

LEX



TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N.R.G.E. **657/2018**

PROMOSSA DA: SIENA NPL 2018 S.R.L.

CONTRO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. VALERIO COLANDREA

l'Esperto stimatore
Arch. Sirio Di Michele



Arch. Sirio Di Michele
Centro Direzionale di Napoli - Isola E/5 - 80143 - Napoli
Tel./fax 0813915498 - Cell. 3470500020 - E-mail: siriodimichele@alice.it





INDICE

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.
 - *Pag. 1 – Note introduttive.*
 - *Pag. 3 – Svolgimento delle operazioni peritali.*
 - *Pag. 5 – Risposte ai quesiti.*
- Allegato 1: Verbale di accesso congiunto Esperto/Custode.
- Allegato 2: Titoli di provenienza.
 - *Atto di vendita del 20/11/2008 per notar Grimaldi.*
 - *Atto di compravendita del 16/11/1987 per notar Sena.*
 - *Atto di compravendita del 30/03/1950 per notar Monda.*
- Allegato 3: Ispezioni ipotecarie aggiornate.
 - *Ispezione sull'immobile sez. STE fg. 3 p.lla 240 sub 18.*
 - *Ispezione in capo ad .*
- Allegato 4: Certificazioni catastali.
 - *Estratto di mappa.*
 - *Visura storica per immobile.*
 - *Planimetria catastale.*
 - *Elenco immobili del Fabbricato di Via Vita alla Sanità n° 102.*
- Allegato 5: Certificazioni anagrafiche.
 - *Residenza storica e stato libero di*
 - *Residenza storica, estratto di matrimonio e stato di famiglia di*
- Allegato 6: Fotografie.
- Allegato 7: Planimetrie di rilievo.
- Allegato 8: Certificazione dell'Ufficio Condono del Comune di Napoli.
- Allegato 9: Borsini immobiliari.
- Allegato 10: Nota di accompagnamento alla perizia e attestazioni invio alle Parti.





TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 657/2018.

Promossa da: Siena NPL 2018 S.r.l..

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: dr. Valerio Colandrea.

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NOTE INTRODUTTIVE

Con Ordinanza del 29/09/2020 l'Il.mo Giudice dell'Esecuzione della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, dr. Valerio Colandrea, conferiva al sottoscritto arch. Sirio Di Michele, con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli & Provincia con matr. 3734 nonché all'Albo dei C.t.u. del Tribunale di Napoli con matr. 12970, l'incarico di espletare la Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa da **Siena NPL 2018 S.r.l.**, con sede legale in Roma alla Via Piemonte n° 38, in persona del legale rappresentante pro tempore, e per essa, nella sua qualità di procuratrice, la **Cerved Credit Management S.p.A.**, con sede legale in San Donato Milanese (MI) alla Via dell'Unione Europea n° 6/a-6/b, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Carmine Liguori, in Napoli alla Via Cervantes n° 55/5, contro il sig. , nato a e la sig.ra nata a





Con la medesima Ordinanza l'Il.mo G.E. contestualmente provvedeva a nominare quale Custode l'avv. Federica Cioffi e disponeva che sia il Custode sia l'Esperto stimatore provvedessero al deposito telematico di accettazione dell'incarico entro sette giorni dalla comunicazione del provvedimento. Il sottoscritto provvedeva alla trasmissione dell'accettazione dell'incarico in data 30/09/2020. Il mandato conferito all'Esperto stimatore è il seguente:

CONTROLLO PRELIMINARE: *verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;*

QUESITO N° 1: *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*

QUESITO N° 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

QUESITO N° 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*

QUESITO N° 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

QUESITO N° 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*

QUESITO N° 6: *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*

QUESITO N° 7: *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*

QUESITO N° 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*

QUESITO N° 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*

QUESITO N° 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*

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

QUESITO N° 12: *procedere alla valutazione dei beni;*





QUESITO N° 13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*

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

Nel decreto di nomina l'Il.mo G.E. onerava l'Esperto stimatore all'acquisizione del titolo di acquisto dell'originario dante causa ed all'allegazione dello stesso alla perizia di stima.

Dagli atti e dai fascicoli in possesso dell'Esperto si rileva che Siena NPL 2018 S.r.l., in persona del legale rappresentante pro-tempore, e per essa, nella qualità di procuratrice, la Cerved Credit Management S.p.A. pignorava ai sigg.ri e , per la quota di 1/2 ciascuno, la piena proprietà dell'immobile sito in Napoli e riportato nel catasto fabbricati del detto Comune alla sezione STE, foglio 3, p.lla 240, sub. 18, cat. A/2. A seguito di deposito dell'istanza di vendita dell'immobile indicato in precedenza effettuata in data 18/09/2018, veniva disposta la nomina del Custode e dell'Esperto stimatore.

Con provvedimento del 27/11/2020 l'Il.mo G.E., letta la relazione preliminare del Custode, oltre a ribadire la necessità di acquisire il titolo di acquisto dell'originario titolare del bene indicato nella relazione notarile (ossia nato il), invitava l'Esperto stimatore a considerare come oggetto del prosieguo **la sola quota di 1/2 del bene.**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare l'Esperto provvedeva a verificare la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c., quindi acquisiva





presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio, Servizi Catastali, la visura storica, lo stralcio di mappa, la planimetria catastale e l'elenco immobili.

Il Custode ed il sottoscritto concordavano la data e l'ora dell'accesso sui luoghi per il 30/10/2020 alle ore 11:00 ed il Custode ne dava comunicazione ai debitori eseguiti. In tale occasione l'Esperto ed il Custode avevano la presenza della sig.ra , nata a , e del figlio , nato a , i quali dichiaravano di occupare *sine titulo* l'appartamento. Il sottoscritto, alla presenza del Custode e degli occupanti, coadiuvato da proprio collaboratore, provvedeva a rilevare graficamente e fotograficamente l'immobile oggetto di pignoramento (cfr. l'Allegato 1 - Verbale di accesso congiunto). I professionisti incaricati dall'Il.mo G.E. provvedevano inoltre a recepire ulteriori notizie necessarie all'espletamento dell'incarico loro conferito.

Il sottoscritto, previo versamento degli opportuni tributi, provvedeva a richiedere agli enti e/o professionisti preposti tutte le certificazioni e/o copie necessarie per la redazione dell'elaborato peritale. Più segnatamente il sottoscritto in data 05/10/2020 e 08/10/2020 si recava presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli al fine di ricercare la pratica edilizia del fabbricato di Via Vita alla Sanità n° 102 nonché la cartografia d'epoca, in data 02/11/2020 si recava presso l'Agenzia del Demanio per verificare l'eventuale esistenza di vincoli riconducibili allo Stato, in data 09/11/2020 si recava presso l'Ufficio Pianificazione del Comune di Napoli per prendere visione dello strumento urbanistico vigente, in data 12/11/2020 e 01/12/2020 si recava presso lo studio notarile Grimaldi per depositare richiesta e per ritirare copia dell'atto di vendita del 20/11/2008, in data 24/11/2020 e 15/12/2020 si recava presso l'Ufficio Condoni del Comune di Napoli per verificare l'esistenza di eventuali pratiche di sanatoria per gli abusi riscontrati, in data 03/12/2020 depositava telematicamente breve relazione sulla





indennità di occupazione, in data 03/12/2020 e 08/01/2021 si recava presso l'Archivio Notarile di Napoli per depositare richiesta e per ritirare copia conforme dell'atto di compravendita per notar Francesco Sena del 16/11/1987, in data 22/12/2020 si recava presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli per verificare l'eventuale esistenza di vincoli di sua competenza, in data 07/01/2021 e 26/01/2021 si recava presso l'Archivio Notarile di Napoli per depositare richiesta e per ritirare copia conforme dell'atto per notar Nicola Monda del 30/03/1950, in data 13/01/2021 si recava nuovamente presso il fabbricato di Via Vita alla Sanità n° 102 in Napoli per acquisire informazioni sull'eventuale esistenza di un amministratore condominiale, in data 14/01/2021 si recava presso i Servizi Demografici del Comune di Melito di Napoli per acquisire il certificato di residenza storico ed il certificato di stato libero di , in data 19/01/2021 si recava presso i Servizi Demografici del Comune di Napoli per acquisire l'estratto per riassunto di matrimonio ed il certificato di residenza storico di , in data 21/01/2021 acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 le ispezioni ipotecarie aggiornate.

RISPOSTE AI QUESITI

CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.,

CERTIFICAZIONE NOTARILE - Il creditore procedente ha optato per il **deposito della certificazione notarile sostitutiva**. Difatti agli atti esiste la certificazione datata 06/11/2018 a firma del notar Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA), risalente ad un atto di compravendita trascritto in data 20/11/1987 presso la Conservatoria dei Registri





Immobiliari di Napoli ai nn. 23595/15814, quindi in data antecedente di **oltre un ventennio** rispetto alla trascrizione del pignoramento (26/10/2018), ovvero all'atto di compravendita per notar Francesco Sena del 16/11/1987 rep. 20757/3016. Il sottoscritto evidenzia di aver acquisito copia conforme sia di tale atto sia dell'atto di compravendita per notar Nicola Monda del 30/03/1950 (titolo di acquisto dell'originario dante causa) e sia del più recente atto di vendita per notar Loredana Grimaldi del 20/11/2008 (cfr. l'Allegato 2 - Titoli di provenienza). Il notar Maurizio Lunetta, nella citata certificazione, ha rilevato che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva - *riportato nel catasto fabbricati di Napoli alla sez. STE, fg. 3, p.lla 240, sub 18* - alla data di emissione della certificazione era di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno del sig. , nato a , e della sig.ra , nata a

ELENCO DELLE FORMALITÀ - In considerazione del discreto lasso di tempo trascorso dal deposito della relazione notarile, il sottoscritto, in aggiunta alla documentazione prodotta dal Custode, ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, l'elenco aggiornato delle formalità sia in ordine all'immobile pignorato, sia in capo al sig. (cfr. l'Allegato 3 - Ispezioni ipotecarie aggiornate), risultato, come si dirà più avanti, **coniugato in regime di comunione legale dei beni con la debitrice esecutata.**

Per l'immobile pignorato le formalità sono le seguenti:

- Trascrizione del 14/07/2000 - Registro Particolare 10442 Registro Generale 15973 - Pubblico ufficiale MARCO KROGH - Repertorio 7648 del 07/07/2000 - **ATTO PER**

CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ.

- Trascrizione del 14/07/2000 - Registro Particolare 10443 Registro Generale 15974 - Pubblico ufficiale MARCO KROGH - Repertorio 7648 del 07/07/2000 - **ATTO TRA**

VIVI – COMPRAVENDITA.





- Iscrizione del 14/07/2000 - Registro Particolare 3580 Registro Generale 15975 - Pubblico ufficiale MARCO KROGH - Repertorio 7657 del 12/07/2000 - **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - COMUNICAZIONE N. 5204 DEL 11/12/2008 DI ESTINZIONE TOTALE DELL'OBBLIGAZIONE AVVENUTA IN DATA 20/11/2008 - CANCELLAZIONE TOTALE ESEGUITA IN DATA 02/01/2009.**

- Iscrizione del 02/02/2005 - Registro Particolare 1041 Registro Generale 3033 - Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. - Repertorio 103541/71 del 26/01/2005 - **IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 - ANNOTAZIONE N. 6139 DEL 31/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE).**

- Trascrizione del 08/09/2005 - Registro Particolare 15377 Registro Generale 32354 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO - Repertorio 13305 del 26/07/2005 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ANNOTAZIONE N. 173 DEL 19/01/2009 (CANCELLAZIONE).**

- Trascrizione del 24/01/2006 - Registro Particolare 1216 Registro Generale 2507 - Pubblico ufficiale NOTAIO FRANCESCO SENA - Repertorio 20757 del 16/11/1987 - **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.**

- Trascrizione del 15/09/2008 - Registro Particolare 22027 Registro Generale 33861 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO - Repertorio 5040/4226 del 03/07/2000 - **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.**

- Trascrizione del 21/11/2008 - Registro Particolare 31150 Registro Generale 46101 - Pubblico ufficiale GRIMALDI LOREDANA - Repertorio 39507/6785 del 20/11/2008 - **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.**





- Iscrizione del 21/11/2008 - Registro Particolare 8406 Registro Generale 46102 - Pubblico ufficiale GRIMALDI LOREDANA - Repertorio 39508/6786 del 20/11/2008

- IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

- Trascrizione del 26/10/2018 - Registro Particolare 22118 Registro Generale 29134 - Pubblico ufficiale UFF.LE GIUD. PRESSO CORTE DI APPELLO DI NAPOLI - Repertorio 19999 del 27/07/2018 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI**

PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- Trascrizione del 25/09/2019 - Registro Particolare 19780 Registro Generale 26108 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE UFFICIO MISURE PREVENZIONE - Repertorio 319/2010 del 30/01/2019 - **ATTO GIUDIZIARIO - CONFISCA BENI L. 575/65.**

In capo al sig. , invece, le formalità sono le seguenti:

- Trascrizione a favore del 12/05/2005 - Registro Particolare 7937 Registro Generale 16393 - Pubblico ufficiale VALENTINO CONCETTA - Repertorio 5065/2894 del 12/04/2005 - **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.**

- Iscrizione contro del 11/01/2006 - Registro Particolare 265 Registro Generale 872 - Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. - Repertorio 181688/71 del 16/12/2005 - **IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 - ANNOTAZIONE N. 2740 DEL 18/02/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE).**

- Trascrizione contro del 15/03/2011 - Registro Particolare 5189 Registro Generale 7265 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE UFFICIO MISURE DI PREVENZIONE - Repertorio 6/2011 del 07/03/2011 - **ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO EX LEGGE 575/65.**

- Trascrizione a favore del 02/01/2014 - Registro Particolare 61 Registro Generale 63 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - X SEZIONE CIVILE - Repertorio 13511/2013 del 29/11/2013 - **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA.**





- Trascrizione contro del 25/09/2019 - Registro Particolare 19780 Registro Generale 26108 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI UFFICIO MISURE PREVENZIONE - Repertorio 319/2010 del 30/01/2019 - **ATTO GIUDIZIARIO – CONFISCA BENI L. 575/65.**

CERTIFICAZIONE CATASTALE - L'Esperto precisa che i dati catastali dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile. Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio la visura storica per immobile, lo stralcio di mappa, la planimetria catastale e l'elenco immobili del fabbricato di Via Mita alla Sanità n° 102 (cfr. l'Allegato 4 - Certificazioni catastali).

CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA - Per quanto rilevabile telematicamente, il creditore precedente non ha depositato certificazioni anagrafiche e/o di stato civile. Il sottoscritto, quindi, ha sopperito a tale carenza e ha acquisito presso i Servizi Demografici del Comune di Melito di Napoli il certificato di residenza storica ed il certificato di stato libero di nonché presso i Servizi Demografici del Comune di Napoli il certificato di residenza storica, l'estratto per riassunto di matrimonio e lo stato di famiglia di (cfr. l'Allegato 5 - Certificazioni anagrafiche). Dagli atti rilasciati dal Comune di Melito di Napoli si evince che il sig. risiede in detto Comune alla dal 14/04/2004 e che è di "**stato libero**". Dagli atti rilasciati dal Comune di Napoli si evince che la sig.ra risiede in (ossia dalla nascita), che in data 19/09/1992 contrasse matrimonio in regime di "**comunione legale dei beni**" con il sig. il , e che i coniugi convivono con (nata a), , (nato a e (nato a).

Praticamente, dagli atti acquisiti si evince che i debitori eseguiti, sebbene nel titolo di





provenienza e nel contratto di mutuo di credito fondiario si siano dichiarati coniugi in regime di separazione dei beni (cfr. pagina 4 dell'atto di vendita per notar Grimaldi del 20/11/2008 e pagina 1 del contratto di mutuo per notar Grimaldi recante pari data), non hanno mai avuto alcun rapporto di coniugio.

QUESITO N° 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Con l'atto notificato separatamente alla sig.ra ed al sig. , Siena NPL 2018 S.r.l., in persona del legale rappresentante pro-tempore, e per essa, nella qualità di procuratrice, la Cerved Credit Management S.p.A., pignorava la piena proprietà dell'immobile sito in Napoli e riportato nel catasto fabbricati del detto Comune alla sez. STE, foglio 3, p.lla 240, sub. 18, cat. A/2.

L'Esperto riporta di seguito l'estratto di mappa e la foto satellitare, con l'indicazione dell'immobile.





Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (**piena proprietà**) corrisponde a quello in titolarità degli odierni esecutati in forza del titolo di provenienza trascritto in loro favore, ossia dell'atto per notar Loredana Grimaldi del 20/11/2008 rep. 39507/6785, trascritto il 21/11/2008 ai nn. 46101/31150 (cfr. l'Allegato 2 - Titoli di provenienza).

Il bene, pignorato per intero, è costituito da un appartamento che **non possiede i requisiti della divisibilità**, ossia non è conveniente ricavare da esso quote suscettibili di autonomo e libero godimento. In considerazione dell'esistenza del provvedimento di confisca, a favore dell'Erario dello Stato e contro avente ad oggetto tra gli altri la quota di $\frac{1}{2}$ in piena proprietà dell'immobile staggito, l'Il.mo G.E., come già rappresentato, ha disposto di considerare come oggetto del prosieguo la **sola quota di $\frac{1}{2}$ del bene**.

Per la vendita quindi verrà formato un **lotto unico** costituito da: piena proprietà nella misura di $\frac{1}{2}$ dell'appartamento sito in Napoli alla Via Vita alla Sanità n° 102,





composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, tre stanze da letto, cucina praticabile, due bagni, balconi e terrazza a livello, nonché da terrazza soprastante (lastrico solaio) con diritto esclusivo al calpestio; confinante con Via Vita alla Sanità, con giardino, con corte interna e con proprietà aliena, salvo altri; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. STE, fg. 3, p.lla 240, sub. 18, z.c. 7, cat. A/2, cl. 1, vani 9, sup. catastale mq. 220, rendita € 581,01, Via Sanità n° 102, piano 4-5, interno 16.

QUESITO N° 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E

PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE - L'unità immobiliare in oggetto fa parte della più ampia consistenza del fabbricato ubicato in Napoli alla Via Vita alla Sanità n° 102, vecchio fabbricato costituito da quattro piani fuori terra oltre ammezzati, con struttura portante in muratura (cfr. foto di fianco).



Esso fabbricato versa in condizioni mediocri di conservazione e manutenzione. La Via Vita alla Sanità costituisce la diramazione verso ovest della più conosciuta Via Sanità, arteria che attraversa il popoloso quartiere Sanità. L'immobile in oggetto si trova nei pressi del complesso religioso di Santa Maria della Vita.

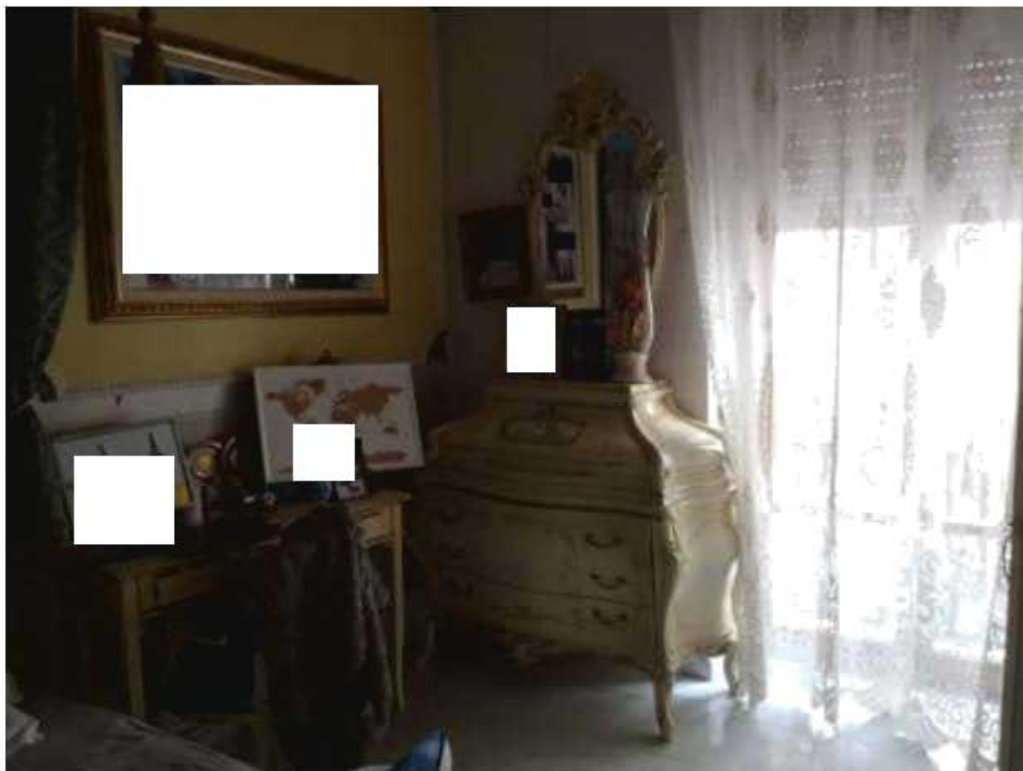
Il bene pignorato, costituente il subalterno 18 (interno 16), classificato in categoria A/2 (abitazione di tipo civile), si sviluppa su due livelli. Al quarto piano si trova l'appartamento composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, tre stanze da letto, cucina praticabile, due bagni, balconi e terrazza a livello. Al quinto piano, a cui si accede mediante una scala interna ubicata nei pressi della porta di ingresso, si trovano alcuni

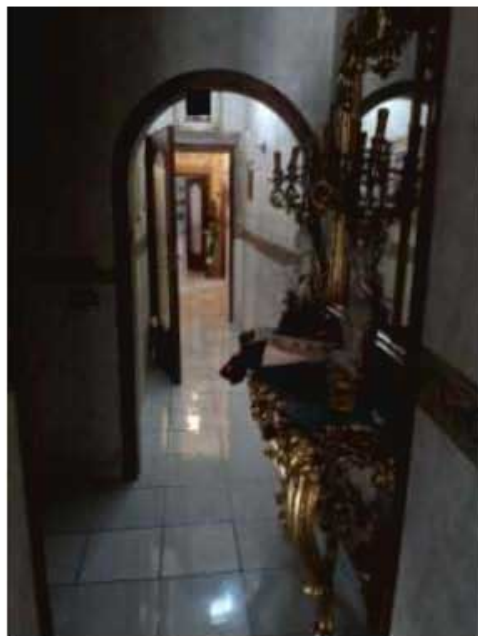




volumi in fase di realizzazione ed un esteso lastrico solaio di proprietà esclusiva. I pavimenti degli ambienti interni sono costituiti sia da piastrelle in monocottura sia da piastrelle in cotto, i pavimenti dei bagni ed i rivestimenti sia dei bagni che della cucina sono costituiti da piastrelle in gres ceramico, i pavimenti dei balconi sono costituiti da piastrelle in gres, i pavimenti della terrazza sono costituiti da piastrelle in cotto, il calpestio del lastrico solaio è costituito da una membrana impermeabile. Gli infissi esterni sono per lo più in legno e vetro, i serramenti interni sono in legno e vetro. I manufatti in corso di realizzazione sul lastrico solaio sono ancora privi di finiture. Lo scrivente riferisce che il cespite si presenta in discreto stato di conservazione ed è rifinito con materiali ordinari. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico e di impianto di riscaldamento autonomo. Per una migliore descrizione si rimanda alle foto riportate di seguito ed all'Allegato 6 (Fotografie).









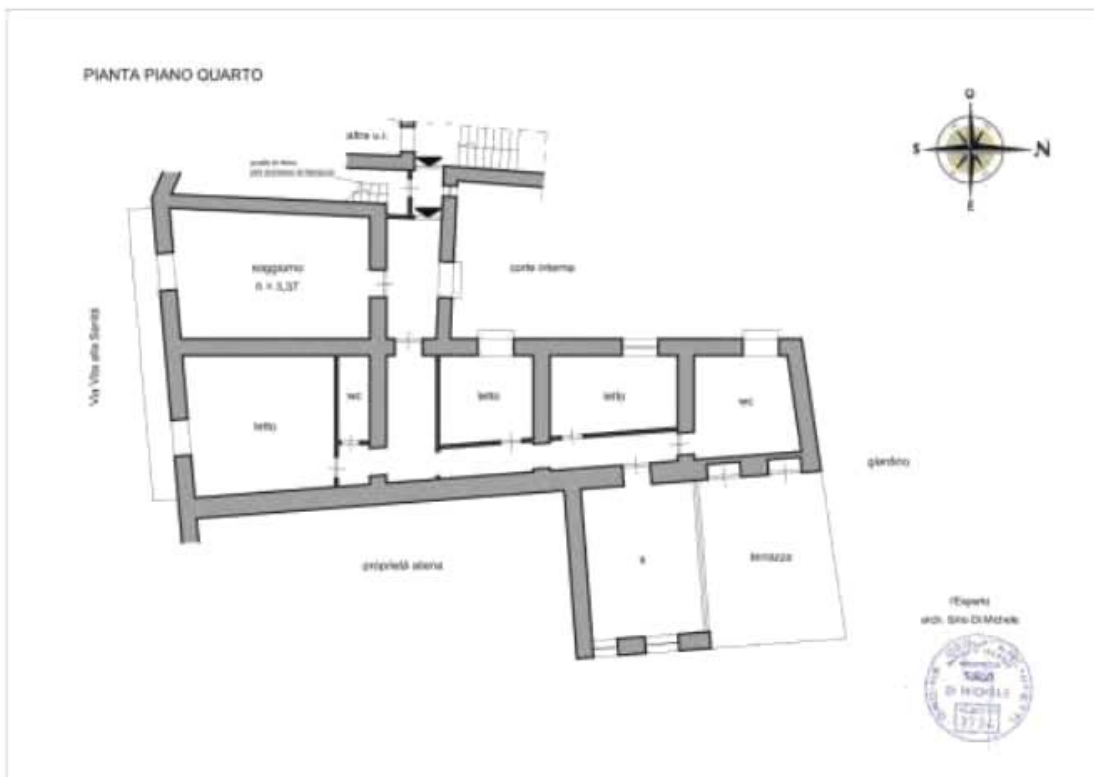


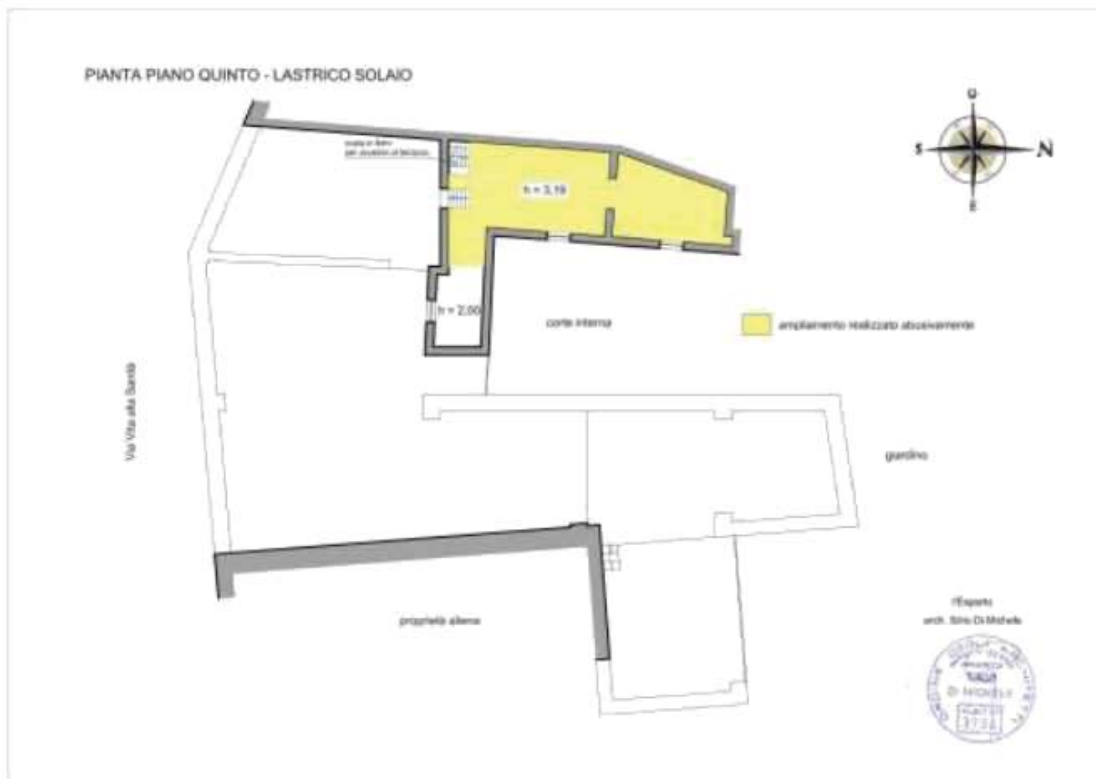






Per maggiori dettagli sulla distribuzione interna e sulla consistenza dell'immobile l'Esperto rimanda ai grafici posti di seguito nonché all'Allegato 7 (Planimetrie di rilievo).





Il bene in esame non è dotato di ulteriori pertinenze e non è dotato di attestato di prestazione energetica. I costi necessari per l'acquisizione di A.P.E. ammontano a circa € 500,00.

SUPERFICIE COMMERCIALE - La superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile), necessaria per la valutazione dell'immobile - calcolata ai sensi dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani), che ha fatto seguito al D.P.R. n° 138/98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) - data dalla somma delle **superfici dei vani principali e degli accessori diretti**, comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali nonché del 50% delle superfici occupate dai muri di confine, e delle **superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo**, ovvero delle





pertinenze di ornamento (balconi e/o terrazza nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente, lastrico solaio nella misura del 15% fino a mq. 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente) e delle pertinenze di servizio (deposito su lastrico solaio nella misura del 25% poiché non comunicante con i vani principali) – è la seguente: mq. $(210,02 \times 1,00 + 10,67 \times 0,30 + 25,00 \times 0,30 + 3,38 \times 0,10 + 25,00 \times 0,15 + 176,29 \times 0,05 + 7,36 \times 0,25) = \text{mq. } 235,45$.

L'Esperto precisa di aver considerato nel corso della determinazione della superficie commerciale **solo le superfici legittime**, ossia quelle dell'appartamento al quarto piano, quella dell'originario torrino della scala e quelle scoperte (balconi, terrazza a livello e lastrico solaio). Per quanto concerne le superfici realizzate abusivamente in copertura, esse, non essendo suscettibili di sanatoria (come si vedrà di seguito) ed essendo state edificate su lastrico di altra proprietà, non sono state considerate. Più avanti è stato stimato il costo per la demolizione dei volumi abusivi.

SUPERFICIE NETTA - La superficie netta dell'immobile allo stato attuale (comprensiva anche delle parti realizzate abusivamente), invece, è di **mq. 423,53** di cui mq. 150,46 di superficie coperta calpestabile dell'appartamento, mq. 10,67 di superficie dei balconi, mq. 28,38 di superficie della terrazza a livello, mq. 201,29 di superficie del lastrico solaio, mq. 4,42 di superficie del deposito legittimo su lastrico solaio (ex torrino scala) e mq. 28,31 di superficie dei locali in fase di realizzazione sul lastrico solaio.

QUESITO N° 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

CONFINI E DATI CATASTALI - L'Esperto ha acquisito l'estratto di mappa, la visura storica per immobile, la planimetria catastale e l'elenco immobili del fabbricato (cfr. nuovamente l'Allegato 4 - Certificazioni catastali).





Il fabbricato di Via Vita alla Sanità n° 102 (che comprende l'immobile oggetto di stima) insiste sulla p.lla 262 del foglio 75 del catasto terreni di Napoli. L'immobile pignorato è invece così individuato in catasto fabbricati: *Sezione STE - foglio 3 - particella 240 - sub. 18 - z.c. 7 - cat. A/2 - cl. 1 - superficie catastale mq. 220 - rendita € 581,01 - Via Sanità n° 102 - piano 4-5 - interno 16.*

L'Esperto evidenzia la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

RISPONDEZZA CATASTALE - Rispetto alla planimetria catastale dell'unità immobiliare il sottoscritto ha riscontrato alcune difformità. Praticamente manca tutto l'ampliamento realizzato abusivamente sul lastrico solaio. Per tale ampliamento necessiterebbe l'aggiornamento del catasto in quanto la Circolare n° 2 del 09/07/2010 dell'Agenzia delle Entrate prot. 36607 alla pag. 10 chiarisce che l'obbligo della dichiarazione di variazione sussiste laddove la mutazione incida *"sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc."*. In considerazione del fatto che l'ampliamento eseguito abusivamente non è suscettibile di sanatoria, come si vedrà più avanti, il sottoscritto ritiene che non vada eseguito l'aggiornamento del catasto.

QUESITO N° 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

DEL LOTTO.

Per la descrizione del lotto si rimanda in coda alla relazione.





QUESITO N° 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN

RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

La consistenza immobiliare in argomento è pervenuta ai debitori esecutati, sigg.ri , per la quota di 1/2 ciascuno, a mezzo di atto di vendita per notar Loredana Grimaldi del 20/11/2008 rep. 39507, trascritto il 21/11/2008 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli ai nn. 46101/31150, per acquisto fattone dalla sig.ra (attuale occupante *sine titolo*), nata a (cfr. nuovamente l'Allegato 2 - Titoli di provenienza).

Il prezzo dichiarato dalle parti per la vendita era di € 178.000,00. In tale atto (così come nel contratto di mutuo) gli odierni debitori esecutati si dichiaravano coniugi in regime di separazione legale dei beni. In realtà, come già evidenziato in risposta al quesito "controllo preliminare" alla voce "certificazione anagrafica", e non hanno mai avuto alcun rapporto di coniugio.

La consistenza immobiliare in argomento era pervenuta alla predetta sig.ra , a mezzo di atto di compravendita per notar Marco Krogh del 07/07/2000 rep. 7648, trascritto il 14/07/2000 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli ai nn. 15974/10443, per acquisto fattone dalla sig.ra , nata a per i diritti pari a 77/105, e dai sigg.ri nato a , nata a , nato a , , nato a nato a , , nata a , , nata a , , nata a , ciascuno per i diritti pari a 4/105. Tali quote di proprietà si erano generate a seguito di successione legittima del rispettivo coniuge e genitore , nato a ed ivi deceduto il ,





giusta denuncia di successione presentata a Napoli il 03/07/2000 e registrata al n° 5040 vol. 4226.

Alla sig.ra i diritti di proprietà pari ad 1/5 erano pervenuti in virtù di successione legittima del padre , nato a ed ivi deceduto il , giusta denuncia di successione presentata a Napoli il 03/06/2000 e registrata al n° 4092 vol. 4216.

I diritti di comproprietà per la quota di 4/5 erano pervenuti alla stessa , coniugata all'epoca in regime di comunione legale dei beni con (nato a), a mezzo di atto di compravendita per notar Francesco Sena del 16/11/1987 rep. 20757/3016, trascritto il 20/11/1987 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli ai nn. 23595/15814, per acquisto fattone dai sigg.ri

, nata a , , nata a ,

, nata a ,

. Questi ultimi ne erano proprietari per successione legittima al loro padre sig.

, apertasi il 05/09/1983 (cfr. nuovamente l'Allegato 2 - Titoli di provenienza).

Al sig. , l'immobile in oggetto era pervenuto a mezzo di atto di compravendita per notar Nicola Monda del 30/03/1950 rep. 25859, trascritto in Napoli il 14/04/1950 ai nn. 7255-56 (cfr. nuovamente l'Allegato 2 - Titoli di provenienza). In virtù di tale atto, la cui acquisizione è stata espressamente richiesta dall'Il.mo G.E., la sig.ra la sig.ra vedova , in proprio e nella qualità di madre e legale rappresentante del figlio minore fu e l'avv. , nella qualità di procuratore speciale del sig. , accettando la deliberazione della 1^ Sezione Civile del Tribunale di Napoli del 30-31/01/1950 (che autorizzava la vendita





dell'immobile al prezzo ribassato di €. 400.000 in considerazione delle pessime condizioni statiche e locative), alienavano al sig. il *"quartino sito in Napoli alla Via Vita alla Sanità n° 102, composto di sei vani e terrazzina a livello, della cucina ed altra terrazza soprastante, con diritto esclusivo al calpestio; confinante a sud con la Via Vita alla Sanità, ad ovest con proprietà aliena, a nord con giardino di proprietà aliena e ad est con l'Ospedale della Vita"*, ossia la consistenza immobiliare oggetto del presente pignoramento.

Alla sig.ra ed al marito, il cespite era pervenuto a mezzo di atto di donazione per notar Amedeo Sica del 23/04/1942, registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici il 13/05/1942.

Per quanto concerne le ispezioni ipotecarie, il sottoscritto rimanda a quanto già rappresentato nel paragrafo "controlli preliminari" ed all'Allegato 3.

QUESITO N° 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

REGOLARITÀ URBANISTICA - Il sottoscritto si è recato più volte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli allo scopo di visionare e di acquisire l'eventuale titolo autorizzativo alla costruzione del fabbricato di Via Vita alla Sanità n° 102, di antichissima edificazione. Ivi non è stato rinvenuto alcunché. Come noto il Comune di Napoli è dotato di regolamento edilizio datato 16/11/1935, che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare all'interno del territorio napoletano. Allo scopo di risalire alla data di realizzazione del fabbricato di Via Vita alla Sanità n° 102, il sottoscritto ha esaminato presso gli Archivi Comunali sia la cartografia redatta dal topografo prof. Federico Schiavoni nell'anno 1872 sia la cartografia allegata al Piano Regolatore Generale approvato in data 29/05/1939. L'esperto ha esaminato in particolare





la tavola 16 (Cavaioia, Stella, Materdei) della Zonizzazione del P.R.G. del 1939 e la tavola B (Osservatorio Astronomico) della più antica cartografia del prof. Schiavoni. Il fabbricato di Via Vita alla Sanità n° 102 è visibile in entrambe le cartografie (cfr. le tavole riportate di seguito) e da ciò si deduce che **esso fabbricato**, essendo stato realizzato prima del 1872, quindi ben prima dell'approvazione del regolamento edilizio, **è legittimo dal punto di vista urbanistico**. Nella letteratura che tratta la storia della Città di Napoli, il fabbricato di Via Vita alla Sanità n° 102, unitamente al limitrofo fabbricato contraddistinto dal civico n° 105, viene definito come uno dei "*Palazzi sotto la collina*".





DESTINAZIONE URBANISTICA - Il bene pignorato è censito presso il catasto fabbricati e, pertanto, non necessita l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. Ad ogni buon conto l'Esperto riferisce che presso l'Ufficio Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Napoli ha preso visione dello strumento urbanistico vigente, ossia della Variante al P.R.G. approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 323 dell'11/06/2004. Sulla scorta della cartografia allegata alla suddetta Variante (Tav. 5 Zonizzazione), il sottoscritto ha accertato che l'immobile in oggetto si trova nella **Zona A** (insediamenti di interesse storico). Tale zona identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra. Gli interventi previsti in tale zona sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle norme di Attuazione. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono limitate agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Non sono ammesse nuove costruzioni.





PRESENZA DI ABUSI EDILIZI - In fase di sopralluogo, l'Esperto ha rilevato la presenza di alcuni abusi edilizi, consistenti nell'ampliamento realizzato sul lastrico solaio (cfr. foto che seguono).



Non si hanno notizie circa eventuali titoli concessori ad edificare tali volumi. La consistenza originaria dell'unità immobiliare si può evincere sia dalle descrizioni rese nei più antichi titoli di provenienza (*quartino al quarto piano composto di sei vani e terrazzina a livello, della cucina ed altra terrazza soprastante, con diritto esclusivo al calpestio*) sia dalla planimetria catastale. Il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli dove ha depositato istanza di accesso agli atti allo scopo di avere informazioni sull'eventuale esistenza di pratiche di sanatoria in testa ai seguenti nominativi:

In data 14/12/2020 il Comune di Napoli ha rilasciato apposita certificazione prot.





B31026 in cui ha attestato che non risultano essere pervenute istanze di condono edilizio ex legge 47/85, ex legge 724/94 ed ex legge 326/03 per gli abusi segnalati nell'unità immobiliare oggetto di richiesta (cfr. l'Allegato B – Certificazione dell'Ufficio Condono).

In considerazione della datazione dell'abuso (edificazione tuttora in corso) e di quanto previsto nello strumento urbanistico vigente, il sottoscritto ritiene che l'ampliamento/sopraelevazione **non è suscettibile di sanatoria**.

COSTI PER IL RIPRISTINO - Alla luce di quanto sinora rappresentato, si ribadisce che l'ampliamento realizzato in ampliamento/sopraelevazione non è suscettibile di sanatoria. L'Esperto ha provveduto quindi a computare i costi necessari per la rimozione dei manufatti realizzati senza titolo autorizzativo. I costi operativi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e per il ripristino dello stato dei luoghi sono i seguenti:

1) Demolizione volumi abusivi vuoto per pieno: mq. 35,00 x h. 3,45 = mc. 120,75 x €/mc. 30,00 = € 3.622,50; 2) Rimozione di membrana impermeabile: mq. 35,00 x €/mq. 10,00 = € 350,00; 3) Movimentazione materiali: mc. (120,75 x 0,30) + (35,00 x 0,05) = mc. 37,98 x €/mc. 10,00 = € 379,80; 4) Tiro in alto e calo in basso: mc. 37,98 x €/mc. 30,00 = € 1.139,40; 5) Trasporto a discarica autorizzata: mc. 37,98 x €/mc. 60,00 = € 2.278,80; 6) Finiture per ripristino dello stato dei luoghi: a corpo € 1.000,00; 7) Oneri di discarica per miscugli da demolizioni: mc. (120,75 x 0,30) = mc. 36,22 x tn./mc. 1,50 = tn. 54,33 x €/tn. 25,00 = € 1.358,25; 8) Oneri di discarica per miscele bituminose: mq. 35,00 x kg./mq. 10,50 = kg. 367,50 x €/kg. 1,00 = € 367,50. Per un totale di € 10.496,25.

Ai costi operativi (€ 10.496,25) vanno aggiunti i costi tecnici. La somma dei costi operativi e dei costi tecnici occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi è pari quindi a circa **€ 12.000,00**.





QUESITO N° 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

Alla data dell'accesso eseguito dal sottoscritto congiuntamente al Custode, all'interno dell'immobile venivano rinvenuti la sig.ra (colei che ha venduto l'immobile agli odierni debitori esecutati), nata a , ed il figlio

B. Essi dichiaravano di occupare

l'immobile pignorato *sine titolo*, pertanto **non esistono contratti di locazione opponibili alla procedura.**

QUESITO N° 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

A tal proposito il sottoscritto rende noto di essersi recato presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli e di aver appreso che sull'immobile in esame non gravano vincoli di interesse artistico, storico e paesaggistico, mentre esiste vincolo di interesse archeologico.

SEZIONE A (Oneri e vincoli a carico dell'acquirente) - Il sottoscritto, anche alla luce della documentazione e delle notizie sinora acquisite, fa presente che sul bene pignorato: a) non pendono altre procedure esecutive immobiliari ma esistono: atto giudiziario nascente da sequestro ex Legge 575/65, trascritto il 15/03/2011 a favore dell'Erario dello Stato contro, tra gli altri, , avente ad oggetto la sua quota di 1/2 di proprietà; provvedimento di confisca trascritto il 25/09/2019 sempre a favore dell'Erario dello Stato contro, tra gli altri, , avente ad oggetto la sua quota di 1/2 di proprietà; b) non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; c) non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; d) non esistono pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale; e) non esistono provvedimenti di imposizione di vincoli paesaggistici.





SEZIONE B (Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura) - A tal proposito l'Esperto riferisce che: a) esiste garanzia ipotecaria derivante da concessione di mutuo fondiario; b) esiste solo il pignoramento trascritto in data 26/10/2018; c) l'immobile presenta alcune illegittimità dal punto di vista urbanistico non sanabili; d) esistono difformità catastali ma non necessità l'aggiornamento della planimetria.

QUESITO N° 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

A tal proposito il sottoscritto rende noto di essersi recato presso l'Agenzia del Demanio e di aver verificato che sull'immobile in esame non gravano vincoli riconducibili allo Stato.

QUESITO N° 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Dalla relazione notarile si evince l'esistenza dell'atto giudiziario trascritto il 15/03/2011 ai nn. 7265/5189, nascente da sequestro del 07/02/2011 ex Legge 575/65, Tribunale di Napoli Ufficio Misure di prevenzione rep. 6/2011, a favore dell'Erario dello Stato e contro, tra gli altri, la sig.ra , avente ad oggetto la sua quota di proprietà di 1/2 dell'immobile oggetto del presente pignoramento.

Dalla ispezione ipotecaria aggiornata si evince l'esistenza del successivo provvedimento di confisca a favore dell'Erario dello Stato e contro, tra gli altri, sempre ai sensi della Legge 575/65, trascritto in data 25/09/2019 ai nn. 2610/19780, avente ad oggetto la sua quota di proprietà di 1/2 dell'immobile oggetto del presente pignoramento.





QUESITO N° 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

In occasione dell'accesso eseguito in data 30/10/2020 unitamente al Custode, la sig.ra ed il figlio occupanti l'immobile "sine titolo" unitamente all'altro di lei figlio sig. , dichiaravano che "il fabbricato è privo di amministratore di condominio".

In considerazione del fatto che il fabbricato è costituito da un numero di unità immobiliari superiori ad otto (cfr. l'elenco immobili acquisito dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, facente parte dell'Allegato 4) e che quindi la nomina dell'amministratore appare obbligatoria nel rispetto della Legge 220/2012 (che ha modificato l'art. 1129 c.c.), il sottoscritto, in altra data, si è recato autonomamente presso il fabbricato di Via Vita alla Sanità n° 102 per acquisire ulteriori informazioni al riguardo. Ebbene, i residenti hanno riferito che, dopo il decesso dell'ultimo amministratore, verificatosi diversi anni addietro, non è stata mai convocata alcuna assemblea per deliberare in merito e che le esigue spese necessarie per la pulizia e per l'illuminazione vengono gestite in economia. Alla luce delle informazioni acquisite l'Esperto riferisce che non si hanno notizie di spese fisse di gestione e/o manutenzione, di eventuali spese straordinarie deliberate negli anni addietro e di eventuali spese condominiali arretrate.

QUESITO N° 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

CRITERIO SI STIMA - L'Esperto, a questo punto, ha provveduto a stimare il bene oggetto di pignoramento, considerando la sua **superficie commerciale**, calcolata ai sensi dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per le determinazioni della consistenza degli immobili urbani), che





ha fatto seguito al D.P.R. n° 138/98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) - data dalla somma delle **superfici dei vani principali e degli accessori diretti**, comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali nonché del 50% delle superfici occupate dai muri di confine, e delle **superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo**, ovvero delle pertinenze di ornamento (balconi e/o terrazza nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente, lastrico solaio nella misura del 15% fino a mq. 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente) e delle pertinenze di servizio (deposito su lastrico solaio nella misura del 25% poiché non comunicante con i vani principali) - ossia **mq. 235,45**.

Il sottoscritto rappresenta che nella valutazione del cespite in oggetto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Marked Approach**), ovvero quello atto a determinare il valore (presumibile) di un bene comparandolo con i prezzi (certi) di beni simili per destinazione, ubicazione e caratteristiche fisiche. L'unità di misura utilizzata è stata il **metro quadrato lordo**, così come indicato nei principali Borsini Immobiliari.

BORSINI DI RIFERIMENTO - L'Esperto, come prassi in materia estimativa, ha preso in considerazione solo fonti che fanno riferimento ad una ricca banca dati, in particolare le Tabelle edite dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, **Osservatorio Mercato Immobiliare**, quelle edite dalla Camera di Commercio, **Borsa Immobiliare di Napoli**, quelle edite dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, **Quotazioni Metroquadro** e quelle pubblicate da **Borsinoimmobiliare.it** e utilizzando i valori in esse riportati per la zona di interesse, rapportandoli all'effettiva tipologia del cespite in esame, ha definito il prezzo medio di compravendita per unità simili (cfr. l'Allegato 9 - Borsini immobiliari).

Alla luce quindi degli elementi oggettivi rinvenuti, per l'appartamento in esame, classificato A/2 (abitazione di tipo civile), è stato considerato il **valore unitario** di





partenza di €/mq. 1.343,55 (arrotondato **€/mq. 1.300,00**), pari alla media tra €/mq. 1.825,00 riportato nelle tabelle O.M.I. (pari a sua volta alla media tra il valore minimo di €/mq. 1.450,00 ed il valore massimo di €/mq. 2.200,00), €/mq. 1.200,00 riportato nelle tabelle B.I.N., €/mq. 1.050,00 riportato nelle tabelle Metroquadro, €/mq. 1.500,00 riportato nelle tabelle FIAIP ed €/mq. 1.142,74 riportato da Borsinoimmobiliare.it (pari a sua volta alla media tra il valore minimo di €/mq. 906,99 ed il valore massimo di €/mq. 1.378,48).

VALORE DI MERCATO - Il sottoscritto, sulla scorta del valore unitario innanzi ricavato, della superficie commerciale già calcolata, e dei coefficienti menzionati nella l. 132/2015, riporta di seguito il valore di mercato (**per l'intero**) dell'appartamento pignorato:

RIEPILOGO VALUTAZIONE	
A - superficie commerciale	mq. 235,45
B - valore unitario di mercato	€/mq. 1.300,00
C - Prezzo base (AxB)	€ 341.402,50
D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-15%)	0,85
D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica (-5% per abusi non sanabili)	0,95
D3a - coefficiente per stato d'uso/manutenzione dell'unità (discreto)	1,00
D3b - coefficiente per stato d'uso/manutenzione del fabbricato (-10% mediocre)	0,90
D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione opponibile)	1,00
D5 - coefficiente per vincoli/oneri non eliminabili (-25% per parziale confisca)	0,75
D6 - coefficiente per oneri condominiali (-10% per assenza amministratore)	0,90





TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)	€ 150.151,91
TOTALE ARROTONDATO	€ 150.000,00

QUESITO N° 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI

PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

Come già rappresentato più volte, l'Il.mo G.E., stante il provvedimento di confisca a favore dell'Erario dello Stato avente ad oggetto la quota di ½ in piena proprietà dell'appartamento in oggetto, ha disposto di considerare per il prosieguo della procedura la sola quota di ½ del bene. Pertanto il **valore della quota di ½** dell'immobile pignorato, da porre a base d'asta, pari alla metà di € 150.000,00, è di **€ 75.000,00 (settantacinquemila/00).**

QUESITO N° 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO

ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Come già rappresentato alla pagina 9, il sottoscritto ha acquisito presso i Servizi Demografici del Comune di Melito di Napoli il certificato di residenza storica ed il certificato di stato libero di nonché presso i Servizi Demografici del Comune di Napoli il certificato di residenza storica, l'estratto per riassunto di matrimonio e lo stato di famiglia di (cfr. nuovamente l'Allegato 5 - Certificazioni anagrafiche). Dagli atti rilasciati dal Comune di Melito di Napoli si evince che il sig. risiede in detto Comune alla Via dal 14/04/2004 e che è di "stato libero". Dagli atti rilasciati dal Comune di Napoli si evince che la sig.ra dal 16/10/1969 (ossia dalla nascita) e che





in data 19/09/1992 contrasse matrimonio in regime di comunione legale dei beni con il sig. . Alla luce dell'esistenza di tale regime patrimoniale, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria anche in capo ad (cfr. nuovamente l'Allegato 3 - Ispezioni ipotecarie aggiornate).

DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Piena proprietà **nella misura di 1/2** dell'appartamento sito in Napoli alla Via Vita alla Sanità n° 102, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, tre stanze da letto, cucina praticabile, due bagni, balconi e terrazza a livello, nonché da terrazza soprastante (lastrico solaio) con diritto esclusivo al calpestio a cui si accede tramite scala interna; confinante a sud con Via Vita alla Sanità, ad ovest con proprietà aliena, a nord con corte interna e con giardino di proprietà aliena, ad est con proprietà aliena, salvo altri; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. STE, fg. 3, p.lla 240, sub. 18, z.c. 7, cat. A/2, cl. 1, vani 9, sup. catastale mq. 220, rendita € 581,01, Via Sanità n° 102, piano 4-5, interno 16; pervenuto ai debitori eseguiti in virtù di atto di vendita del 20/11/2008 per notar Loredana Grimaldi rep. 39507; il fabbricato è legittimo dal punto di vista urbanistico in quanto edificato ben prima dell'approvazione del regolamento edilizio datato 16/11/1935; sul lastrico solaio esiste un ampliamento/sopraelevazione non suscettibile di sanatoria; superficie commerciale dell'intero appartamento mq. 235,45. **Valore della quota di 1/2 dell'immobile € 75.000,00 (settantacinquemila/00).**

A questo punto il sottoscritto, ritenendo di aver correttamente espletato il mandato conferitogli dall'Il.mo Giudice dell'esecuzione e di non dover aggiungere altro a quanto sinora relazionato, nel pieno rispetto dell'incarico accettato in data 30/09/2020





resta in attesa di eventuali osservazioni dalle parti, che dovranno pervenire all'Esperto entro e non oltre il termine indicato nella missiva di accompagnamento.

Napoli, 27/01/2021

In fede

L'Esperto stimatore
Arch. Sirio Di Michele

