altri della quota di 1/1 dell'intero dei beni pignorati 1, 2 e 3 dalla società del [REDACTED]

Si evidenzia che per il **bene 4** (lastrico solare) la suddetta relazione notarile non rinviene provenienza, trattandosi di bene accatastato nel 2016. La scrivente ha effettuato le opportune indagini per verificare la titolarità del diritto pignorato in capo alla società esecutata. La [REDACTED] acquista con l'atto di cui al punto 1 "*edificio cielo-terra di complessivi 13 (tredici) piani fuori terra più tre piani interrati*", comprendente il bene *de quo*, che però non viene menzionato poichè accatastato in data successiva (2016) a tale atto.

Altresì dalle ricerche e dalla documentazione dell'accatastamento originario del cespite *de quo* del 2016, all'uopo richiesta presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio, si è risaliti [REDACTED] costituente il regolamento di

condominio edificio "Fiumicello" dei cespiti pignorati, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli [REDACTED].

In tale atto il cespite staggito viene citato a pag.7 quale "*torrino di copertura del corpo scala A*", altresì all'art.8 emerge che la società esecutata [REDACTED] si riserva per sé o propri aventi causa il diritto di proprietà dei lastrici solari di copertura dei torrini della scala A (bene 4) e della scala B (non oggetto di codesta procedura esecutiva).

(All. 3: titoli provenienza)

A detta certificazione notarile non vi sono allegati.

In riferimento alla suddetta certificazione notarile, la scrivente conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative ai beni 1, 2 e 3, a partire dal titolo ante-ventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento. Vi è continuità nelle trascrizioni. Per quel che concerne il bene 4 la scrivente conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali, evidenziando che non si rinviene provenienza, in quanto il cespite è stato accatastato successivamente all'acquisto dell'intero fabbricato.

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento** del 23/11/2022 ai nn. 33969/25701, notificato in data 02/11/2022 al presidente del consiglio di amministrazione della società esecutata.

(All. 4: Nota di trascrizione del pignoramento)

Agli atti non si rinviene la documentazione catastale dei cespiti pignorati. La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, l'estratto di mappa, l'estratto catastale attuale e storico, le planimetrie catastali attuali e storiche. Gli estratti catastali dei cespiti *de quibus* riguardano il periodo che va dall'attualità fino alla data successiva all'impianto meccanografico (30.06.1987).

Altresì il creditore procedente NON ha depositato la **visura camerale** della società esecutata. La scrivente ha provveduto ad acquisire tale documento (si veda quesito "k").

b. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

b. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria, se allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

*L'esperto darà atto di tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, con particolare riferimento a difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (foglio, particella, sub) con le risultanze catastali attuali, specificando se la diversa identificazione del bene risale a data anteriore a quella della notifica del pignoramento. **L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno, tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà, altresì, alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.***

*Per ciascun immobile l'esperto provvederà ad una sommaria descrizione dello stesso, indicando esattamente il diritto reale espropriato, per intero o per quota, la tipologia di immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), gli accessi, **almeno tre confini**, le eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto, nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), gli accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO UNICO, ovvero Lotto 1, 2, ecc.: piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o locale, o terreno,) sito in ... alla via ... n. ... , piano ... int. ... ; composto da ... , confina con ... , riportato nel NCEU (o NCT) del comune di ... al foglio ... , particella ..., sub ..., , cat. ..., classe ..., rendita ...; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non

corrisponde in ordine a ...); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ... del ..., cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a ...); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme ...) rispetto alla istanza di condono n. ... presentata il ..., oppure l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. ...; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene e/o provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale; ricade in zona ... (per i terreni) . PREZZO BASE euro

Le unità immobiliari 1, 2 e 3 sono pignorate per la piena quota. Risultano di piena proprietà della società esecutata [REDACTED] in conformità a quanto emerge dall'atto di acquisto trascritto in suo favore. L'unità immobiliare 4, anch'essa pignorata per la piena quota, non è presente nell'atto di acquisto della società debitrice in quanto dotato di identificativi propri castali solo successivamente detto atto.

Nell'atto di pignoramento i cespiti in questione vengono così identificati:

- A) *“Piena proprietà dell'immobile posto auto sito in Napoli alla via del Fiumicello n.5 piano S1 riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli sez. urb. MER foglio 8 p.lla 229 sub. 101 zona cens. 13 cat. C/6, cl.3, mq 31, r.c. euro 317,00;*
- B) *Piena proprietà dell'immobile posto auto sito in Napoli alla via del Fiumicello n.5 piano S1 riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli sez. urb. MER foglio 8 p.lla 229 sub. 109 zona cens. 13 cat. C/6, cl.3, mq 16, r.c. euro 163,61;*
- C) *Piena proprietà dell'immobile posto auto sito in Napoli alla via del Fiumicello n.5 piano S1 riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli sez. urb. MER foglio 8 p.lla 229 sub. 111 zona cens. 13 cat. C/6, cl.3, mq 9, r.c. euro 92,03;*
- D) *Piena proprietà lastrico solare del fabbricato sito in Napoli alla via del Fiumicello n.7 piano 13 scala A riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli sez. urb. MER foglio 8 p.lla 229 sub. 268, mq 55.”*

Gli stessi all'attualità sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

BENE 1

Sez. Urb. MER Foglio 8 Particella 229 Subalterno 101, Z.C. 13, cat. C/6, cl. 3,cons. 31 mq, sup. catastale tot. 31 mq, R.C. euro 317,00. TRAVERSA DI VIA FIUMICELLO A LORETO n. 5 Int. 101 P. S1.

BENE 2

Sez. Urb. MER Foglio 8 Particella 229 Subalterno 109, Z.C. 13, cat. C/6, cl. 3,cons. 16 mq, sup. catastale tot. 16 mq, R.C. euro 163,61. TRAVERSA DI VIA FIUMICELLO A LORETO n. 5 Int. 109 P. S1.

BENE 3

Sez. Urb. MER Foglio 8 Particella 229 Subalterno 111, Z.C. 13, cat. C/6, cl. 3,cons. 9 mq, sup. catastale tot. 9 mq, R.C. euro 92,03. TRAVERSA DI VIA FIUMICELLO A LORETO n. 5 Int. 111 P. S1.

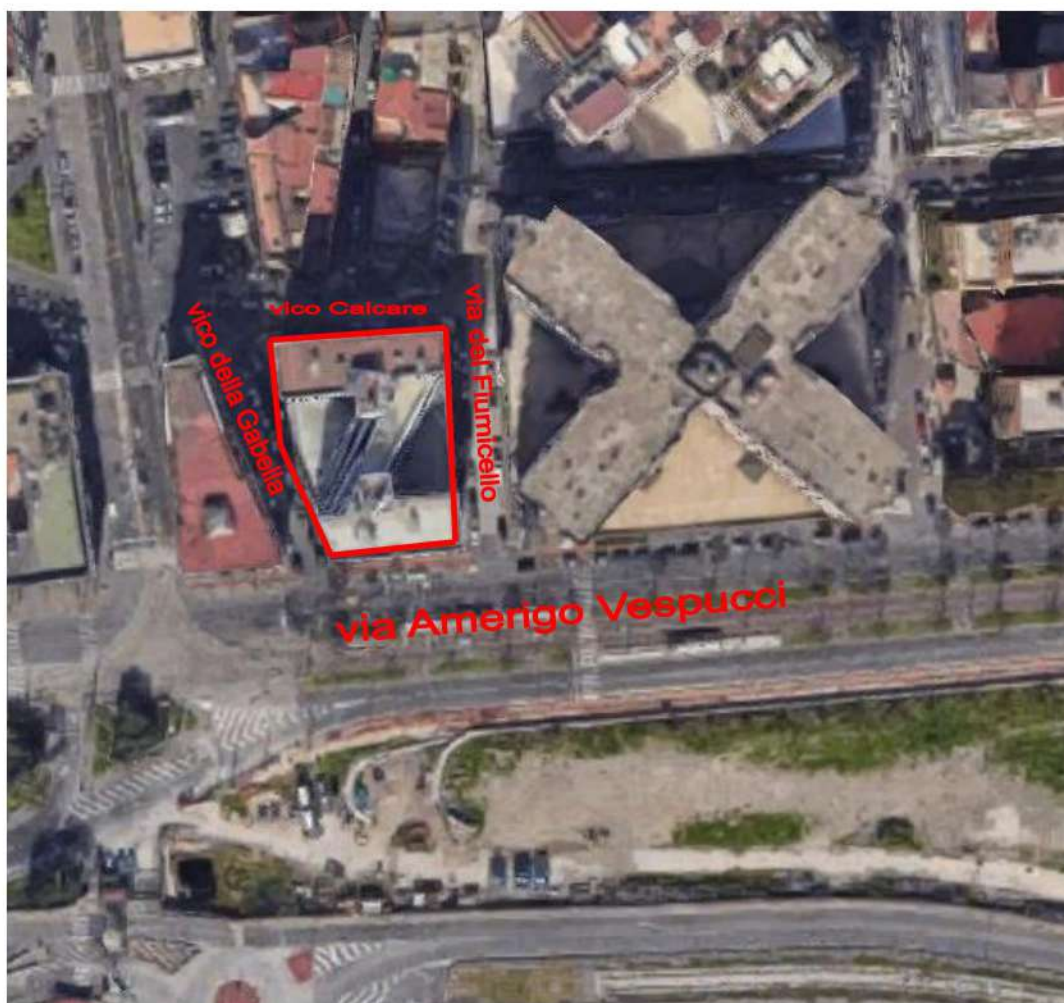
BENE 4

Sez. Urb. MER Foglio 8 Particella 229 Subalterno 268, cat. F/5, cl. 3, cons. 55 mq.
TRAVERSA DI VIA FIUMICELLO A LORETO n. 7 scala A P. 13.

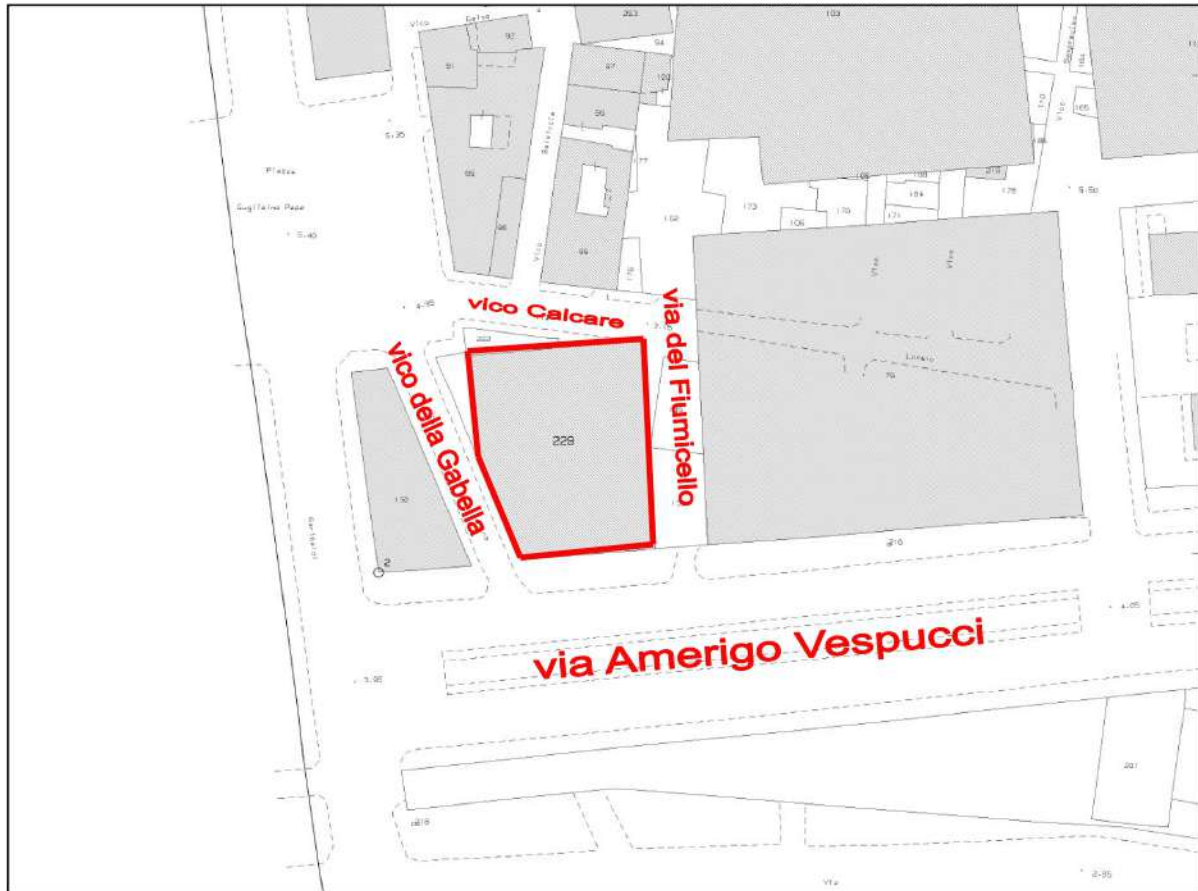
Non si evidenziano difformità formali dei dati di identificazione catastale (foglio, particella e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento rispetto a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento.

I dati reali e attuali dei cespiti in pignorati corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto della società debitrice (nel quale non è citato il bene 4 poiché identificato catastalmente successivamente a detto negozio di acquisto), nella certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato dei cespiti pignorati, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa terreni catastale.



inquadramento territoriale - indicazione fabbricato cespiti (in rosso)



*inquadramento territoriale
stralcio mappali terreni foglio 145 p.lla 229 indicazione fabbricato cespiti*

Si può facilmente dedurre che, la sagoma dell'edificio prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale, risultano sovrapponibili.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto i beni quali effettivamente esistenti.

La descrizione individuata al piano di quota degli immobili pignorati corrisponde all'attualità e li individua in maniera univoca. Ai fini della loro vendita, nell'intento di assicurare la loro maggiore appetibilità sul mercato, si procede prevedendo la **formazione di QUATTRO LOTTI**.

Agli atti del Catasto, il fabbricato dei cespiti pignorati insiste sulla particella terreni 229 del foglio 145, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

La visura catastale storica dei **beni 1, 2 e 3** ricopre il periodo che va dall'attualità fino a data successiva all'impianto meccanografico (30.06.1987), ossia data di costituzione degli immobili

27/04/1999, data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa è menzionato il titolo di provenienza del debitore esecutato che risale al 2006.

La visura catastale storica del **bene 4** ricopre il periodo che va dall'attualità fino a data successiva all'impianto meccanografico (30.06.1987), ossia data di costituzione dell'immobile 17/11/2016, data che non risulta anteriore di venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa non è menzionato alcun titolo di provenienza di sorta nè del debitore esecutato nè di altri.

Come detto in precedenza, la scrivente ha effettuato ricerche presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio dove ha all'uopo richiesto l'accatastamento originario del cespite eseguito con pratica DOCFA. Da tale pratica si evince che trattasi accatastamento di n. 2 lastrici solari, di cui uno corrisponde al bene 4 (sez. MER fg. 8 p.la 229 sub. 268), di superficie di 55 mq.

I cespiti non hanno subito variazioni in ordine ai dati identificativi originari (sezione, foglio, particella e sub).

Le variazioni dei **beni 1, 2 e 3** riguardano:

09/11/2015 inserimento superficie impianto relativi alla planimetria del 27/04/1999; costituzione del 27/04/1999.

Per il **bene 4** non sussistono variazioni.

(All. 5: bene1 doc catastale: estratto di mappa, visura catastale storica, planimetria catastale attuale; elaborato planimetrico)

All. 6: bene2 doc catastale: estratto di mappa, visura catastale storica, planimetria catastale attuale; elaborato planimetrico)

All. 7: bene3 doc catastale: estratto di mappa, visura catastale storica, planimetria catastale attuale; elaborato planimetrico)

All. 8: bene4 doc catastale: estratto di mappa, visura catastale storica, elaborato planimetrico; accatastamento originario 2016 DOCFA)

I dati catastali (foglio, particella e subalterno) dei beni 1, 2 e 3 corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza del debitore.

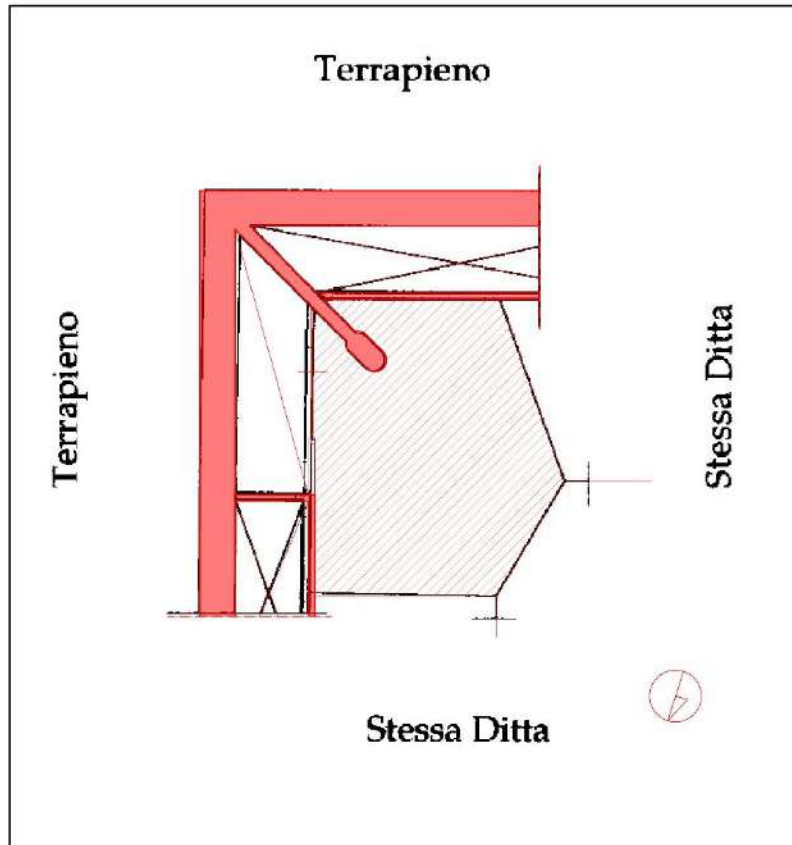
I dati catastali (foglio, particella e subalterno) del bene 4 corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, sono invece assenti nel titolo di provenienza del debitore poichè il bene non era ancora dotato di identificativi catastali propri. In ogni modo nell'atto di provenienza l'oggetto del trasferimento è l'intero fabbricato, quindi comprensivo anche del piano tredicesimo dove è ubicato anche il bene 4.

In merito alla descrizione dei beni 1,2 e 3, riportata nei suddetti documenti, essa è conforme alle planimetrie catastali attuali datate 27/04/1999. Per il bene 4 si rinviene agli atti del catasto l'elaborato planimetrico datato 18/11/2016.


Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero).

BENE 1 -

Dalla comparazione si evince che lo stato dei luoghi è CONFORME dalla situazione catastale.

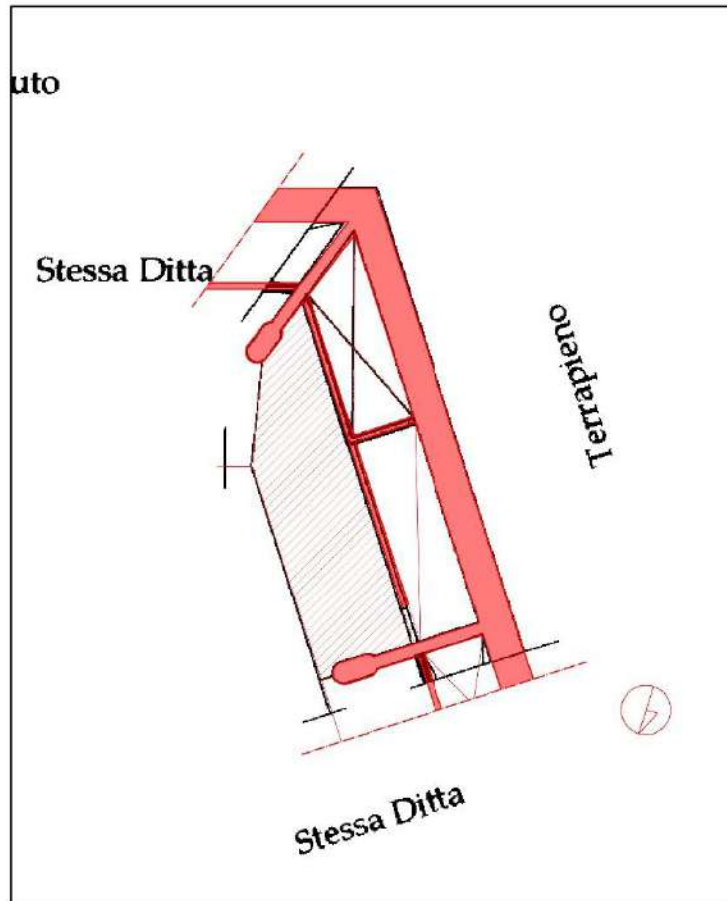


Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)


 *superficie bene 1*

BENE 2 -

Dalla comparazione si evince che lo stato dei luoghi è CONFORME dalla situazione catastale.

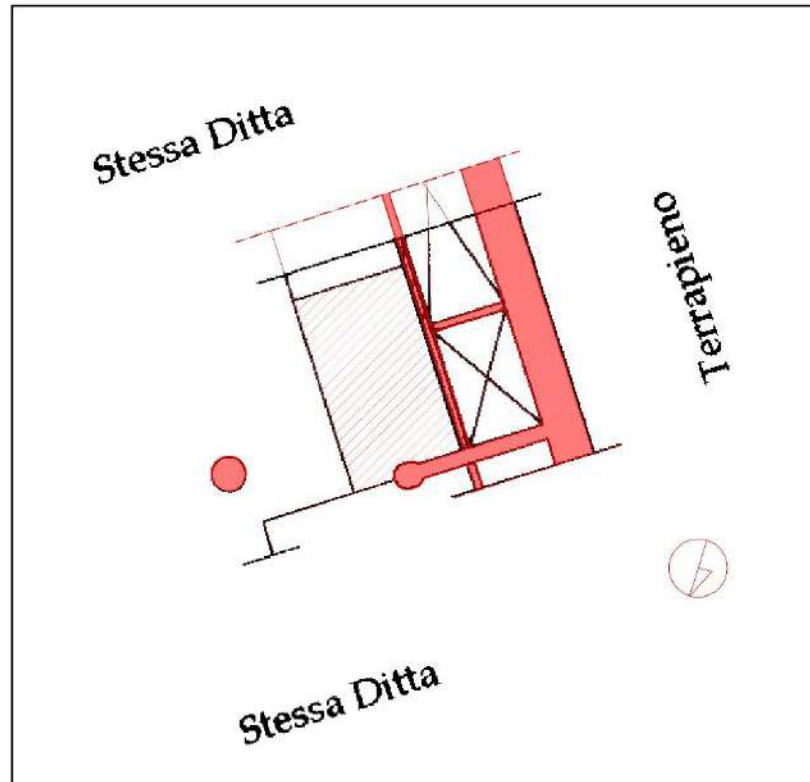


Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)

 superficie bene 2

BENE 3 -

Dalla comparazione si evince che lo stato dei luoghi è CONFORME dalla situazione catastale.



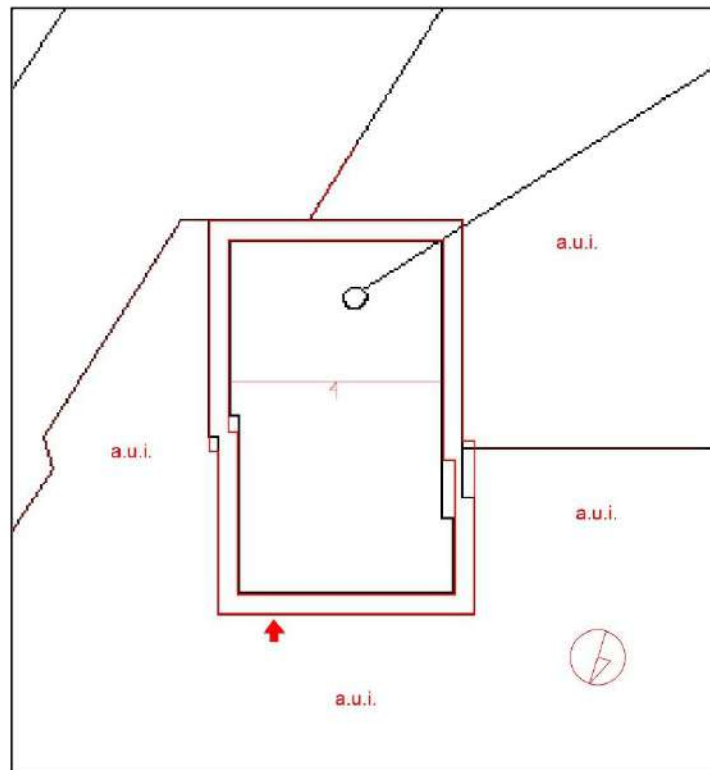
Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)



superficie bene 3

BENE 4 -

Si precisa che il bene 4 non ha una planimetria catastale propria che lo identifica in quanto è rappresentato solo nell'elaborato planimetrico del complesso condominiale. Dalla comparazione si evince che lo stato dei luoghi è CONFORME dalla situazione catastale, a meno di lievi discrasie imputabili alla sagoma.



Confronto elaborato planimetrico attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)

L'orientamento delle planimetrie catastali è corretto. La superficie catastale indicata nella visura dei cespiti 1, 2, 3 conforme al rilievo effettuato in sede di sopralluogo. Per i bene 4 la superficie rilevata in sede di sopralluogo (circa 50 mq) è inferiore a quella indicata sulla visura catastale (55 mq).

La scrivente ha altresì presentato istanza al Comune di Napoli al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate agli immobili in oggetto. A tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica.

(All. 9 risp. Comune di Napoli)

DESCRIZIONE

I cespiti pignorati sono ubicati nel Comune di Napoli, zona sud della città, seconda Municipalità, quartiere Mercato-Pendino. La zona centrale è servita da negozi di ogni genere, uffici pubblici, scuole, ospedali e chiese. Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici residenziali e commerciali, ove al piano terra sono ubicate le attività commerciali. Il quartiere è ben collegato con il resto della città grazie ai trasporti su gomma, alla tangenziale di Napoli (uscita corso Malta) ed alla vicina fermata della Metropolitana (stazione Duomo).

I cespiti *de quibus* fanno parte di un edificio direzionale moderno di grande impatto, realizzato nella seconda metà degli anni '90, in c.a., di quattordici piani fuori terra, ubicato nella città di Napoli, sito alla via Fiumicello a Loreto nn. 5 e 7, prospiciente via Amerigo Vespucci, nelle

immediate vicinanze del porto di Napoli e dell'ospedale Loreto Mare. Detto fabbricato confina a nord con vico Calcare, ad est con via Fiumicello a Loreto, a sud con Amerigo Vespucci ed ad ovest con vico della Gabella. Al suo esterno si presenta in buono stato di manutenzione. I prospetti sono rifiniti con pittura di colore chiaro. La copertura è piana e praticabile. Al piano terra sono ubicati le attività commerciali, ai piani superiori le gli uffici.

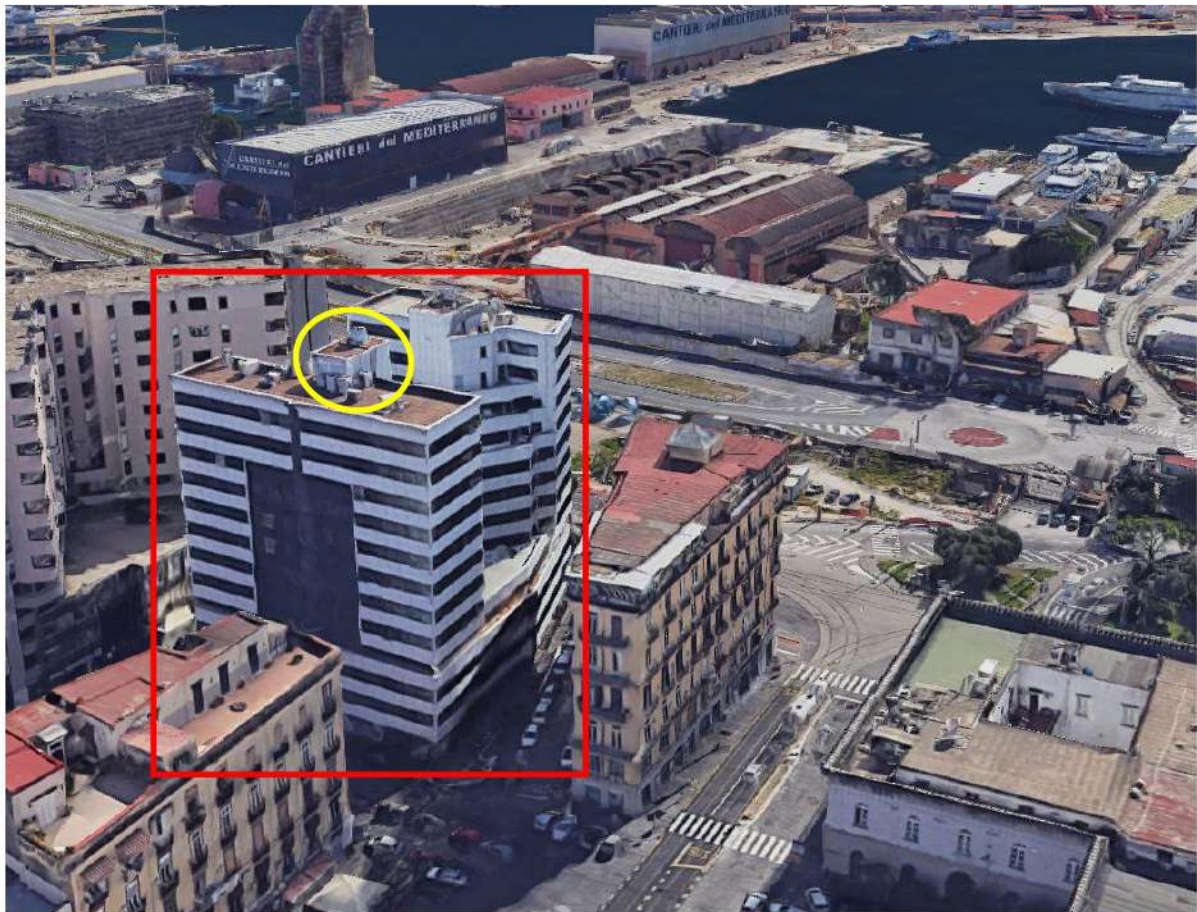
Varcando il cancello in ferro alla via del Fiumicello al civico 5, ci si immette sulla rampa carrabile condominiale, alla cui parte finale è presente sbarra, che conduce all'autorimessa del piano seminterrato S1 del fabbricato. Qui sono ubicati i beni 1, 2 e 3.

Detta autorimessa ha una copertura piana, con altezza netta 2,70 mt, le murature esterne hanno uno spessore di circa 70 cm, in essa sono presenti le i vani scala (A e B) ed i locali ascensori.

Le porte di accesso a tali locali sono del tipo "tagliafuoco". Le superfici delle pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura di colore bianco. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento. L'autorimessa dov'è ubicato il cespite è asservita da *impianto elettrico* di tipo sottotraccia ed *impianto antincendio*.



inquadramento territoriale - individuazione volumetria fabbricato (rosso) ed indicazione bene 4 (giallo)



*inquadratura territoriale - individuazione fabbricato
prospetto nord ed indicazione bene 4 (giallo)*



via del Fiumicello- accessi fabbricato: civ. 5 (bene 1,2 e 3) e civ. 7 (bene 4)



Rampa che conduce al locale garage dove sono ubicati bei 1, 2 e 3

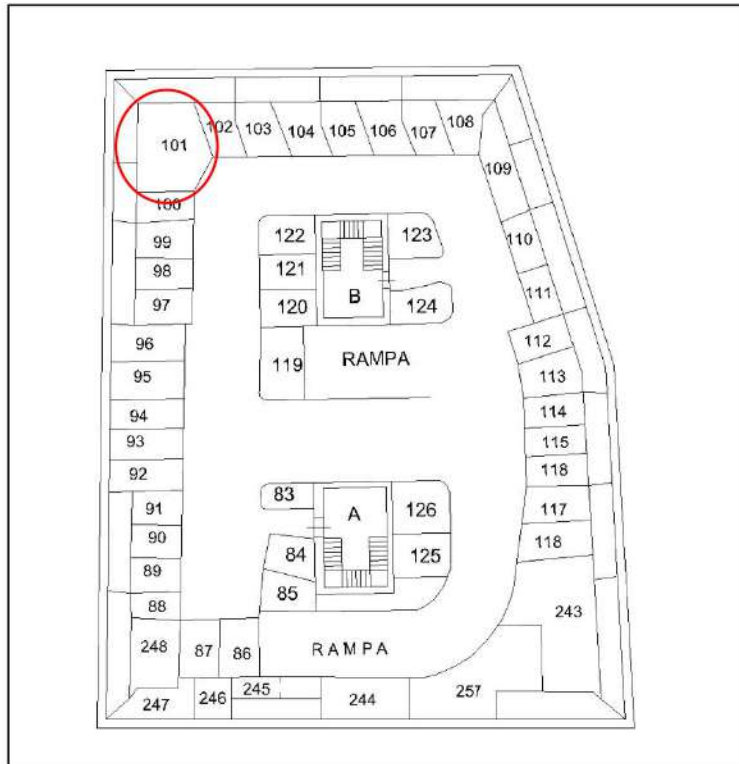
DESCRIZIONE CESPITI PIGNORATI

LOTTO 1 - Posto auto coperto sito in NAPOLI - TRAVERSA DI VIA FIUMICELLO A LORETO n. 5, Int. 101, P. S1. IDENTIFICATO AL NCEU: Sez. Urb. MER Foglio 8 Particella 229 Subalterno 101.

Trattasi di posto auto coperto di superficie commerciale (coincidente con la netta) di 31 mq. Detta unità si presenta in normali condizioni sia di manutenzione che igieniche e con finiture minimali. Attualmente risulta privo di perimetrazione visibile su calpestio (su richiesta della scrivente il perimetro sarà delimitato da strisce di pittura sul calpestio).

Il cespite staggito (bene 1 – sub.101) confina a nord con posto auto altra proprietà (sub.100), a nord-ovest con area di manovra comune, ad ovest con posto auto altra proprietà (sub.102), e per i restanti versanti con l'intercapedine del fabbricato che lo separa dal terrapieno.

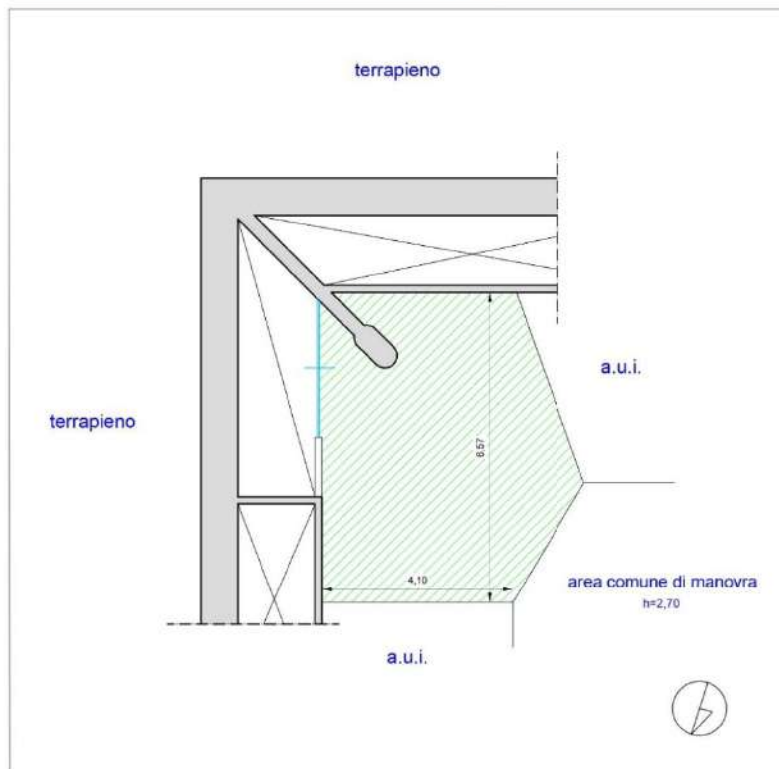
Con l'ausilio della planimetria del rilievo e delle foto si può meglio comprendere lo stato e la tipologia del cespite esaminato.



Elaborato planimetrico piano S1- indicazione bene 1

STATO DI FATTO - PIANTA

posto auto coperto piano S1 (C.F. sez. MER fg.8 p.la 229 sub.101)



planimetria stato dei luoghi bene 1 - superficie (in verde)



Delimitazione area posto auto bene 1

(All. 10: planimetria stato dei luoghi; All.11 rilievo fotografico)

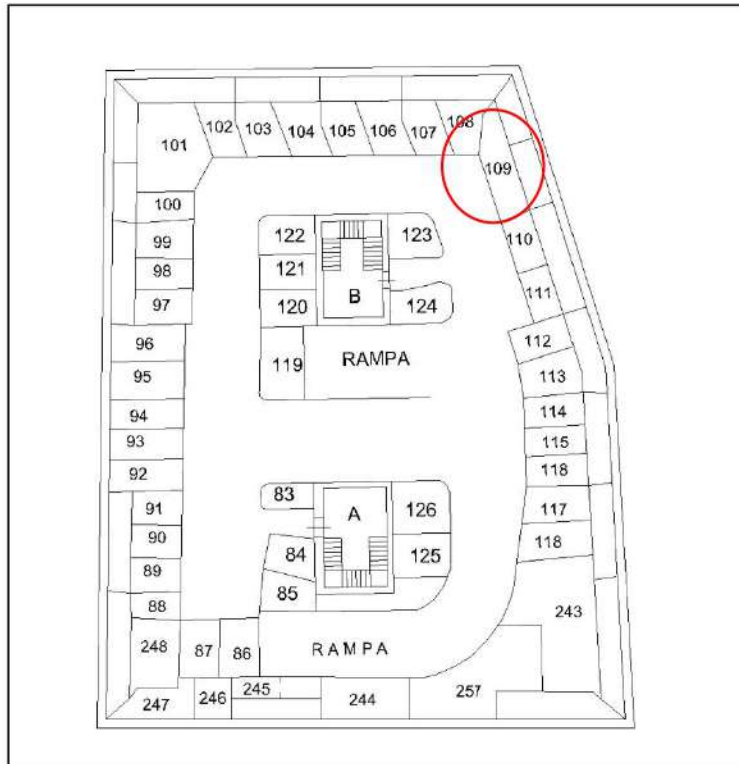
Il cespite non è dotato di pertinenze esclusive.

LOTTO 2 - Posto auto coperto sito in NAPOLI - TRAVERSA DI VIA FIUMICELLO A LORETO n. 5, Int. 109, P. S1. IDENTIFICATO AL NCEU: Sez. Urb. MER Foglio 8 Particella 229 Subalterno 109.

Trattasi di posto auto coperto di superficie commerciale (coincidente con la netta) di 16 mq. Detta unità si presenta in normali condizioni sia di manutenzione che igieniche e con finiture minimali. Attualmente risulta privo di perimetrazione visibile su calpestio (su richiesta della scrivente il perimetro sarà delimitato da strisce di pittura sul calpestio).

Il cespite staggito (bene 2 – sub.109) confina a nord-est con area di manovra comune, a nord-ovest con posto auto altra proprietà (sub.110), ad est con posto auto altra proprietà (sub.108), e per i restanti versanti con l'intercapedine del fabbricato che lo separa dal terrapieno.

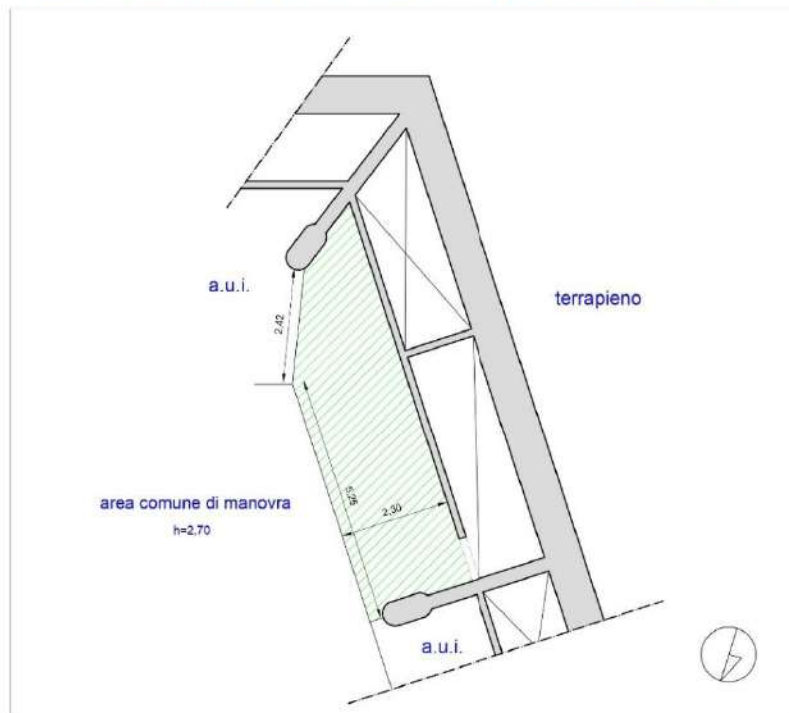
Con l'ausilio della planimetria del rilievo e delle foto si può meglio comprendere lo stato e la tipologia del cespite esaminato.



Elaborato planimetrico piano S1- indicazione bene 2

STATO DI FATTO - PIANTA

posto auto coperto piano S1 (C.F. sez. MER fg.8 p.lla 229 sub.109)



planimetria stato dei luoghi bene 2 - superficie (in verde)



Delimitazione area posto auto bene 2

(All. 12: planimetria stato dei luoghi; All.13 rilievo fotografico)

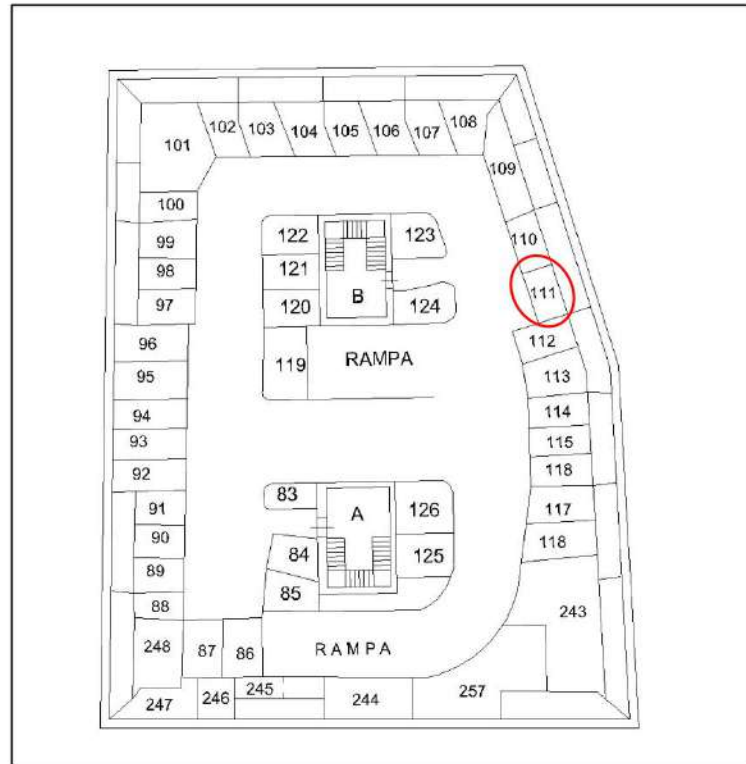
Il cespite non è dotato di pertinenze esclusive.

LOTTO 3 - Posto auto coperto sito in NAPOLI - TRAVERSA DI VIA FIUMICELLO A LORETO n. 5, Int. 111, P. S1. IDENTIFICATO AL NCEU: Sez. Urb. MER Foglio 8 Particella 229 Subalterno 111.

Trattasi di posto auto coperto di superficie commerciale (coincidente con la netta) di 9 mq. Detta unità si presenta in normali condizioni sia di manutenzione che igieniche e con finiture minimali. Attualmente risulta privo di perimetrazione visibile su calpestio (su richiesta della scrivente il perimetro sarà delimitato da strisce di pittura sul calpestio).

Il cespite staggito (bene 3 – sub.111) confina ad-est con area di manovra comune, a nord con posto auto altra proprietà (sub.112), a sud con posto auto altra proprietà (sub.110), e per i restanti versanti con l'intercapedine del fabbricato che lo separa dal terrapieno.

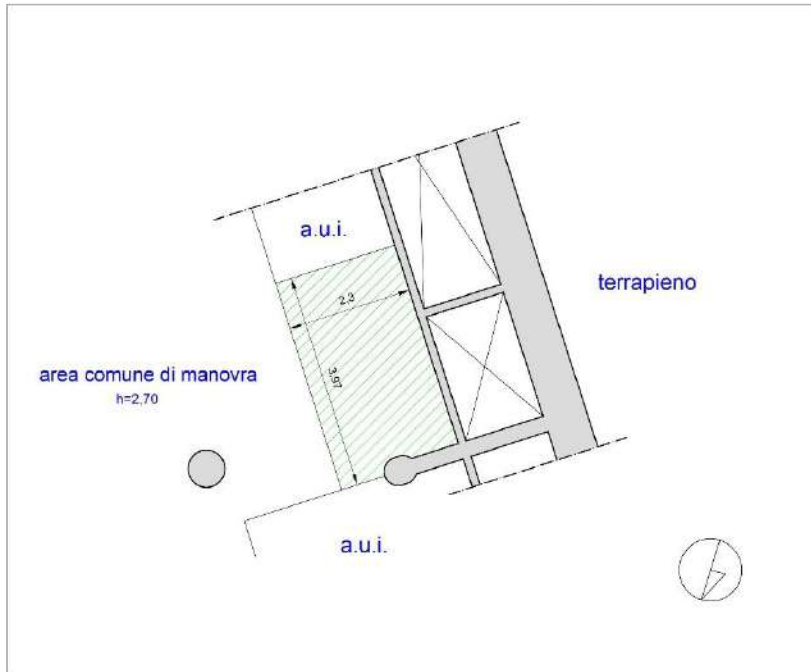
Con l'ausilio della planimetria del rilievo e delle foto si può meglio comprendere lo stato e la tipologia del cespite esaminato.



Elaborato planimetrico piano S1- indicazione bene 2

STATO DI FATTO - PIANTA

posto auto coperto piano S1 (C.F. sez. MER fg.8 p.la 229 sub.111)



planimetria stato dei luoghi bene 3 - superficie (in verde)



Delimitazione area posto auto bene 3

(All. 14: planimetria stato dei luoghi; All.15 rilievo fotografico)

Il cespite non è dotato di pertinenze esclusive.

LOTTO 4 - Lastrico solare sito in NAPOLI - TRAVERSA DI VIA FIUMICELLO A LORETO n. 7, scala A, P. 13. IDENTIFICATO AL NCEU: Sez. Urb. MER Foglio 8 Particella 229 Subalterno 268.

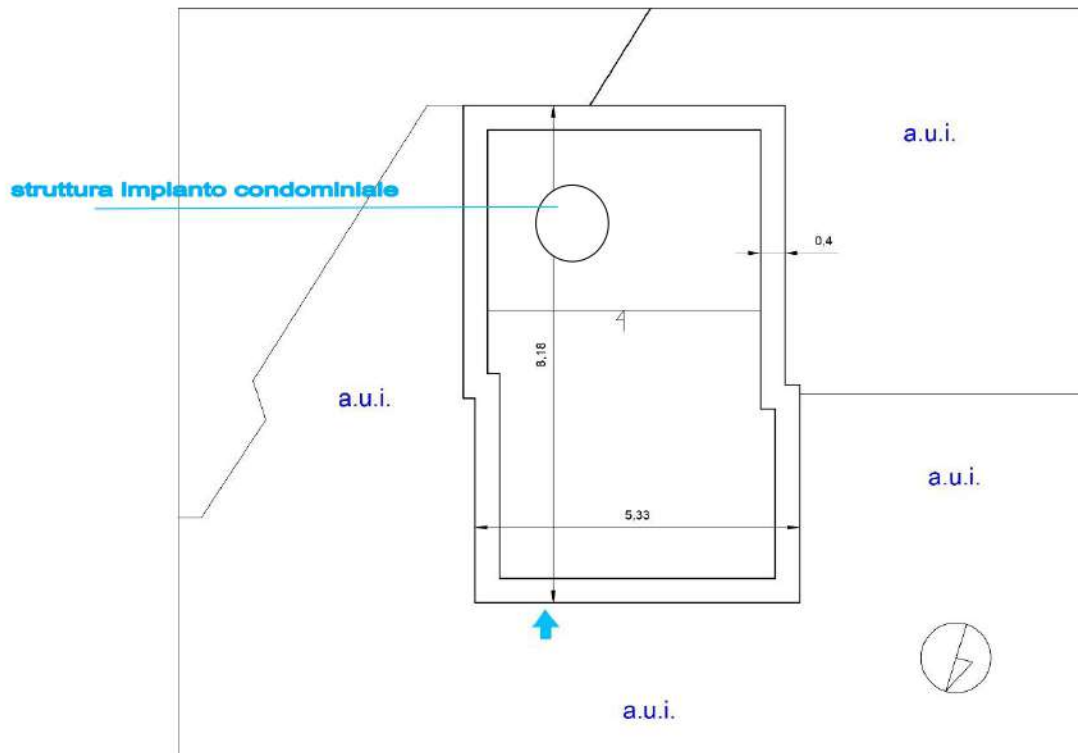
Unità Immobiliare bene 4, lastrico solare, è ubicata al piano tredicesimo. Detta unità rappresenta la copertura del torrino della scala A. Arrivati al pianerottolo dell'undicesimo piano, e salite le rampe di scale che conducono al dodicesimo piano, varcata la porta a vetro, si giunge sul lastrico a copertura del fabbricato, da questo attraverso una scala "marinara" in ferro con gabbia si accede al lastrico pignorato. Confina a nord, est ed ovest con il lastrico solare del fabbricato su cui è ubicato (sub. 262), verso sud e sud-ovest privo di confini in aderenza.

Il lastrico *de quo* misura una superficie commerciale (coincidente con quella netta) di 50 mq circa, risulta praticabile, su una metà è presente guaina impermeabilizzante di colore rosso e per la restante metà piastrelle rettangolari di piccolo formato di colore rosso, lungo il perimetro è ubicata scossalina di circa 40 cm ed una ringhiera in ferro. Il suo stato manutentivo si presenta in

medie condizioni. Altresì all'attualità su detto lastrico è presente un manufatto, nello specifico una torre di raffreddamento di impianto condominiale caldo/freddo non funzionante da tempo. Con l'ausilio della planimetria del rilievo e delle foto si può meglio comprendere lo stato e la tipologia del cespite esaminato.

STATO DI FATTO - PIANTA

lastrico solare piano 13 scala A (C.F. sez. MER fg.8 p.IIa 229 sub.268)



planimetria stato dei luoghi bene 4



Rampe scale che conduce al piano dodicesimo e relativa porta di accesso



Individuazione lastrico solare bene 4



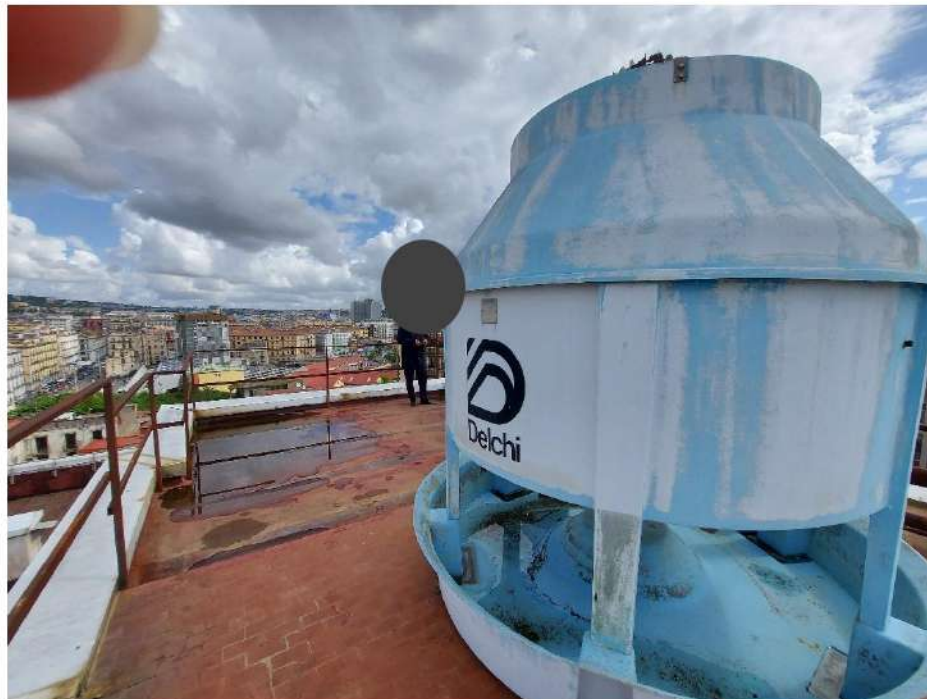
Individuazione lastrico solare bene 4



Scala di accesso al lastrico solare bene 4



Calpestio lastrico solare bene 4 – manufatto di impianto condominiale (non funzionante)



Calpestio bene 4



Ubicazione bene 4 rispetto al contesto

(All. 16: planimetria stato dei luoghi; All.17 rilievo fotografico)

Il cespite non è dotato di pertinenze esclusive.

In merito alla **conformità normativa degli impianti dei beni 1, 2, e 3**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Anche non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, dall'indagine di tipo visivo è chiaramente emerso che non vi è la conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi, i cui **costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a euro 1.000,00 a cespite**.

I cespiti pignorati, per la loro categoria, non necessitano dell'**attestato di prestazione energetica (APE)**.

LOTTO UNO: posto auto coperto (sub.101)

Piena proprietà di posto auto coperto di medie-grandi dimensioni, ubicato nel Comune di Napoli, zona sud della città, seconda Municipalità, quartiere Mercato-Pendino, alla traversa di via Fiumicello a Loreto n. 5, nelle immediate vicinanze di via Amerigo Vespucci, del porto di Napoli e dell'ospedale Loreto Mare. Il cespite è sito nel locale autorimessa al primo piano seminterrato di un grande fabbricato direzionale moderno realizzato nella seconda metà degli anni '90, in c.a., di quattordici piani fuori terra. L'accesso al piano seminterrato avviene da rampa carrabile condominiale al civ.5. Il cespite *de quo*, privo attualmente di perimetrazione visibile su calpestio, sarà delimitato da strisce di pittura. Confina a nord con posto auto altra proprietà (sub.100), a nord-ovest con area di manovra comune, ad ovest con posto auto altra proprietà (sub.102), e per i restanti versanti con l'intercapedine del fabbricato che lo separa dal terrapieno.

Superficie commerciale totale di 31,00 mq

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. Urb. MER Foglio 8 Particella 229 Subalterno 101, Z.C. 13, cat. C/6, cl. 3, cons. 31 mq, sup. catastale tot. 31 mq, R.C. euro 317,00. TRAVERSA DI VIA FIUMICELLO A LORETO n. 5 Int. 101 P. S1.

Il descritto stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato dov'è sito il cespite pignorato è stato costruito in data posteriore al 01.09.1967, a seguito dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Napoli quali: **Concessione Edilizia N. 119 - Prat. 421/90 del 03/06/1992** e **Concessione Edilizia N. 92 - Prat. 421/90 del 11/08/1995**. Ed altresì è stato rilasciato dal Comune di Napoli in data 12/03/1999 **Certificato di agibilità n. 2791 Pr. Ag. n° 42/98**.

Non essendo stati reperiti grafici da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale del cespite assumendola come grafico originario. Dalla comparazione della planimetria agli atti del catasto con lo stato dei luoghi rilevato in fase di accesso emerge, come detto poc'anzi, che vi è CONFORNITA'.

Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie né di pratiche di condono; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

Sussistono oneri condominiali insoluti.

PREZZO BASE piena proprietà euro 41.323,00

PREZZO BASE CORRETTO euro 38.300,00

LOTTO DUE: *posto auto coperto (sub.109)*

Piena proprietà di posto auto coperto di medie dimensioni, ubicato nel Comune di Napoli, zona sud della città, seconda Municipalità, quartiere Mercato-Pendino, alla traversa di via Fiumicello a Loreto n. 5, nelle immediate vicinanze di via Amerigo Vespucci, del porto di Napoli e dell'ospedale Loreto Mare. Il cespite è sito nel locale autorimessa al primo piano seminterrato di un grande fabbricato direzionale moderno realizzato nella seconda metà degli anni '90, in c.a., di quattordici piani fuori terra. L'accesso al piano seminterrato avviene da rampa carrabile condominiale al civ.5. Il cespite *de quo*, privo attualmente di perimetrazione visibile su calpestio, sarà delimitato da strisce di pittura. Confina a nord-est con area di manovra comune, a nord-ovest con posto auto altra proprietà (sub.110), ad est con posto auto altra proprietà (sub.108), e per i restanti versanti con l'intercapedine del fabbricato che lo separa dal terrapieno.

Superficie commerciale totale di 16,00 mq

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. Urb. MER Foglio 8 Particella 229 Subalterno 109, Z.C. 13, cat. C/6, cl. 3, cons. 16 mq, sup. catastale tot. 16 mq, R.C. euro 163,61. TRAVERSA DI VIA FIUMICELLO A LORETO n. 5 Int. 109 P. S1.

Il descritto stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato dov'è sito il cespite pignorato è stato costruito in data posteriore al 01.09.1967, a seguito dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Napoli quali: **Concessione Edilizia N. 119 - Prat. 421/90 del 03/06/1992** e **Concessione Edilizia N. 92 - Prat. 421/90 del 11/08/1995**. Ed altresì è stato rilasciato dal Comune di Napoli in data 12/03/1999 **Certificato di agibilità n. 2791 Pr. Ag. n° 42/98**.

Non essendo stati reperiti grafici da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale del cespite assumendola come grafico originario. Dalla comparazione della planimetria agli atti del catasto con lo stato dei luoghi rilevato in fase di accesso emerge, come detto poc'anzi, che vi è CONFORNITA'.

Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie né di pratiche di condono; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

Sussistono oneri condominiali insoluti.

PREZZO BASE piena proprietà euro 21.088,00

PREZZO BASE CORRETTO euro 19.000,00

LOTTO TRE: *posto auto coperto (sub.111)*

Piena proprietà di posto auto coperto di piccole dimensioni, ubicato nel Comune di Napoli, zona sud della città, seconda Municipalità, quartiere Mercato-Pendino, alla traversa di via Fiumicello a Loreto n. 5, nelle immediate vicinanze di via Amerigo Vespucci, del porto di Napoli e dell'ospedale Loreto Mare. Il cespite è sito nel locale autorimessa al primo piano seminterrato di un grande fabbricato direzionale moderno realizzato nella seconda metà degli anni '90, in c.a., di quattordici piani fuori terra. L'accesso al piano seminterrato avviene da rampa carrabile condominiale al civ.5. Il cespite *de quo*, privo attualmente di perimetrazione visibile su calpestio, sarà delimitato da strisce di pittura. Confina ad est con area di manovra comune, a nord con posto auto altra proprietà (sub.112), a sud con posto auto altra proprietà (sub.110), e per i restanti versanti con l'intercapedine del fabbricato che lo separa dal terrapieno.

Superficie commerciale totale di 9,00 mq

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. Urb. MER Foglio 8 Particella 229 Subalterno 111, Z.C. 13, cat. C/6, cl. 3, cons. 9 mq, sup. catastale tot. 9 mq, R.C. euro 92,03. TRAVERSA DI VIA FIUMICELLO A LORETO n. 5 Int. 111 P. S1.

Il descritto stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato dov'è sito il cespite pignorato è stato costruito in data posteriore al 01.09.1967, a seguito dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Napoli quali: **Concessione Edilizia N. 119 - Prat. 421/90 del 03/06/1992** e **Concessione Edilizia N. 92 - Prat. 421/90 del 11/08/1995**. Ed altresì è stato rilasciato dal Comune di Napoli in data 12/03/1999 **Certificato di agibilità n. 2791 Pr. Ag. n° 42/98**.

Non essendo stati reperiti grafici da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale del cespite assumendola come grafico originario. Dalla comparazione della planimetria agli atti del catasto con lo stato dei luoghi rilevato in fase di accesso emerge, come detto poc'anzi, che vi è CONFORNITA'.

Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie né di pratiche di condono; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

Sussistono oneri condominiali insoluti.

PREZZO BASE piena proprietà euro 12.630,00

PREZZO BASE CORRETTO euro 11.000,00

LOTTO QUATTRO: lastrico solare (sub.268)

Piena proprietà di lastrico solare di piccole dimensioni, ubicato nel Comune di Napoli, zona sud della città, seconda Municipalità, quartiere Mercato-Pendino, alla traversa di via Fiumicello a Loreto n. 7, nelle immediate vicinanze di via Amerigo Vespucci, del porto di Napoli e dell'ospedale Loreto Mare. Il cespite è sito al tredicesimo piano di un grande fabbricato direzionale moderno realizzato nella seconda metà degli anni '90, in c.a., di quattordici piani fuori terra, e rappresenta la copertura del torrino della scala A. Altresì all'attualità sul lastrico *de quo* è presente un manufatto, nello specifico una torre di raffreddamento di impianto condominiale caldo/freddo non funzionante da tempo. L'accesso avviene giungendo al lastrico a copertura del fabbricato sito al dodicesimo piano e salendo su una scala "marinara" in ferro con gabbia. Confina a nord, est ed ovest con il lastrico solare del fabbricato su cui è ubicato (sub. 262), verso sud e sud-ovest privo di confini in aderenza.

Superficie commerciale totale di 50 mq

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. Urb. MER Foglio 8 Particella 229 Subalterno 268, cat. F/5, cl. 3, cons. 55 mq. TRAVERSA DI VIA FIUMICELLO A LORETO n. 7 scala A, P. 13.

Il descritto stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla consistenza catastale, a meno di lievi discrasie della sagoma.

Il fabbricato dov'è sito il cespite pignorato è stato costruito in data posteriore al 01.09.1967, a seguito dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Napoli quali: **Concessione Edilizia N. 119 - Prat. 421/90 del 03/06/1992 e Concessione Edilizia N. 92 - Prat. 421/90 del 11/08/1995**. Ed altresì è stato rilasciato dal Comune di Napoli in data 12/03/1999 **Certificato di agibilità n. 2791 Pr. Ag. n. 42/98**.

Non essendo stati reperiti grafici da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale del cespite assumendola come grafico originario. Dalla comparazione della planimetria agli atti del catasto con lo stato dei luoghi rilevato in fase di accesso emerge, come detto poc'anzi, che vi è CONFORNITA', a meno di lievi discrasie della sagoma.

E' da effettuare un aggiornamento della rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico e della superficie della visura mediante DOCFA.

Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie né di pratiche di condono; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

PREZZO BASE piena proprietà euro 13.454,00 euro

PREZZO BASE CORRETTO euro 12.790,00

c. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

c. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. L'esperto indicherà in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, controllerà la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verificherà l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso e di eventuali provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà comunque prontamente al G.E. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente, dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso la presso l'archivio Notarile di Napoli, l'archivio del sito del Comune di Napoli ed esaminati gli atti di provenienza dei cespiti oggetto della procedura, emerge che il fabbricato dove sono ubicati i cespiti de quibus è stato costruito in data posteriore al 01.09.1967. Nello specifico a seguito dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Napoli quali: **Concessione Edilizia N. 119 - Prat. 421/90 del 03/06/1992** e **Concessione Edilizia N. 92 - Prat. 421/90 del 11/08/1995**.

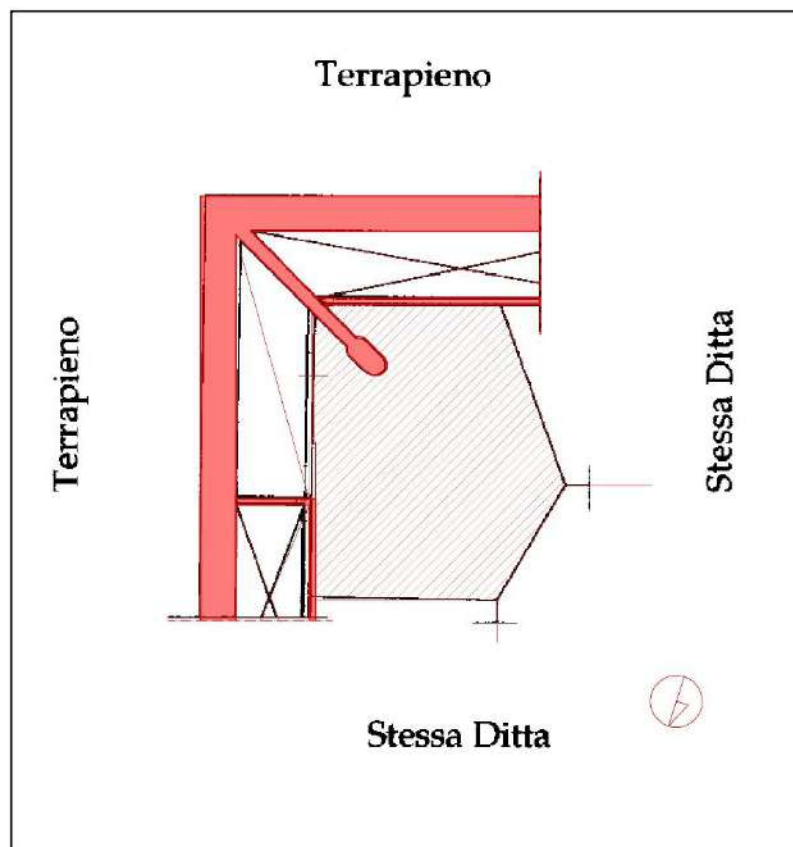
Altresì in data 12/03/1999 il suddetto Comune ha rilasciato il **Certificato di agibilità n. 2791 Pr. Ag. n° 42/98**.

La sottoscritta con tali informazioni ha presentato, presso il Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata", istanza al fine di avere riscontro di tali titoli abilitativi. L'ufficio comunale risponde che dalle verifiche nei propri schedari rinviene la **scheda tecnica riepilogativa delle fasi istruttoria pratica n.421/90 corrispondente alle Concessioni Edilizie n. 119 e 92 suddette**. Comunicando che, pur sussistendo prova dei titoli edilizi, allo stato attuale non è possibile fornire copie degli atti richiesti in quanto non è stato rinvenuto il fascicolo inerente agli immobili in esame.

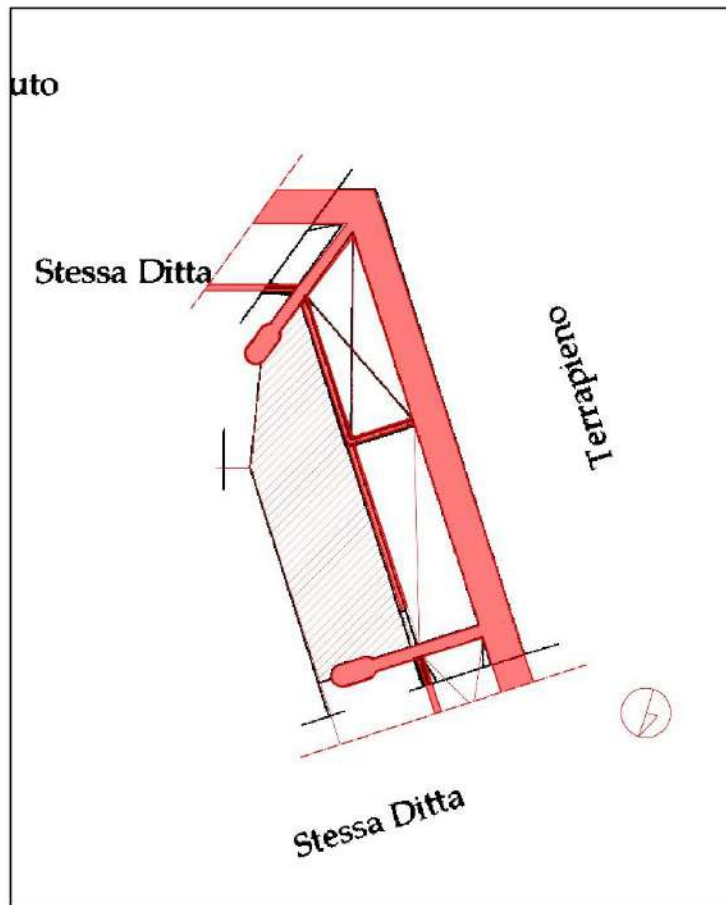
(All. 18: risp. Edilizia Privata; scheda n.421/90)

La **destinazione d'uso** dei cespiti pignorati, corrispondente ad autorimesse C/6 e lastrico solare F/5, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

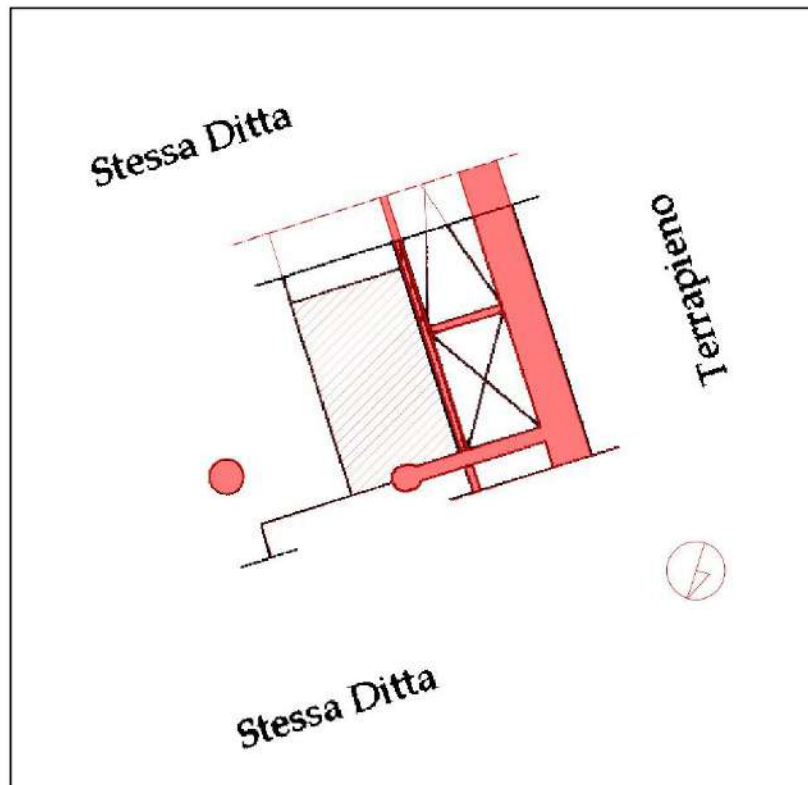
Non essendo stati reperiti grafici da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegare agli atti di provenienza, si può fare riferimento alle planimetrie catastali dei cespiti assumendole come grafici originari. Dalla comparazione della planimetria agli atti del catasto dei beni 1, 2, 3 e 4 con il rispettivo stato dei luoghi rilevato in fase di accesso emerge, come detto poc'anzi al quesito "b", che vi è CONFORNITA' tra i grafici.



Bene 1 - Confronto planimetria catastale (nero)- stato dei luoghi (rosso)

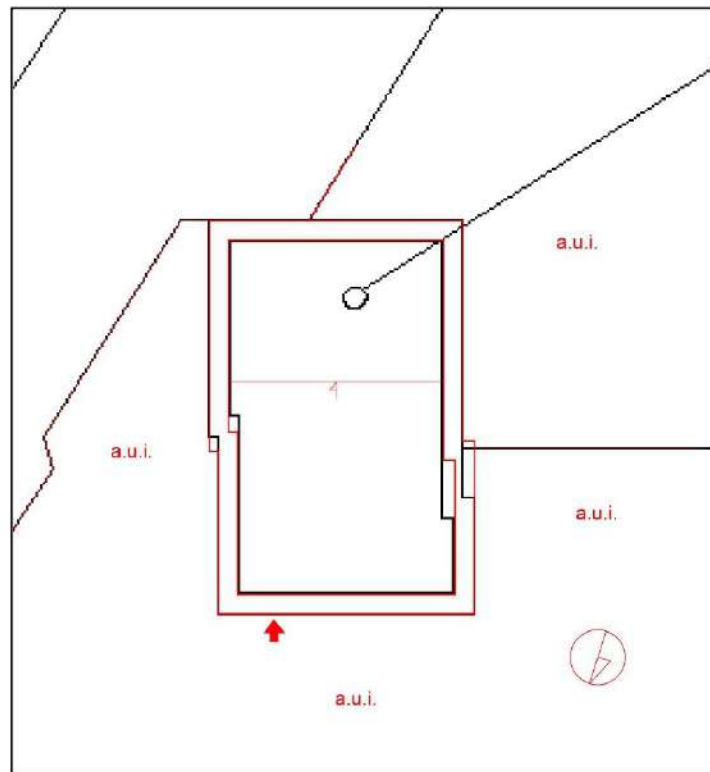


Bene 2 - Confronto planimetria catastale (nero)- stato dei luoghi (rosso)



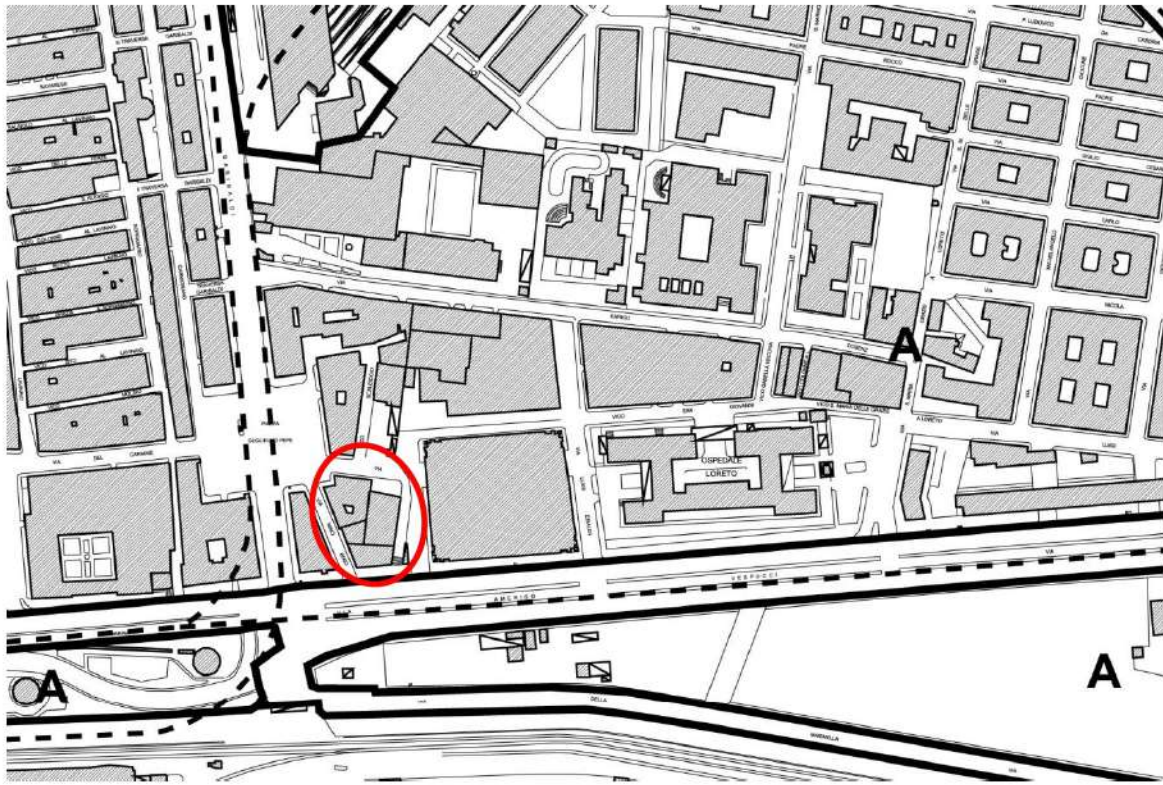
Bene 3 - Confronto planimetria catastale (nero)- stato dei luoghi (rosso)

Come detto poc'anzi, il bene 4 non ha una planimetria catastale propria che lo identifica in quanto è rappresentato solo nell'elaborato planimetrico del complesso condominiale. Dalla comparazione si evince che lo stato dei luoghi è CONFORME dalla situazione catastale, a meno di lievi difformità imputabili alla sagoma.



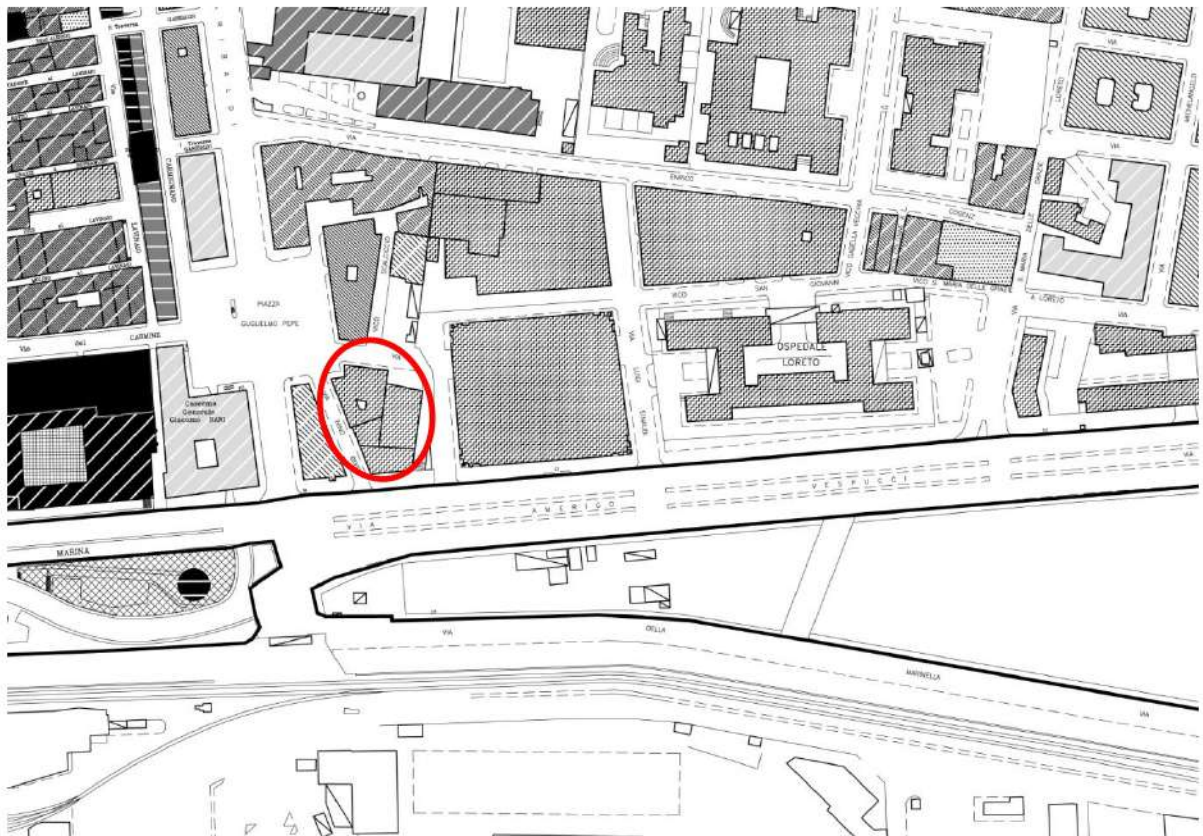
Bene 4 - Confronto elaborato planimetrico (nero)- stato dei luoghi (rosso)

Dalla *tav. 6 della Zonizzazione foglio n.15*, quale Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, si evince che il fabbricato in oggetto ricade nella zona **“Insediamenti di interesse storico”** con area normativa denominata **“A”** del vigente Piano approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell’11 giugno 2004.



Variante PRG tav. 6 zonizzazione - stralcio foglio 15 - individuazione fabbricato cespiti

Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per le unità immobiliari in oggetto (*tav. 7 foglio n. 15 IV centro storico - classificazione tipologica: Altre unità di spazio*) sono regolate dalla normativa tipologica riportata nella *Variante al Piano Regolatore Generale, all'art.124 "Unità edilizie di recente formazione", parte II, Norme d'Attuazione (N.T.A.) Disciplina del centro storico della Variante al Piano Regolatore Generale.*



Variante PRG tav. 7 centro storico - stralcio foglio 15 IV - individuazione fabbricato cespiti

I beni staggiati come detto, sono conformi alla rappresentazione grafica catastale e non presentano difformità urbanistico-edilizie.

Per il bene 4 è da effettuare un **aggiornamento della rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico e della superficie della visura mediante DOCFA**, il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **400,00 euro**.

A seguito di istanze presentate all'Ufficio Condoni di Napoli, non si rinviene la presenza, presso gli archivi informatici del Comune, di istanze di condono edilizio L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per abusi né precedenti di contenzioso amministrativo imputabili ai cespiti pignorati ed ai nominativi forniti.

(All. 19: Esito istanze Ufficio Condoni/Antiabusivismo)

d. VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI NON RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

d. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso, ovvero se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati, quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso 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.

A seguito di istanza all'uopo presentata all'Agenzia del Demanio, questi risponde che, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati introducendo il portale Open Demanio.

Dalla consultazione del suddetto portale, si rinviene che gli immobili pignorato non risultano gravati da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

L'ufficio della Regione Campania comunica che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici. Il beni de quibus non risultano gravati da uso civico né da censo.

e. STATO DI POSSESSO

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

Al primo sopralluogo, in data 10.05.2023 si rinveniva la presenza del sig. [REDACTED] amministratore unico della [REDACTED] società che ha stipulato contratto di "global service" con il condominio "via Fiumicello", il quale riferiva che i cespiti pignorati sono nel possesso della società esecutata [REDACTED], ma che non vengono da questa utilizzati.

f. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

FORMALITÀ

Dalle ispezioni ipotecarie all'uopo effettuate dalla scrivente presso la Conservatoria di Napoli 1, sugli immobili oggetto di pignoramento e sulla società esecutata, emerge che gravano sui beni le seguenti formalità:

- [REDACTED]

[REDACTED]

(All. 20: Ispezione ipotecaria)

VINCOLI

L'area dov'è sito il fabbricato del cespite pignorato ricade in zona soggetta a *prospettiva sismica* (tav.11 foglio 14 variante PRG) coefficiente 4A.

Sugli immobili pignorati non risulta l'esistenza di ulteriori vincoli storico-artistici, paesaggistici nè altri tipi di vincoli. Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- zona soggetta a *prospettiva sismica* (tav.11 foglio 14 variante PRG) coefficiente 4A.

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- aggiornamento planimetria catastale e superficie bene 4 con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, **400,00 €**;
- spese adeguamento impianti beni 1, 2 e 3 alla normativa vigente, stimate in **1.000,00 € ciascuno**.

I suddetti costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta di bollo di euro 59,00;
2. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che *"L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che *"per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione"*.

g. SPESE CONDOMINIALI

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

Si premette che il [REDACTED] "dove sono siti gli immobili staggiti risulta essere il [REDACTED]. La scrivente in data 16.10.2023 ha contattato l'avv. [REDACTED], amministratore p.t. di detto condominio il quale ha fornito le seguenti informazioni:

1. *"GLI ONERI CONDOMINIALI ORDINARI ANNUALI, BILANCIO PREVENTIVO ANNO 2023 SONO COSI' DIVISI PER SUB:*

- SUB 101 € 203,05;
- SUB 109 € 68,23;
- SUB 111 € 57,45;

• *SUB 268 NON E' PREVISTA ALCUNA QUOTA CONDOMINIALE, TRATTANDOSI DI TORRINO SCALA DI ESCLUSIVA PROPRIETA' IL PROPRIETARIO DELLO STESSO E' TENUTO AD EFFETTUARE A SUE SPESE LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE SULLO STESSO.*

2. *ALLA DATA ODIERNA LA [REDACTED] HA UN DEBITO NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO DI € 15.801,95 COME DA BILANCIO APPROVATO DALL'ASSEMBLEA DEL 5/10/2023 CHE ALLEGO UNITAMENTE AD ULTIMO AVVISO DI PAGAMENTO.*

3. *ALLA DATA ODIERNA NON CI SONO QUOTE STRAORDINARIE APPROVATE DA INCASSARE.*

4. *IL CONDOMINIO E' PRIVO DI PORTIERE ED ALTRI DIPENDENTI, NE' POSSIEDE IMMOBILI DI PROPRIETA' AD ECCEZION FATTA DGLI SPAZI IN COMUNE".*

L'avv. [REDACTED] ha fornito altresì alla sottoscritta copia del regolamento di condominio e la citata documentazione.

(All. 21: regolamento condominio e doc.)

h. VINCOLI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

h. Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che graveranno comunque ancora sul bene, come domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato); atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; da quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, quali le iscrizioni di ipoteca e le trascrizioni di pignoramenti.

Non sussistono ulteriori oneri giuridici.

i. VALORE DEL BENE E COSTI

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

Si procede alla stima del valore attuale di mercato degli immobili *de quibus* proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita. La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita di **QUATTRO LOTTI**.

Posti auto coperti:

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre 2023, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al

Comune di Napoli, zona Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE, per la zona C23, si rilevano i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2700	L	5,2	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1850	L	3,7	5,7	L
Autorimesse	NORMALE	910	1400	L	3,5	5,2	L
Box	NORMALE	1350	2050	L	5,7	8,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	780	1200	L	3,3	5	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Napoli, fascia centrale stessa zona precedente, via del Fiumicello, si rilevano i seguenti dati attuali:

Per la vendita

Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti		
Valore minimo Euro 695	Valore medio Euro 920	Valore massimo Euro 1.145

Per la locazione

Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti		
Valore minimo Euro 2,46	Valore medio Euro 3,27	Valore massimo Euro 4,09

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che per la vendita i primi sono leggermente inferiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al primo semestre 2023. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona che prevedono per la locazione valori superiori alla media.

Si assumono:

- Per la vendita: 1.000,00 €/mq
- Per la locazione: 4,00 €/mq x mese

LOTTO 1 - BENE 1 - posto auto coperto (CF. sez. MER fg.8 p.lla 229 sub.101)

Metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

V_m = valore di mercato

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese}$$

Si assume, quale valore del canone locativo mensile medio dell'unità immobiliare pari a circa 4,00 €/mq x 31,00 mq x mese mensili.

Reddito lordo annuo = (124,00 euro x 12 mesi) = euro 1.488,00

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.

Spese annue = 20% R_{lordo} = 20% di 1.488,00 = 297,60 euro

Quindi:

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 1.488,00 - 297,60 = \mathbf{1.190,40}$$

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min %	max %
centri di grande dimensione	0,50	4,50
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel comune di Napoli, quartiere Mercato-Pendino, che ha una popolazione di circa 910.439 abitanti per un'estensione di circa 117,27 Km², si assume come saggio di capitalizzazione r la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di grande dimensione riportati in tabella (4,50 – 0,50) ossia

$$r = 2,50 \%$$

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{1.190,40}{0,025}$$

$$V_m = \mathbf{47.616,00 \text{ euro}}$$

Metodo della stima diretta

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo

dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Coefficienti correttivi

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche dell'immobile *de quo* sono rappresentati da:

- **K₁ -TAGLIO.**

Nel caso in esame, trattandosi di posto auto coperto di taglio medio-grande si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,04$$

- **K₂-STATO CONSERVATIVO.**

Nel caso in esame, lo stato conservativo è buono, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,00$$

- **K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE.**

Nel caso in esame la qualità delle finiture è media, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,02$$

- **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.**

Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'autorimessa dov'è ubicato il cespite è buona, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,02$$

- **K₅ - SERVIZI DELLO STABILE.**

In considerazione del fatto che il locale autorimessa dov'è ubicato il cespite è dotato di condominio, servizio portierato, ascensore, si assume il coefficiente::

$$K_5 = 1,02$$

- **K₆ - LIVELLO DI PIANO.**

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al piano S1 di facile accesso dalla strada si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,02$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 = 1,1257 \approx \mathbf{1,13}$$

La superficie commerciale è pari a 31,00 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.000,00 €/mq**.

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = 1.000,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato del cespite (bene 1) è pari al prodotto:

$$V_m = 1.000,00 \times 1,13 \times 31,00$$

$V_m = 35.030,00$ euro

Si assume quale più probabile valore di mercato la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti:

$$V_m = (47.616,00 + 35.030,00)€ / 2-----$$

$V_m =$ euro 41.323,00

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario V_U relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_U = V_m / S_c = € 41.323,00 / 31,00 \text{ mq} = 1.333,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C), nel caso di specie, non essendovi difformità urbanistiche nè edilizie, consistono negli oneri adeguamento impianti la cui quota spettante al cespite esaminato è forfettariamente pari a **1.000,00 euro**.

Altresì per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*, nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 5\%$$

Tenuto conto che il bene è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = € (41.323,00 - 1.000,00) - 5\% = € 38.306,85$$

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

V_m corretto = euro 38.300,00

LOTTO 2 - BENE 2 - posto auto coperto (CF. sez. MER fg.8 p.lla 229 sub.109)**Metodo della capitalizzazione del reddito**

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

V_m = valore di mercato

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese}$$

Si assume, quale valore del canone locativo mensile medio dell'unità immobiliare pari a circa 4,00 €/mq x 16,00 mq x mese mensili.

Reddito lordo annuo = (64,00 euro x 12 mesi) = euro 768,00

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.

Spese annue = 20% R_{lordo} = 20% di 768,00 = 153,60 euro

Quindi:

$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 768,00 - 153,60 = 614,40$

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min %	max %
centri di grande dimensione	0,50	4,50
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel comune di Napoli, quartiere Mercato-Pendino, che ha una popolazione di circa 910.439 abitanti per un'estensione di circa 117,27 Km², si assume come saggio di capitalizzazione r la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di grande dimensione riportati in tabella (4,50 – 0,50) ossia

$$r = 2,50 \%$$

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{614,40}{0,025}$$

$$V_m = 24.576,00 \text{ euro}$$

Metodo della stima diretta

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Coefficienti correttivi

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche dell'immobile *de quo* sono rappresentati da:

- **K₁ -TAGLIO.**

Nel caso in esame, trattandosi di posto auto coperto di taglio medio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,02$$

- **K₂-STATO CONSERVATIVO.**

Nel caso in esame, lo stato conservativo è buono, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,00$$

- **K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE.**

Nel caso in esame la qualità delle finiture è media, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,02$$

- **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.**

Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'autorimessa dov'è ubicato il cespite è buona, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,02$$

- **K₅ - SERVIZI DELLO STABILE.**

In considerazione del fatto che il locale autorimessa dov'è ubicato il cespite è dotato di condominio, servizio portierato, ascensore, si assume il coefficiente::

$$K_5 = 1,02$$

- **K₆ - LIVELLO DI PIANO.**

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al piano S1 di facile accesso dalla strada si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,02$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 = 1,10$$

La superficie commerciale è pari a 16,00 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.000,00 €/mq**.

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = 1.000,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato del cespite (bene 2) è pari al prodotto:

$$V_m = 1.000,00 \times 1,10 \times 16,00$$

$$V_m = \mathbf{17.280,00 \text{ euro}}$$

Si assume quale più probabile valore di mercato la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti:

$$V_m = (24.576,00 + 17.600,00) \text{€} / 2 \text{-----}$$

$$V_m = \mathbf{\text{euro } 21.088,00}$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario V_U relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 21.088,00 / 16,00 \text{ mq} = 1.318,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C), nel caso di specie, non essendovi difformità urbanistiche nè edilizie, consistono negli oneri adeguamento impianti la cui quota spettante al cespite esaminato è forfettariamente pari a **1.000,00 euro**.

Altresì per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*, nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 5\%$$

Tenuto conto che il bene è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = \text{€ } (21.088,00 - 1.000,00) - 5\% = \text{€ } 19.083,60$$

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

$$\mathbf{\underline{V_m \text{ corretto} = \text{euro } 19.000,00}}$$

LOTTO 3 - BENE 3 - posto auto coperto (CF. sez. MER fg.8 p.lla 229 sub.111)**Metodo della capitalizzazione del reddito**

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

V_m = valore di mercato

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese}$$

Si assume, quale valore del canone locativo mensile medio dell'unità immobiliare pari a circa 4,00 €/mq x 9,00 mq x mese mensili.

Reddito lordo annuo = (40,00 euro x 12 mesi) = euro 480,00

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.

Spese annue = 20% R_{lordo} = 20% di 480,00 = 96,00 euro

Quindi:

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 480,00 - 96,00 = \mathbf{384,00}$$

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min %	max %
centri di grande dimensione	0,50	4,50
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel comune di Napoli, quartiere Mercato-Pendino, che ha una popolazione di circa 910.439 abitanti per un'estensione di circa 117,27 Km², si assume come saggio di capitalizzazione r la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di grande dimensione riportati in tabella (4,50 – 0,50) ossia

$$r = 2,50 \%$$

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{384,00}{0,025}$$

$V_m = 15.360,00$ euro

Metodo della stima diretta

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Coefficienti correttivi

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche dell'immobile *de quo* sono rappresentati da:

- **K_1 -TAGLIO.**

Nel caso in esame, trattandosi di posto auto coperto di taglio medio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,02$$

- **K_2 -STATO CONSERVATIVO.**

Nel caso in esame, lo stato conservativo è buono, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,00$$

- **K_3 - QUALITÀ DELLE FINITURE.**

Nel caso in esame la qualità delle finiture è media, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,02$$

- **K_4 - DOTAZIONE IMPIANTI.**

Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'autorimessa dov'è ubicato il cespite è buona, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,02$$

- **K_5 - SERVIZI DELLO STABILE.**

In considerazione del fatto che il locale autorimessa dov'è ubicato il cespite è dotato di condominio, servizio portierato, ascensore, si assume il coefficiente::

$$K_5 = 1,02$$

- **K_6 - LIVELLO DI PIANO.**

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al piano S1 di facile accesso dalla strada si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,02$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 = 1,10$$

La superficie commerciale è pari a 9,00 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.000,00 €/mq**.

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = 1.000,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato del cespite (bene 3) è pari al prodotto:

$$V_m = 1.000,00 \times 1,10 \times 9,00$$

$V_m = 9.900,00$ euro

Si assume quale più probabile valore di mercato la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti:

$$V_m = (15.360,00 + 9.900,00) \text{€} / 2$$

$V_m = \text{euro } 12.630,00$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario V_U relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 12.630,00 / 9,00 \text{ mq} = 1.403,30 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C), nel caso di specie, non essendovi difformità urbanistiche nè edilizie, consistono negli oneri adeguamento impianti la cui quota spettante al cespite esaminato è forfettariamente pari a **1.000,00 euro**.

Altresì per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*, nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 5\%$$

Tenuto conto che il bene è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = \text{€ } (12.630,00 - 1.000,00) - 5\% = \text{€ } 11.048,50$$

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

V_m corretto = euro 11.000,00

LOTTO 4 - BENE 4 - lastrico solare (CF. sez. MER fg.8 p.lla 229 sub.268)

Per quel che concerne il metodo di stima del bene 4, lastrico solare a copertura del torrino scala A, sono da effettuare alcune considerazioni. La vendita dei lastrici solari rappresenta una fattispecie piuttosto rara del mercato immobiliare, rimanendo per lo più ancorata alla vendita delle unità immobiliari degli ultimi piani dei fabbricati, dei quali costituiscono pertinenza esclusiva.

Nel caso di specie nel fabbricato dove sono ubicati i cespiti staggiati le unità immobiliari sono rappresentate da uffici.

Detto ciò, la determinazione del valore medio di mercato del cespite viene calcolata riferimento al valore medio di mercato degli immobili del fabbricato di cui fa parte (uffici) per la superficie omogenizzata del cespite *de quo*.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre 2023, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Napoli, zona Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE, per la zona C23, per gli **uffici** si rilevano i seguenti dati in riferimento alla vendita:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Uffici	NORMALE	1250	2500
Uffici strutturati	NORMALE	1400	2800

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Napoli, fascia semicentrale stessa zona, si rilevano i seguenti dati attuali:

 Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.508	Euro 2.016	Euro 2.524

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che per la vendita i primi sono leggermente inferiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al primo semestre 2023. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona che prevedono dei valori leggermente superiori alla media, ossia tra 2.200,00-2.600,00 €/mq. Dalla media del range di valori unitari di mercato fornito dalle quotazioni OMI, dal Borsino Immobiliare e da quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona per gli uffici in condizioni conservative buone si assume il valore unitario di mercato pari a 2.170,00 €/mq.

La superficie commerciale del bene 4 esaminato è pari a 50,00 mq, quindi la sua superficie omogenizzata risulta pari al 15 % della superficie sino a 25 mq + 5% della superficie oltre i 25 mq (rif. *Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI* – Agenzia dell'Entrate), ossia:

$$\text{Sup. omogenizzata} = (25,00 \text{ mq} \times 15 \%) + (25,00 \text{ mq} \times 5\%) = 5 \text{ mq}$$

Si considerano i coefficienti correttivi quali elementi di quantizzazione del valore intrinseco ed estrinseco del fabbricato e dell'unità staggita, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Coefficienti correttivi

- **K₁ -TAGLIO.**

Nel caso in esame, trattandosi di lastrico solare di taglio piccolo si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

- **K₂-STATO CONSERVATIVO DEL FABBRICATO.**

Nel caso in esame, lo stato conservativo del fabbricato è buono, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,05$$

- **K₃-STATO CONSERVATIVO.**

Nel caso in esame, lo stato conservativo del bene 4 è medio, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,00$$

- **K₄-SERVIZI DELLO STABILE.**

Nel caso in esame considerando la presenza dell'amministrazione condominiale, del servizio portierato, dell'ascensore, si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,05$$

- **K₅ - LIVELLO DI PIANO.**

In considerazione del fatto che il cespite è posizionato al piano 13 ed è raggiungibile con ascensore dalla strada si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,02$$

- **K₆ - AFFACCIO E PANORAMICITÀ.**

Nel caso in esame il cespite è dotato di l'affaccio su a 360 gradi ed è prospiciente via Amerigo Vespucci, via Marina, il mare ed il centro storico, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,05$$

- **K₇ - CARATTERISTICHE INTRINSECHE.**

Nel caso in esame il cespite è ubicato al 13° piano ed è visibile da svariati punti delle zone limitrofe, tale ubicazione lo rende idoneo all'installazione di pannelli pubblicitari e/o antenne (come nel caso del torrino gemello stesso fabbricato scala B), pertanto si assume il coefficiente:

$$K_7 = 1,05$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 = 1,24$$

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = 2.170,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato del cespite è pari al prodotto:

$$V_m = 2.170,00 \times 1,24 \times 5 \text{ mq}$$

$$V_m = \mathbf{13.454,00 \text{ euro}}$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario V_U relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 13.454,00 / 5,00 \text{ mq} = 2.690,80 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti per la rettifica superficie ed aggiornamento planimetria catastale **400,00 euro**.

Per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*, nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 2%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 2\%$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (\text{€}13.454,00 \text{ euro} - 400,00 \text{ euro}) - 2\% = \text{€ } 12.792,92$$

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

$$\underline{V_m \text{ corretto} = \text{euro } 12.790,00}$$

j. QUOTA INDIVISA

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

Non si riscontra tale circostanza, in quanto i beni pignorati sono nella piena proprietà della società esecutata [REDACTED].

k. STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATI

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

Non sussiste tale eventualità poiché trattasi di società.
La scrivente ha richiesto la visura camerale storica della società esecutata.
(All. 22: visura camerale)

l. VERIFICA PENDENZA ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

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

Non sussistono ulteriori procedure esecutive oltre codesta procedura.

6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Entro i termini assegnati dall'ill.mo G.E., in data 27.10.2023 l'Esperto Stimatore trasmetteva la relazione a mezzo pec alle parti costituite, al nominato custode giudiziario ed alla società esecutata.

(All. 23: Ricevute trasmissione perizia).

Il medesimo giorno depositava, in via telematica, presso la cancelleria della V sez. civile del Tribunale di Napoli, la presente perizia.

7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

LOTTO UNO – posto auto coperto (31 mq)

PREZZO BASE *piena proprietà euro 41.323,00*

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà euro 38.300,00*

LOTTO DUE – posto auto coperto (16 mq)

PREZZO BASE *piena proprietà euro 21.088,00*

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà euro 19.000,00*

LOTTO TRE – posto auto coperto (9 mq)

PREZZO BASE *piena proprietà euro 12.630,00*

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà euro 11.000,00*

LOTTO QUATTO – lastrico solare

PREZZO BASE *piena proprietà euro 13.454,00*

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà euro 12.790,00*

Napoli, 26 Ottobre 2023

L'esperto
Arch. Laura Ferrante
(firma digitale)