

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV^ SEZIONE CIVILE
G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo

PROC. RGE n.147/2021

Arch. [REDACTED]

Napoli 9 aprile 2023



INDICE

PREMESSA.....	PAG.4
OPERAZIONI PERITALI.....	PAG.6
CONTROLLO PRELIMINARE.....	PAG.7
QUESITO 1- Identificare I beni oggetto del pignoramento.....	PAG.9
QUESITO 2- Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto.....	PAG.17
QUESITO 3 – Procedere alla identificazione del bene pignorato.....	PAG.42
QUESITO 4 –Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	PAG.58
QUESITO 5- Ricostruire tutti i passaggi di proprietà.....	PAG.68
QUESITO 6 -Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.....	PAG.71
QUESITO 7- Verificare lo stato di possesso.....	PAG.81
QUESITO 8- Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	PAG.82
QUESITO 9- Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	PAG.84
QUESITO 10- Verificare pesi ed oneri di altro tipo.....	PAG.84
QUESITO 11- Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti.....	PAG.84
QUESITO 12- Valutare complessivamente i beni.....	PAG.86
QUESITO 13- Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare la sola quota.....	PAG.102
QUESITO 14 - Acquisire certificato di stato civile dell’esecutato.....	PAG.107
ELENCO ALLEGATI.....	PAG.109



TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV^ SEZIONE CIVILE

Ill. mo G. E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo

Proc.RGE n. 147/2021

CF LIBERTY SERVICING SPA / [REDACTED]

La sottoscritta arch. [REDACTED], regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6329, in data 29.12.2023 veniva nominata esperto stimatore nella causa in epigrafe dalla S.V.Ill.ma. che la incaricava di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;*

Oppure

*-Se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di **Certificazione Notarile Sostitutiva**.*

*Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso **Certificazione Notarile Sostitutiva** l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati*

- *Se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto **catastale attuale** e l'estratto **catastale storico** attuale ...*

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso....

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo ... certificato di matrimonio Laddove risulti che ... l'esecutato...in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.

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 procederne alla descrizione materiale

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 ricadono 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

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.



OPERAZIONI PERITALI

L'esperto, in accordo con il custode giudiziario avv. [REDACTED], fissava l'accesso sui luoghi per il giorno **1° febbraio 2023** ore 10.30, in tale data si recavano in **Napoli alla Via Nevio, 3**, presso parte degli immobili oggetto della procedura.

Giunti sul posto ad attenderle incontravano la Sig.ra [REDACTED] (Napoli 08.08.52), parte comproprietaria non eseguita, la quale ha dichiarato che in seguito al decesso della Sig.ra Cicconardi Bianca avvenuto il 22.06.13 i beni di cui alla Via Nevio, 3, piano I° e piano S1 sono rimasti disabitati; per quanto concerne invece il bene alla Via Nevio, 3, piano T la parte ha dichiarato che trattasi di box aperto che si presenta senza alcun tipo di porta e che una parte dello stesso è stato venduto in quota - come poi si dirà per atto del 2018 - alla sig.ra Repaci Daniela. La Sig.ra [REDACTED] si rendeva disponibile affinché l'esperto effettuasse il rilievo metrico e fotografico. L'accesso si chiudeva alle ore 12.30.

In data **20 febbraio 2023** alle ore 10.30 gli ausiliari del G.E. si recavano alla via Donizetti, 2/B, sul posto rinvenivano la presenza del sig. [REDACTED] (Napoli 16.10.94) qualificatosi come addetto al portierato del Condominio sito in Napoli alla Via G. Donizetti n. 9 al quale gli occupanti i Sigg.ri [REDACTED] - preventivamente contattati dalla Sig.ra [REDACTED] - avevano lasciato le chiavi per l'accesso attesa la loro momentanea assenza. L'esperto effettuava il rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

In data **5 febbraio 2023** alle ore 11.30 l'esperto stimatore si recava alla via Nevio, 3, per effettuare foto di alcuni vani; sul posto vi era la [REDACTED]. L'accesso si chiudeva alle ore 12.05.

Oggi, eseguiti i sopralluoghi, ultimati gli accertamenti del caso, provveduto a rilevamenti grafici, il sottoscritto ritiene di poter riferire in maniera esauriente, in ordine ai quesiti postigli in mandato, con la presente relazione di perizia così suddivisa:

- 1) PREMESSA
- 2) OPERAZIONI PERITALI
- 3) CONTROLLO PRELIMINARE
- 4) RISPOSTE AL MANDATO



CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione di cui all'art.567c.p.c..

L'esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, fino alla provenienza ultraventennale, altresì precisa che per gli immobili pignorati siti in Napoli alla Via Nevio, 3, piano T -I° e piano S1 e alla via Donizetti, 2/B, piano T, i certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia favore che contro) si estendono alla successione devoluta per legge, Den.7732, Vol.3161 trascritta il 05.06.1990 ai nn.8366 rp. E 12512 rg. in morte avvenuta il 18.06.1988 di: [REDACTED] nato a Napoli il 24.12.1919.

Risulta trascritta il 12.02.2010 ai nn.2526 rp. e 3999 rg. accettazione tacita di eredità di [REDACTED] relativa ad immobile diverso da quelli relazionati, da ritenersi a parere del Notaio di cui alla certificazione Notarile dr. [REDACTED] del 10.05.21 valida per tutti gli immobili dell'asse ereditario ai sensi di legge che non prevede una accettazione parziale. (Cfr. all.11)

L'esperto stimatore ha effettuato la visura di tutte le trascrizioni a favore del de cuius sig. [REDACTED], dalla quale sono emersi n. 10 atti di compravendita a favore (Cfr. all.12); dallo sviluppo di tutti gli atti (Cfr.all.13) l'esperto ha estrapolato presso l'Archivio Notarile solo gli atti relativi alle compravendite degli immobili oggetto di esecuzione e precisamente gli atti:

1. Notar [REDACTED] del 15.12.1954 rep.35332, con il quale il sig. [REDACTED] ha acquistato l'immobile sito alla Via Nevio, 3 piano I° int. 4 accesso a destra del pianerottolo della scala e il garage a piano T e n. 3 locali seminterrati e un piccolo giardino; i dati catastali non vengono indicati.(Cfr. all.4)
2. Notar [REDACTED] del 04.02.1960 rep.119180, con il quale il sig. [REDACTED] ha acquistato l'immobile sito alla Via Nevio, 3 piano I°, accesso a sinistra del pianerottolo della scala e il garage a piano T al centro dei tre esistenti e cantina a piano S1, quella che ha ingresso dal corridoio di accesso alle cantine nella prima porta a destra; i dati catastali non vengono indicati.(Cfr. all.5)



3. Notar Felice Giusti del 03.10.1946 rep.18398, con il quale il sig. ██████████ ha acquistato locale seminterrato.(Cfr. all.6)

Il creditore precedente ha optato per il deposito del Certificato ipotecario che risale alla successione devoluta per legge, Den.7732, Vol.3161 trascritto il 05.06.1990 ai nn.8366 rp. E 12512 rg. in morte avvenuta il 18.06.1988 di: ██████████ nato a Napoli il 24.12.1919. (Cfr.all.10)

L'esperto ha acquisito l'atto di TRASFERIMENTO IMMOBILIARE IN ESECUZIONE DI ACCORDI DI SEPARAZIONE a firma del Notaio ██████████ del 10.04.2013 (Cfr. all.9) con il quale ██████████ (Napoli 26.08.1949) trasferisce alla figlia Pelli ██████████ (Washington (U.S.A.) il 24.05.1989) la quota di comproprietà in ragione di 222/1000 (duecentoventidue millesimi) - o 2/9 (due noni) - di cui è titolare sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.

L'esperto dichiara che è fatto salvo il principio della continuità delle trascrizioni sancito dall' art. 2650 c.c..

Il creditore precedente **non ha depositato il certificato di stato civile e il certificato di residenza storica**, l'esperto ha provveduto ad acquisirli (Cfr. all. 42-43); dal certificato di stato civile si evince che l' esecutata non è coniugata.

L'esperto, su richiesta del custode, ha acquisito anche i certificati degli altri comproprietari.

Il creditore precedente **non ha depositato gli estratti catastali storici** (relativi ai passaggi del bene da possessore ad un altro, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), l'esperto ha provveduto ad acquisirli. (Cfr. all.20-21-22-23-24)

Nella certificazione notarile vengono indicati i dati catastali attuali.



RISPOSTE AL MANDATO

QUESITO N. 1 Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento.

I beni oggetto del pignoramento sono di proprietà per la quota di 2/9 di [REDACTED],
identificati con:

a) Box auto sito in Napoli alla Via G. Donizetti n. 2/B, piano T, accatastato al N.C.E.U.del
Comune di Napoli - sez. [REDACTED], cat. C/6, cl.7, mq.15, r.c.€154,16;

In ditta aggiornata:

[REDACTED] nata a Stati Uniti D'America il 24.05.1989 per la quota pari a
222/1000 della piena proprietà

[REDACTED] nata a Napoli l'08.08.1952 per la quota pari a 222/1000 della piena proprietà

[REDACTED] nata a Napoli il 14.04.1959 per la quota pari a 222/1000 della piena
proprietà

[REDACTED] nata a Napoli il 22.02.1922 per la quota pari a 334/1000 della piena
Proprietà.

b) Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano S/1, accatastato al N.C.E.U.del Comune
di Napoli - sez. CHI, [REDACTED] vani 5, cat. A/2, cl. 5,
r.c.€877,98;

In ditta aggiornata:

[REDACTED] nata a Stati Uniti D'America il 24.05.1989 per la quota pari a
222/1000 della piena proprietà

[REDACTED] nata a Napoli l'08.08.1952 per la quota pari a 222/1000 della piena proprietà

[REDACTED] nata a Napoli il 14.04.1959 per la quota pari a 222/1000 della piena
proprietà

[REDACTED] nata a Napoli il 22.02.1922 per la quota pari a 334/1000 della piena
Proprietà.



c) Appartamento sito in **Napoli alla Via Nevio 3, piano I° ,int. 4**, accatastato al N.C.E.U.del Comune di Napoli - sez. [REDACTED] vani 9, **cat. A/2**, cl. 8, r.c.€.2.556,46;

In ditta aggiornata:

[REDACTED] nata a Stati Uniti D'America il 24.05.1989 per la quota pari a 222/1000 della piena proprietà

[REDACTED] nata a Napoli l'08.08.1952 per la quota pari a 222/1000 della piena proprietà

[REDACTED] nata a Napoli il 14.04.1959 per la quota pari a 222/1000 della piena proprietà

CICCONARDI BIANCA nata a Napoli il 22.02.1922 per la quota pari a 334/1000 della piena Proprietà.

d) Appartamento sito in **Napoli alla Via Nevio 3, piano I° ,int. 3**, accatastato al N.C.E.U.del Comune di Napoli -. sez. [REDACTED] vani 7, **cat. A/2**, cl. 8, r.c.€.1.988,36;

In ditta aggiornata:

[REDACTED] nata a Stati Uniti D'America il 24.05.1989 per la quota pari a 222/1000 della piena proprietà

[REDACTED] nata a Napoli l'08.08.1952 per la quota pari a 222/1000 della piena proprietà

[REDACTED] nata a Napoli il 14.04.1959 per la quota pari a 222/1000 della piena proprietà

[REDACTED] nata a Napoli il 22.02.1922 per la quota pari a 334/1000 della piena Proprietà.

e) Box auto sito in **Napoli alla Via Nevio 3, piano T** accatastato al N.C.E.U.del Comune di Napoli -sez. [REDACTED] mq.24, **cat. C/6**, cl. 7, r.c.€.120,23.

In ditta aggiornata:

[REDACTED] nata a Stati Uniti D'America il 24.05.1989 per la quota pari a 222/1000 della piena proprietà



██████████ nata a NAPOLI (NA) il 09/10/1971 per la quota pari a 222/1000 della piena proprietà

██████████ nata a Napoli il 14.04.1959 per la quota pari a 222/1000 della piena proprietà

██████████ nata a Napoli il 22.02.1922 per la quota pari a 334/1000 della piena Proprietà.

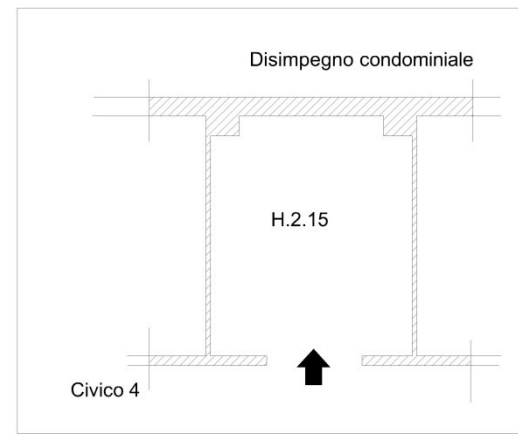
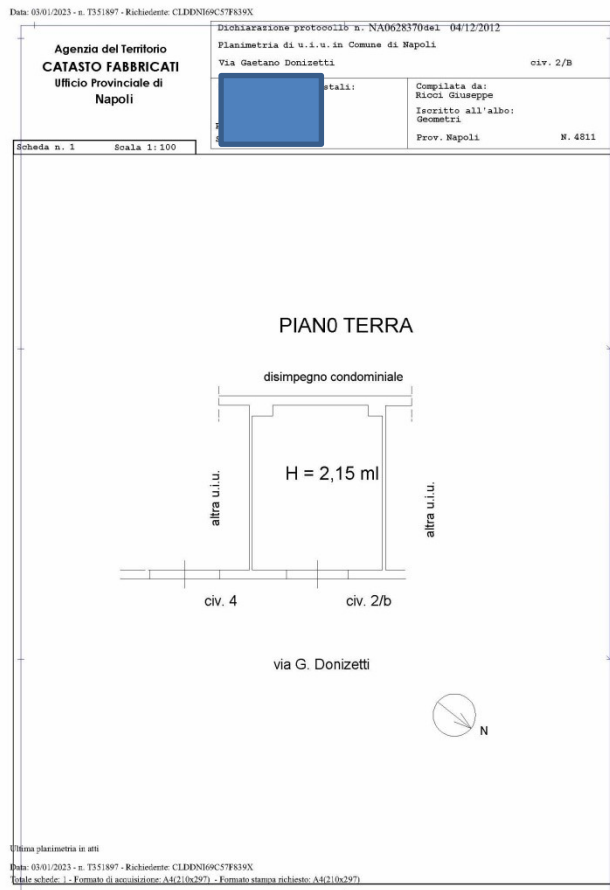
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

L'esperto non ha evidenziato difformità tra i dati catastali indicati nel pignoramento con i dati catastali attuali.



a.) Box auto sito in Napoli alla Via G. Donizetti n. 2/B, piano T (sub 29).

La planimetria catastale datata 01.12.2012 è **conforme** allo stato dei luoghi

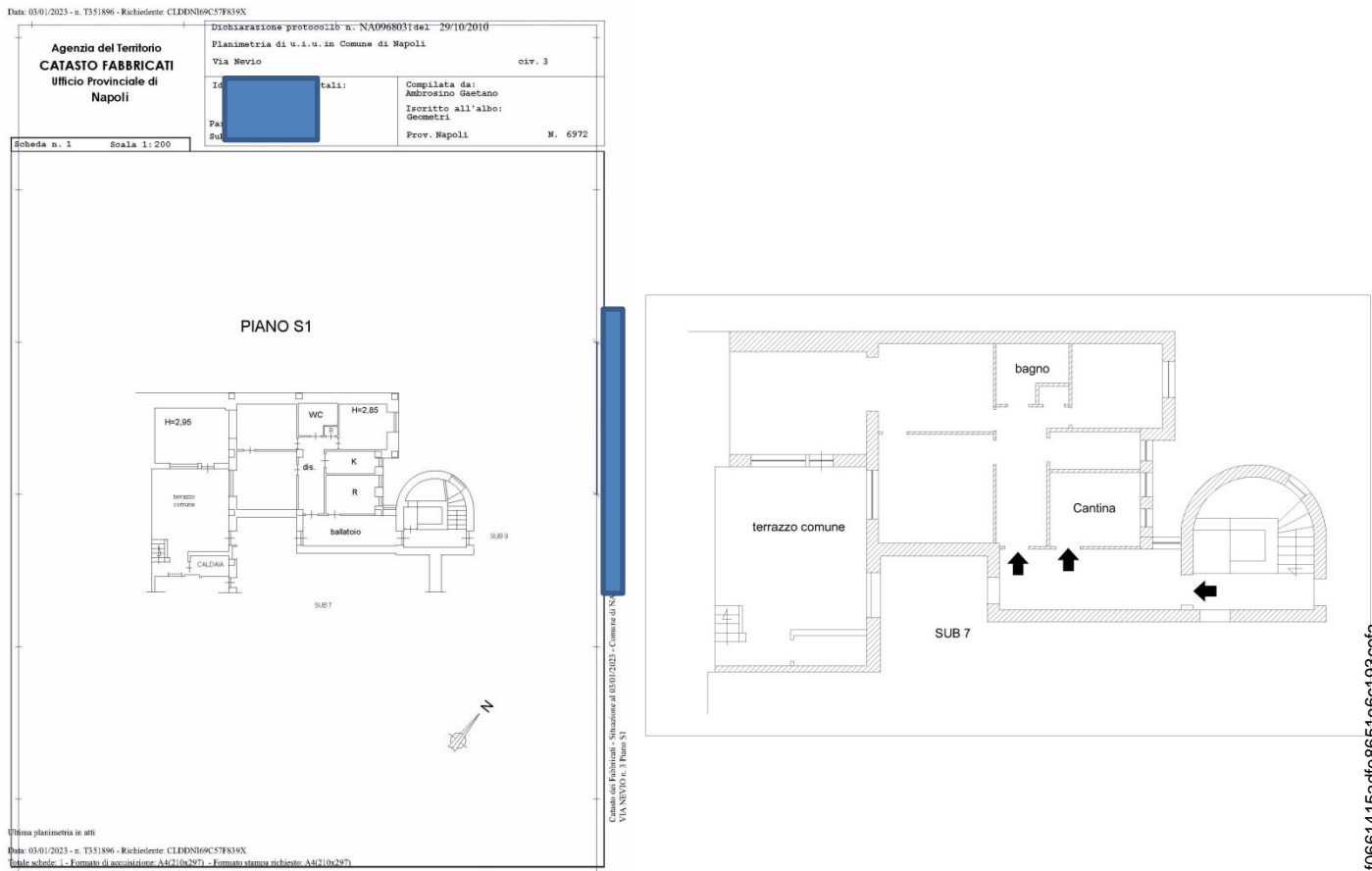


I confini in senso orario sono: Via Donizetti, civico n. 4 e disimpegno condominiale.

Nell'atto di pignoramento non vengono indicati i confini.

b.) Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano S/1 (sub 12)

La planimetria catastale datata 29.102010 è **conforme** allo stato dei luoghi



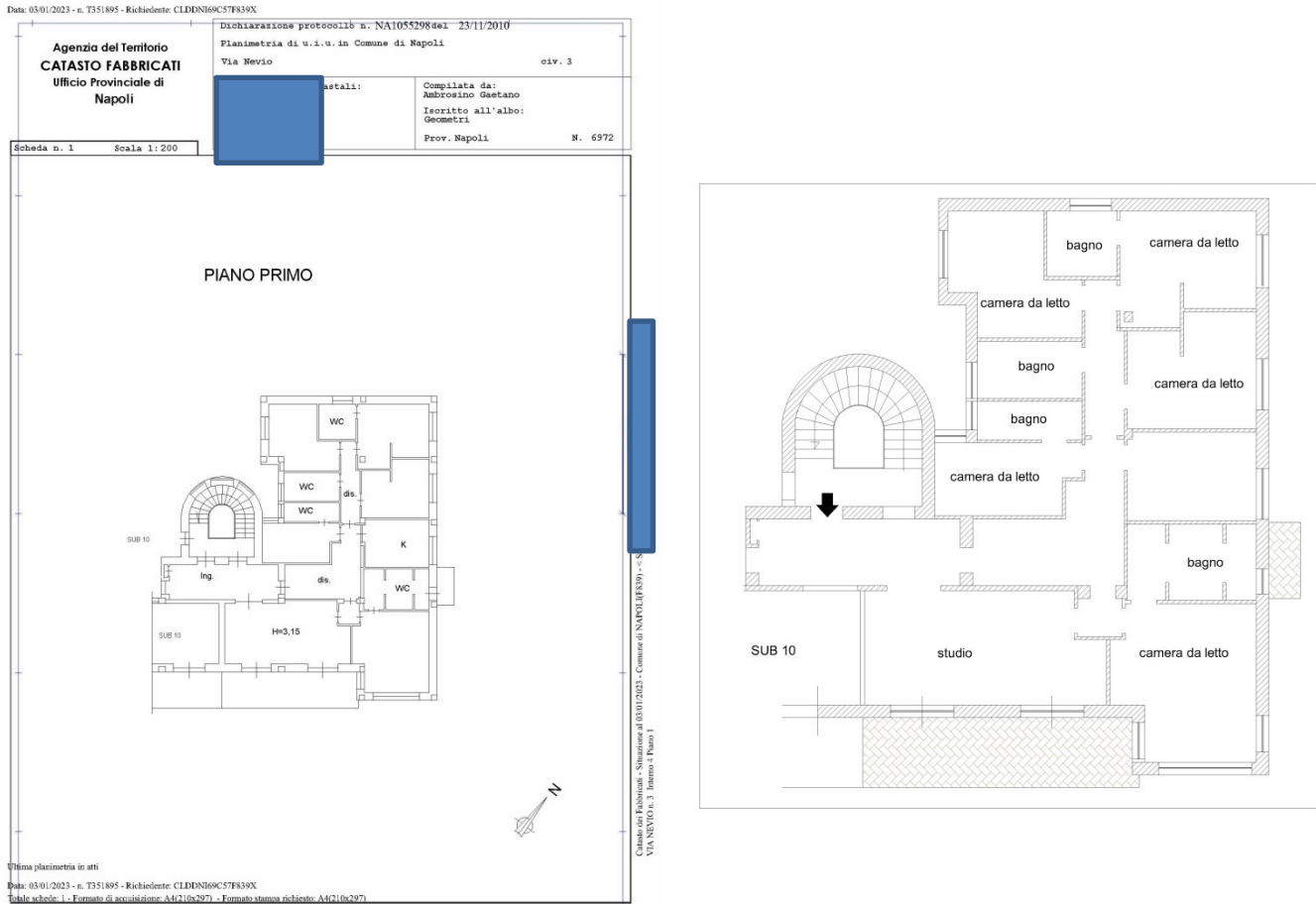
I confini in senso orario sono: ballatoio condominiale, con appartamento censito con il sub.7 e con con terrazzo comune.

Nell'atto di pignoramento non vengono indicati i confini.



c) Appartamento in Napoli alla Via Nevio 3, piano I°, int. 4, (sub 11)

La planimetria catastale datata 23.11.2010 è **conforme** allo stato dei luoghi



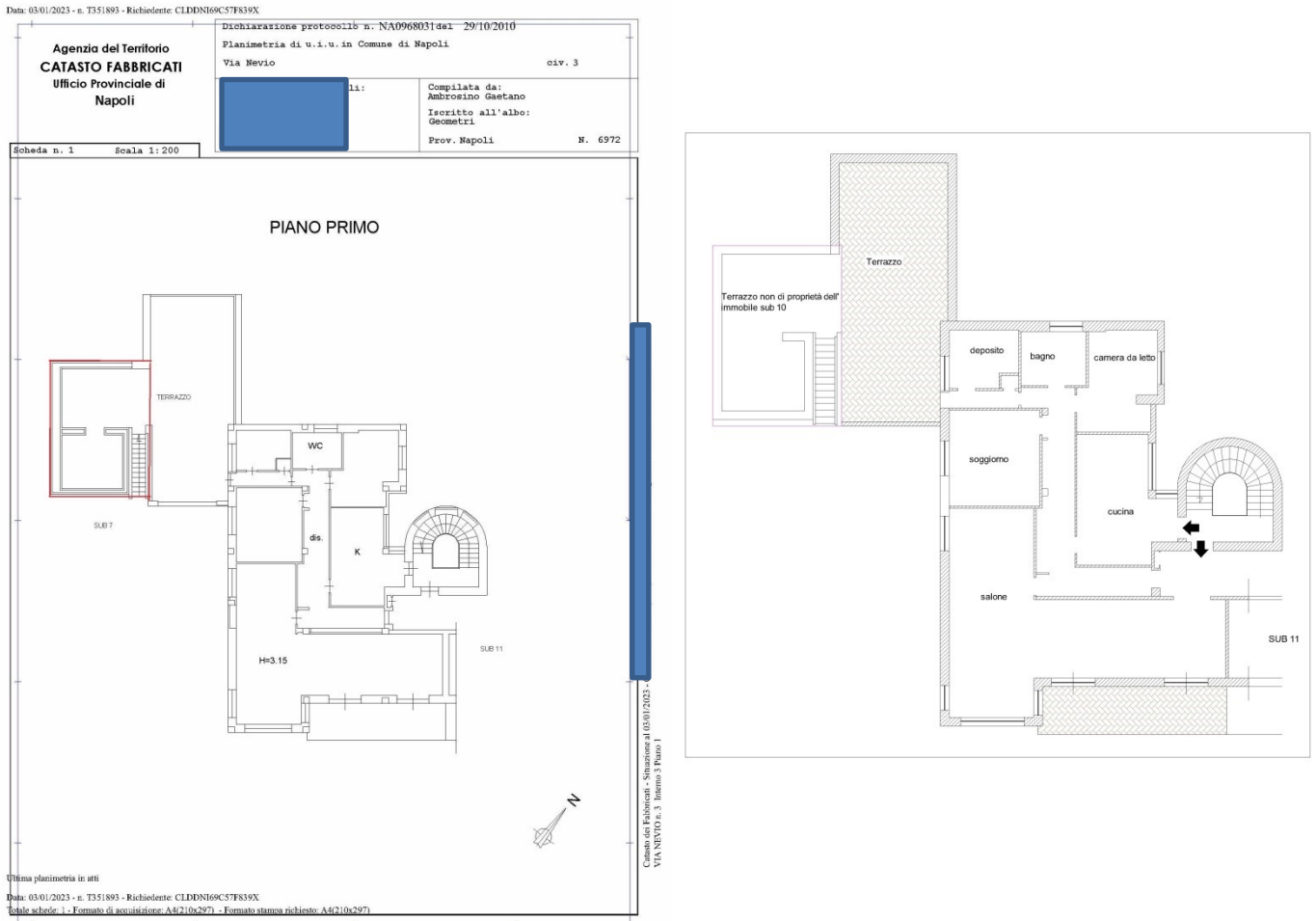
I confini in senso orario sono: con proprietà Pelli o aventi causa, con appartamento identificato con la fog. [REDACTED] e con cassa scale.

Nell'atto di pignoramento non vengono indicati i confini.



d.) Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano I°, int. 3, (sub 10)

La planimetria catastale datata 29.10.2010 è **conforme** allo stato dei luoghi



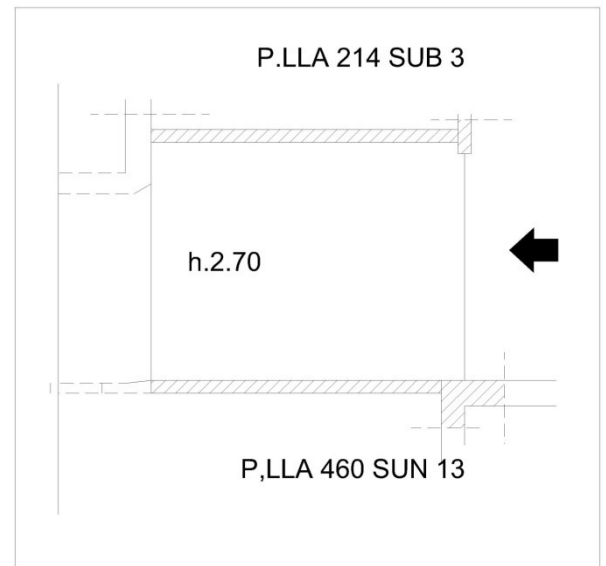
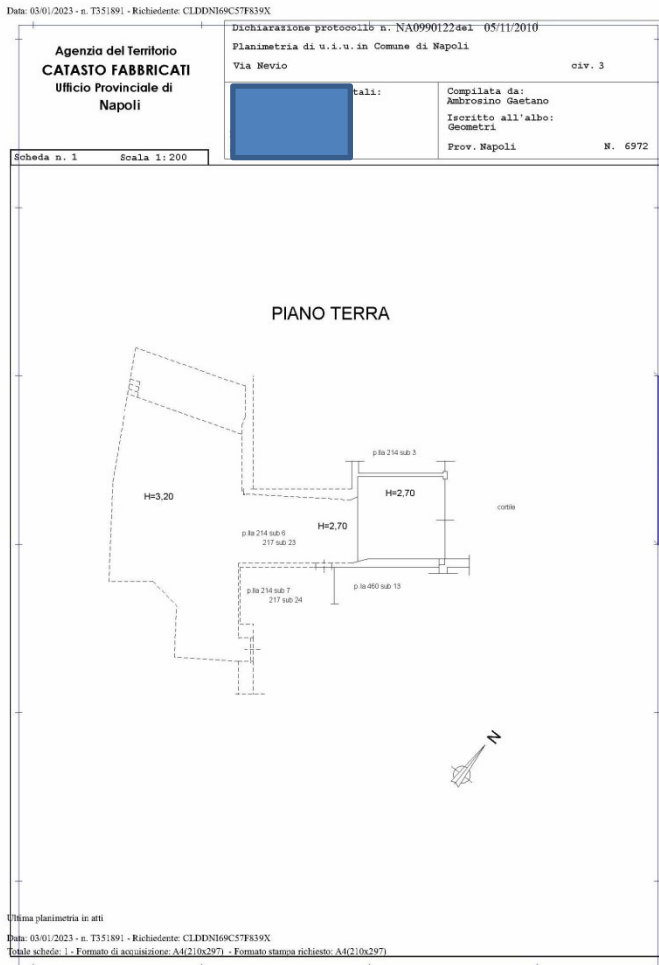
I confini in senso orario sono: pianerottolo, con appartamento identificato con il fog. [redacted] con proprietà [redacted] o aventi causa.

Nell'atto di pignoramento non vengono indicati i confini.

L'esperto fa presente che l'area del terrazzo evidenziata in rosso non fa parte del bene pignorato in quanto risulta essere il solaio di copertura dei locali garage a piano sottostante edificati senza L.E. ed oggetto di Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 pratica 1237/01/86. (Cfr. all.37)

e.) Box auto sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano T, (sub 8)

La planimetria catastale datata 05.11.2010 è **conforme** allo stato dei luoghi



I confini in senso orario sono: con cortile da cui ha accesso, con particella [REDACTED] e con particella [REDACTED]

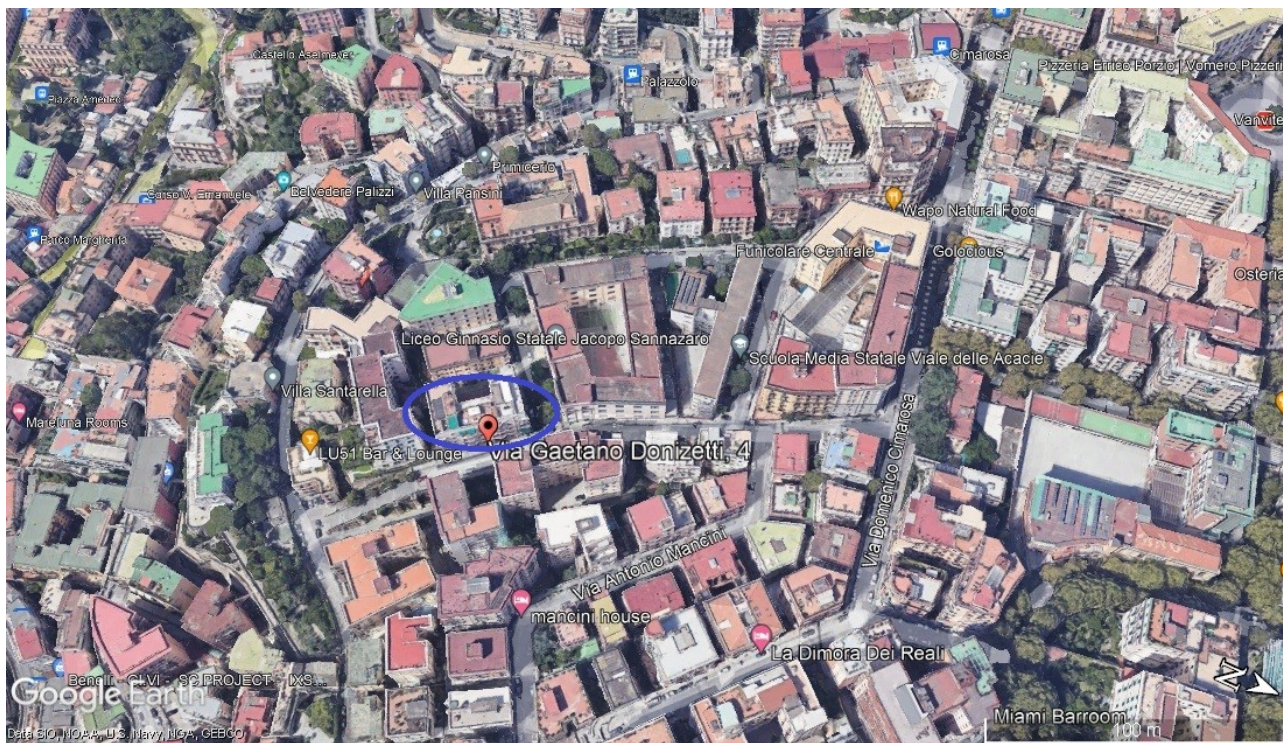
Nell'atto di pignoramento non vengono indicati i confini.



QUESITO N. 2 : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

a.) Box auto sito in Napoli alla Via G. Donizetti n. 2/B, piano T (sub 29).

L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione, è un locale box auto sito in Napoli alla Via G. Donizetti n. 2/B, piano T.



Via G. Donizetti fa parte del quartiere Vomero, zona residenziale, vicina alla metropolitana Linea 1, alle funicolari di Napoli (Centrale e di Chiaia), alla Floridiana ed a San Martino.

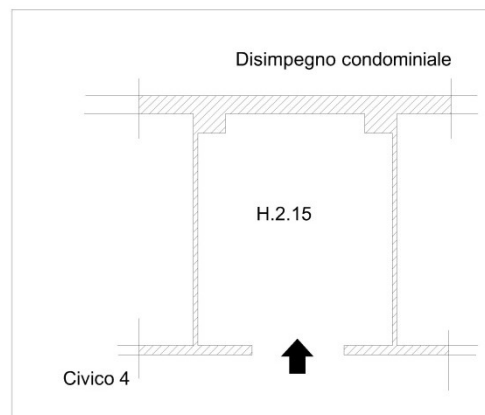
L'immobile oggetto della procedura fa parte di un palazzo in muratura di tufo composto da sei piani fuori terra; il fabbricato nel complesso si presenta in un buono stato di manutenzione.





Unità immobiliare:

- Presenta destinazione d'uso "garage".
- composta da: unico vano con saracinesca di mq 25;
- i confini in senso orario sono: Via Donizetti, civico n. 4 e disimpegno condomniale.
- l'unità immobiliare è occupata sine titulo;



Il locale box è in un discreto stato di conservazione,

L'immobile presenta finiture di mediocre qualità; il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono verniciate con pittura lavabile.

Premesso ciò la **superficie commerciale** è:

H media interna: 2.15 m;

Sup. lorda	25 mq
Sup. netta	22 mq

Sup. commerciale complessiva: determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare": *La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...)*

Sup. commerciale complessiva =

(Sup. resid. lorda x coeff. ragguglio) =

(25 mq x 1) = mq 25

Ricapitolando schematicamente le finiture:

Pavimenti: battuto di cemento;

Pareti: pittura lavabile;

Porta d'ingresso: saracinesca in ferro;

Stato manutenzione: buono





L'esperto fa presente che gli immobili siti in via Nevio, 3 fanno parte dello stesso fabbricato sito in Napoli alla Via Nevio, 3, piano T-I°-S1.



Gli immobili oggetto della presente procedura hanno accesso pedonale e carrabile da via Nevio, 3; via Nevio è una "traversa" di via Orazio una delle arterie principali della collina di Posillipo.

L'immobile fa parte di un fabbricato in muratura di tufo, composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato, ai singoli appartamenti si giunge attraverso scala interna circolare; l'androne ha una pavimentazione in marmo, il rivestimento alle pareti è trattato con intonaco semplice; il fabbricato nel complesso si presenta in un ottimo stato di manutenzione.

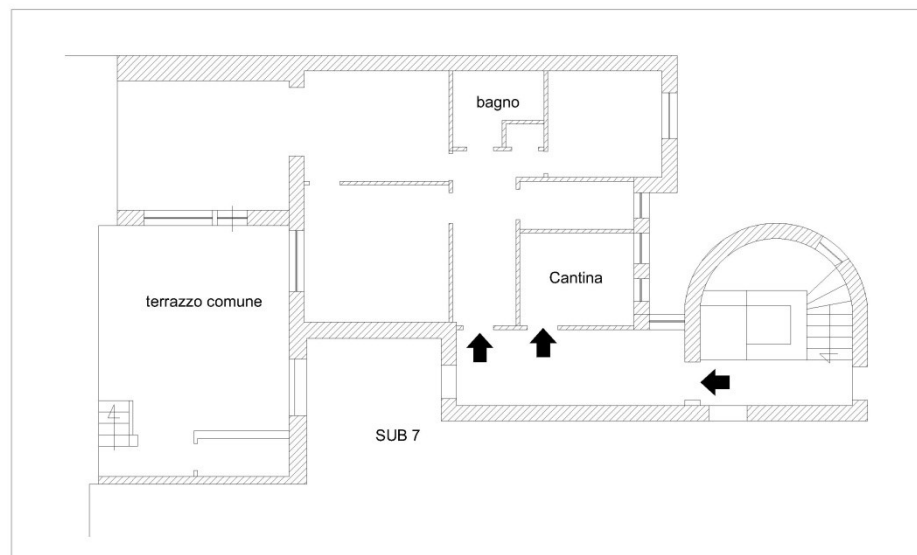




b.) Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano S/1 (sub 12)

Unità immobiliare:

- Presenta destinazione d'uso "residenziale";
- composta da: piccola cantina, bagno e n. 5 vani con terrazzo comune.
- l'unità immobiliare è così distribuita: dal ballatoio si accede, da una porta posta dietro una boiserie in legno, ad una piccola cantina di mq 7.50, proseguendo sul ballatoio si accede da una porta di ingresso ad un disimpegno di mq 8.00 dal quale si accede a due camere ciascuna di mq 3.90 e mq 8.40 con una luce ingredienti in ognuna di esse, poi ad un bagno di mq 4.10, ad una camera di mq 13.70 con affaccio sul terrazzo comune ed infine ad un'ultima camera di mq 14.00, con adiacente un'altra camera di mq 15.34 con affaccio sul terrazzo comune; l'altezza dei vani è m 2.85.
- I confini in senso orario sono: ballatoio condominiale, con appartamento censito con il sub.7 e con con terrazzo comune.
- l'unità immobiliare è in un completo stato di abbandono.



L'immobile è in un pessimo stato di conservazione, sono presenti molte tracce di umidità sia di risalita che al soffitto con il conseguente distacco dell'intonaco:





L'immobile presenta finiture di mediocre qualità; il pavimento è in ceramica; i serramenti esterni sono in alluminio.

Premesso ciò la **superficie commerciale** è:

H media interna: 2.85 m;

Sup. lorda	94 mq
Sup. netta	90 mq
Sup. terrazza comune	30 mq / 2 = mq 15

Sup. commerciale complessiva: determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare": *La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...)*

Sup. commerciale complessiva =

(Sup. resid. lorda x coeff. ragguglio)=

$$(94 \text{ mq} \times 1) + (15 \text{ mq} \times 0.3) = \text{mq } 94 + \text{mq } 4,5 = \text{mq } 98.5$$



Ricapitolando schematicamente le finiture:

Pavimenti: ceramica;
Pareti: pittura semplice;;
Porte interne: in legno;
Infissi : in alluminio;
Impianti: elettrico;
idrico;

Stato manutenzione: pessimo

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica; il costo per l'acquisizione è di euro 250,00







CANTINA



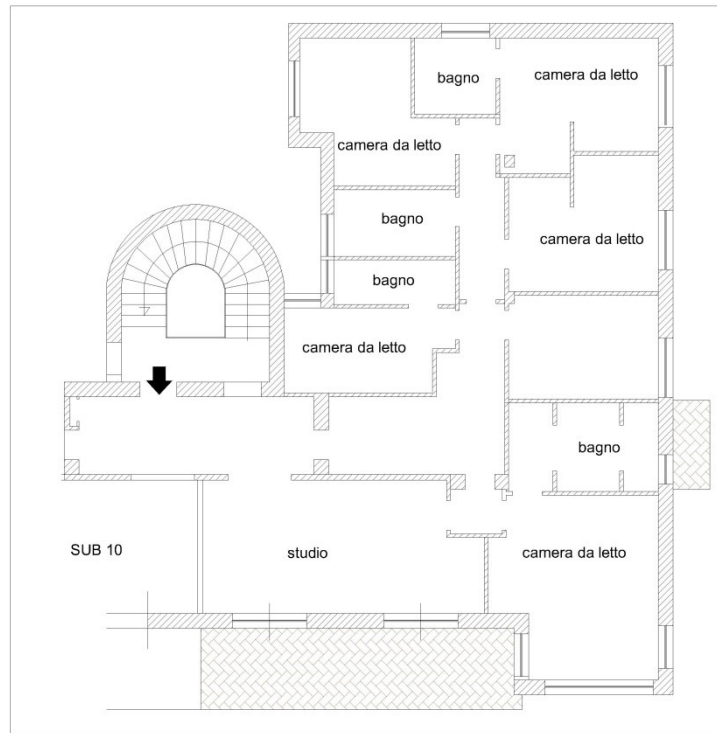
c.) Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano I° (sub 11)

L'esperto fa presente che gli appartamenti sub 10 e sub 11 di fatto risultano fusi in un unico appartamento a cui si accede dalla porta presente sul ballatoio, posta di fronte per chi sale le scale; in origine l'accesso al sub 11 avveniva dalla porta posta a sinistra sul ballatoio che oggi risulta tompagnata; quando si accede nell'immobile l'ingresso risulta comune al sub 10 e al sub 11.

Unità immobiliare:

- Presenta destinazione d'uso "residenziale".
- composta da: ingresso, n. 2 disimpegni, studio, n. 5 camere da letto di cui tre con il bagno in camera, bagno, soggiorno e ampia balconata.
- l'unità immobiliare è così distribuita: dall'ingresso di mq 13, comune al sub 10, si accede ad uno studio di mq 26 con doppio affaccio su un ampio balcone; da una porta posta nell'ingresso si accede ad un disimpegno di mq 13.90 collegato ad una camera da letto di mq 20 con bagno di mq 9.80, il cui affaccio è su un balcone di mq 2.40, mentre la camera da letto ha l'affaccio sulla balconata di mq 19, nonché ad una camera di mq 11.10 ed ad una camera da letto di mq 10 con bagno in camera di mq 4.00; da un'altra porta si accede alla zona notte composta da altre 3 camere da letto di cui una di mq 14.40 con il bagno annesso di mq 4.50 ed altre due camere da letto di mq 13.70 e di mq 12.80 ed infine ad un bagno di mq 6.00; tutti i vani hanno affacci esterni;
- i confini in senso orario sono: con proprietà Pelli o aventi causa, con appartamento identificato con il fog. CHI/25, particella 460, sub.10 e con cassa scale.;
- l'unità immobiliare risulta libera;





L'appartamento è in un discreto stato di conservazione, sono presenti infiltrazioni con distacco di intonaco e della carta da parati in due camere da letto e nello studio una parte di intonaco al soffitto è collassata.





L'immobile presenta finiture di buona qualità; i pavimenti sono in marmo, parquet, ceramica e in una camera da letto è presente la moquette, le pareti sono rivestite con carta da parati tranne nei bagni in cui sono in ceramica; i serramenti esterni sono alcuni in legno ed alcuni in alluminio; le utenze sono tutte staccate tranne la luce e l'acqua.

Premesso ciò la **superficie commerciale** è:

H media interna: 3.15 m;

Sup. lorda	191 mq
Sup. netta	170 mq
Balconi	21 mq

Sup. commerciale complessiva: determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare": *La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...)*



Sup. commerciale complessiva =

(Sup. resid. lorda x coeff. ragguglio) + (Sup. balcone lorda x coeff. ragguglio)=

$$(191 \text{ mq} \times 1) + (21 \text{ mq} \times 0.30) = \text{mq } 191 + 6.3 \text{ mq} = \text{mq } 197.3 \sim \text{mq } 197$$

Ricapitolando schematicamente le finiture:

Pavimenti:	marmo, parquet, ceramica, moquette;
Pareti:	carta da parati e ceramica in cucina;
Porta d'ingresso:	blindata;
Porte interne:	in legno;
Infissi :	in legno ed alcuni in alluminio anodizzato;
Impianti:	riscaldamento condominiale inattivo;
	elettrico;
	idrico; acqua calda attraverso boiler elettrico;
	split solo nelle camere da letto

Stato manutenzione: discreto

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica; il costo per l'acquisizione è di euro 250,00.

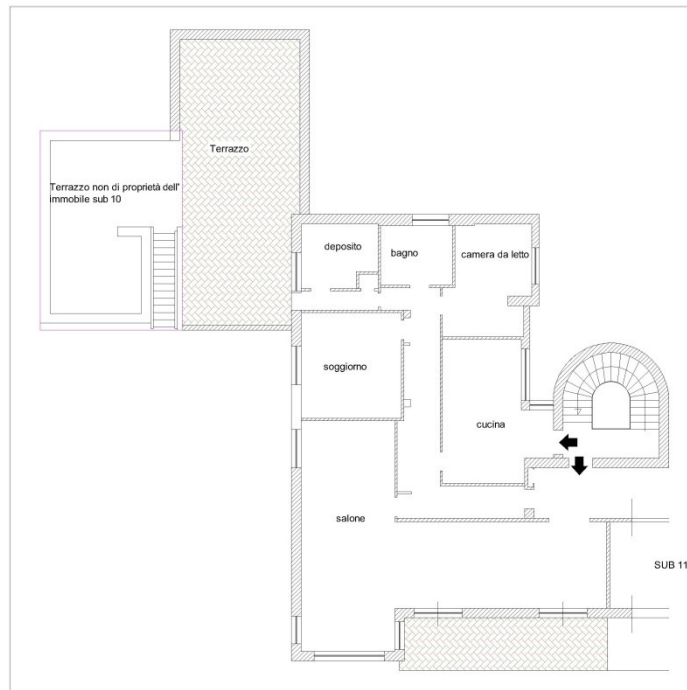
d.) Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano I° (sub 10)**Unità immobiliare:**

- Presenta destinazione d'uso "residenziale".
- composta da: ingresso in comune con il sub 10, salone triplo, ampia cucina, camera da letto, soggiorno, ripostiglio, terrazzo e ampia balconata.
- l'unità immobiliare è così distribuita: sul pianerottolo c'è un doppio ingresso; da uno, di mq 13 e comune con il sub 10, si accede al triplo salone di mq 70 con doppio affaccio su un'ampia balconata di mq 18; dall'altro ingresso si accede alla cucina di mq 22.50 con ampio lucernaio al soffitto; da una porta posta nell'ingresso si accede ad un corridoio di mq 21 dal quale si giunge ad un soggiorno di mq 18.40, ad una camera da letto di mq 15.30, ad un bagno di mq 7.60 e ad un enorme ripostiglio di mq 8.00,



adiacente al quale è posto un piccolissimo vano di mq 1.00 in cui è posizionata la lavatrice; completa l'immobile un terrazzo di mq. 90.60 di cui solo mq 57 fanno parte dell'immobile sub 10; tutti i vani hanno affacci esterni;

- i confini in senso orario sono: pianerottolo, con appartamento identificato con il fog. CHI/25, particella 460, sub.11 e con prop. Pelli o aventi causa;
- l'unità immobiliare risulta libera;



L'appartamento è in un discreto stato di conservazione.

L'immobile presenta finiture di buona qualità; i pavimenti sono in marmo e ceramica, le pareti sono verniciate con pittura lavabile tranne nei bagni in cui sono in ceramica e nel salone in cui è presente la carta da parati; i serramenti esterni sono alcuni in legno ed alcuni in alluminio; le utenze sono tutte staccate tranne la luce e l'acqua.



Premesso ciò la **superficie commerciale** è:

H media interna: 3.15 m;

Sup. lorda	200 mq
Sup. netta	176 mq
Balconi +Terrazza	18 + 57 mq = mq 75

Sup. commerciale complessiva: determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare": *La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...)*

Sup. commerciale complessiva =

$$\begin{aligned} & (\text{Sup. resid. lorda} \times \text{coeff. ragguglio}) + (\text{Sup. terrazzo} + \text{balconi lorda} \times \text{coeff. ragguglio}) = \\ & (200 \text{ mq} \times 1) + (25 \text{ mq} \times 0.30 + 50 \text{ mq} \times 0.10) = \text{mq } 200 + 7,5 + 5 = \text{mq } 212.5 \end{aligned}$$

Ricapitolando schematicamente le finiture:

Pavimenti: marmo e ceramica;
Pareti: pittura lavabile, carta da parati e ceramica in cucina;
Porta d'ingresso: blindata;
Porte interne: in legno;
Infissi : in legno ed alcuni in alluminio anodizzato;
Impianti: riscaldamento condominiale inattivo;
 elettrico;
 idrico; acqua calda attraverso boiler elettrico;

Stato manutenzione: discreto

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica; il costo per l'acquisizione è di euro 250,00.







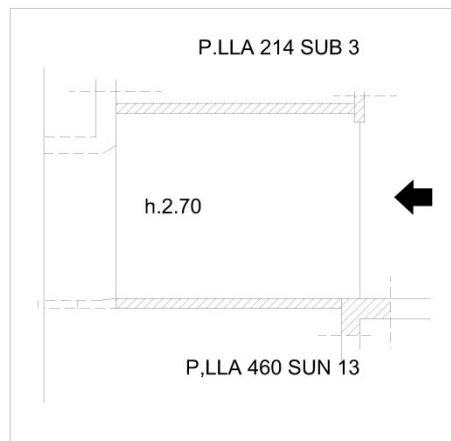




d.) Box auto sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano T (sub 8)

Unità immobiliare:

- Presenta destinazione d'uso "autorimessa".
- composta da: unico locale di mq. 19. l'esperto fa presente che nella parete di fondo è presente una saracinesca in ferro.
- i confini in senso orario sono: con cortile da cui ha accesso, con particella 460 sub.13 e con particella 214 sub.3;
- l'unità immobiliare risulta libera;



Il box auto è in un mediocre stato di conservazione; è presente un' infiltrazione con caduta di intonaco e messa a nudo del solaio di copertura.



L'immobile presenta finiture di discreta qualità; i pavimenti sono ceramica, le pareti sono verniciate con pittura lavabile; l'accesso avviene tramite saracinesca in ferro

Premesso ciò la **superficie commerciale** è:

H media interna: 2.70 m;

Sup. lorda	19.00 mq
Sup. netta	18.00 mq

Sup. commerciale complessiva: determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare": *La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...)*

Sup. commerciale complessiva =

(Sup. resid. lorda x coeff. ragguglio)=

(19 mq x 1) = mq 19

Ricapitolando schematicamente le finiture:

Pavimenti: ceramica;

Pareti: pittura lavabile;

Porta d'ingresso: saracinesca in ferro;

Stato manutenzione: mediocre





QUESITO N. 3 Identificare catastalmente l'immobile.**a.) Box auto sito in Napoli alla Via G. Donizetti n. 2/B, piano T (sub 29).**

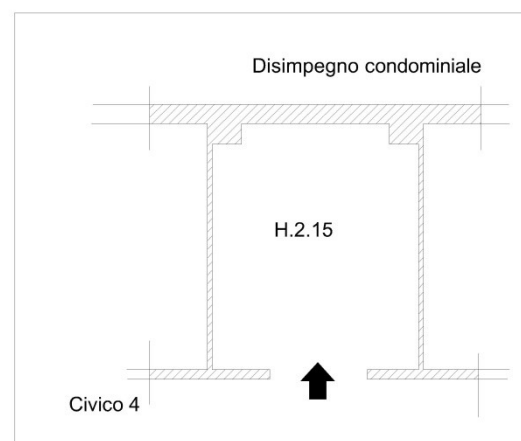
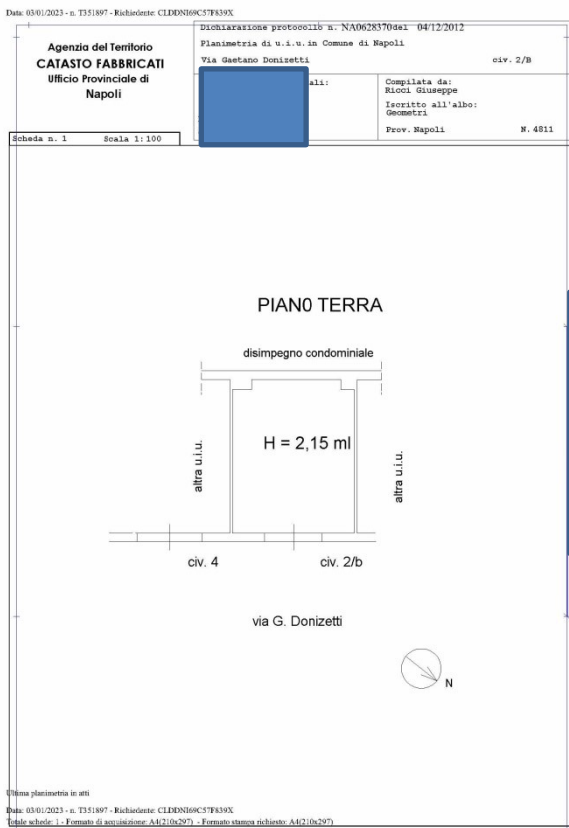
L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione, è un box auto sito in Napoli alla Via G. Donizetti, 2/B, piano T, accatastato al N.C.E.U. del Comune di Napoli - sez. [REDACTED] cat. C/6, cl.7, mq.15, r.c.€.154,16.

Il terreno su cui sorge l'appartamento è accatastato al NCT al F [REDACTED] (Cfr. all.34)

Da indagini effettuate in merito alla storia catastale è emerso che l'immobile è stato denunciato all'UTE di Napoli in data 04/12/2012 con scheda n. NA0628370. (Cfr. all.20)

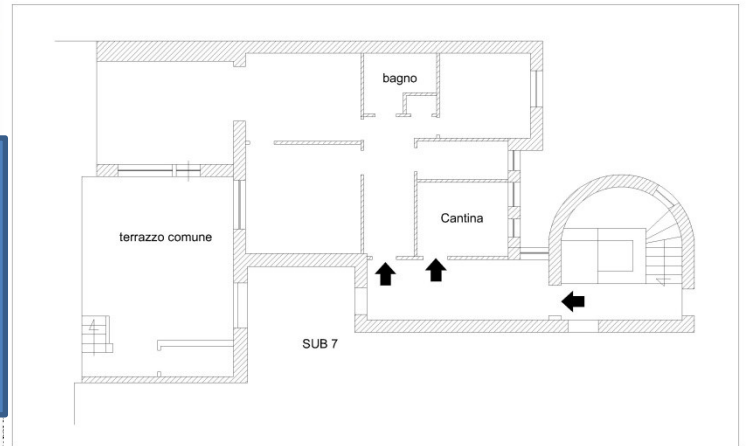
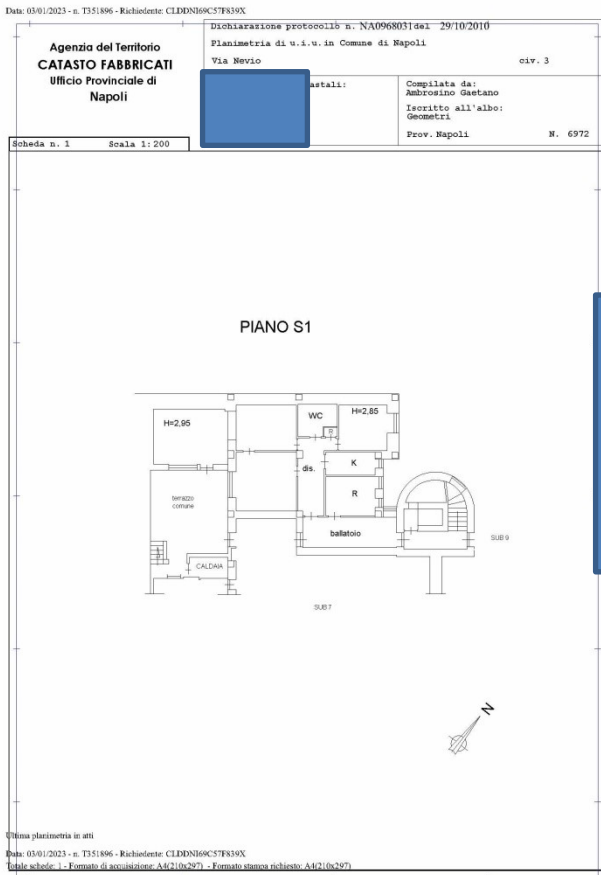
In data 04/12/2012 è stata presentata Pratica n. NA0628370 per VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 115150.1/2012)

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.



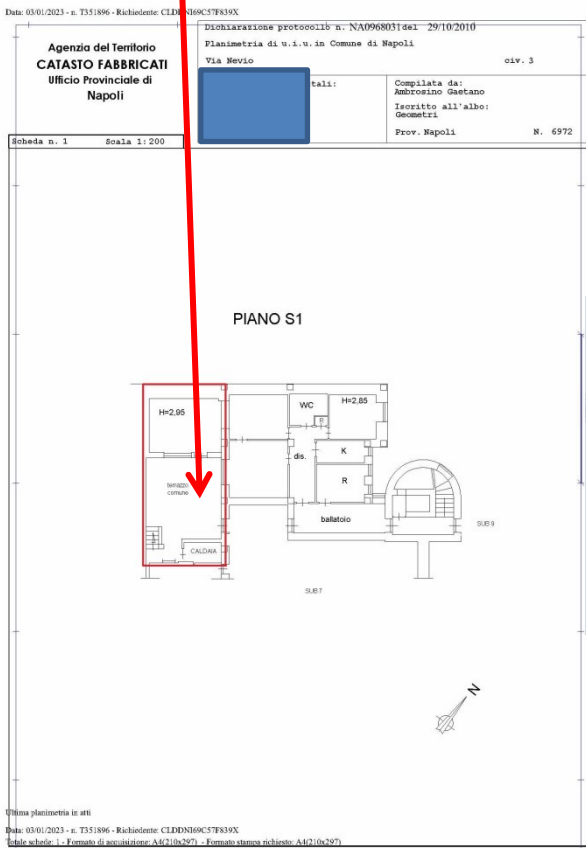
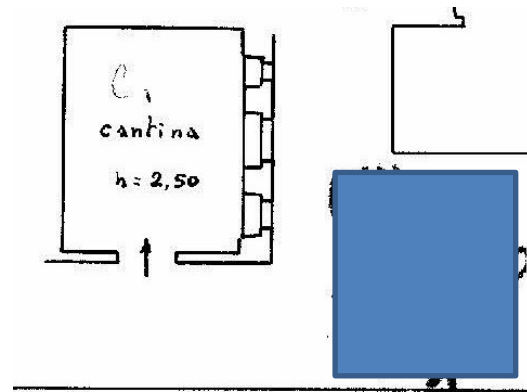
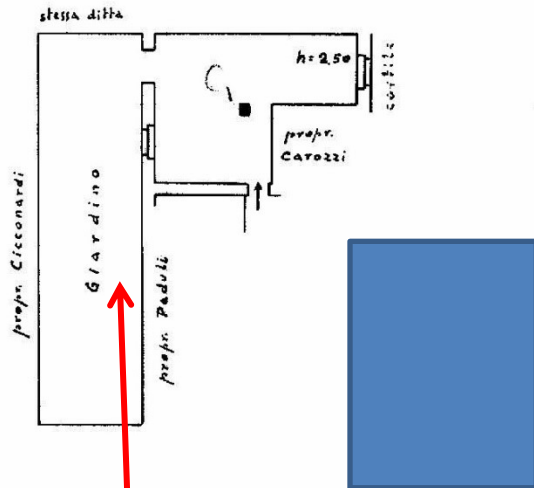
Lo stato dei luoghi è **conforme** alla planimetria catastale attuale presentata in data in data 29/10/2010 prot.n. NA0968031

PLANIMETRIA SUB 12 del 29/10/2010



Dal confronto dello stato attuale con le planimetrie sub 3 e sub 4 (considerando solo le rappresentazioni dei piani S1) si evidenzia che nell' area indicata come giardino è stato creato un vano con antistante terrazzo comune, in più è altresì è presente una diversa distribuzione degli spazi interni.

PIANO SEMINTERRATO



Da ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Napoli ad oggi la sottoscritta ha avuto risposta solo per gli anni dal 2010 al 2023, e per gli anni precedenti non sono state comunicate notizie inerenti a eventuali richieste di autorizzazioni edilizie né da parte del debitore esecutato né da parte del precedente proprietario per le modifiche riscontrate. (Cfr. all.40).

Relativamente al vano realizzato nell'area giardino è stata presentata una Domanda di Condono Edilizio; tale punto sarà approfondito in risposta al quesito n.6.

Per quanto concerne la diversa distribuzione degli spazi interni la pratica autorizzativa necessaria sarà:

- CIL in sanatoria per la legittimazione delle opere indicate.

Ai fini della pratica CIL si stimano:

1. € 1.500,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per la redazione della pratica burocratica
2. € 1.000,00 per sanzioni al Comune di Napoli
3. € 150,00 per diritti di segreteria al Comune di Napoli



c.) Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano I° (sub 11)

L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione, è un appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano I°, int. 4, accatastato al N.C.E.U. del Comune di Napoli - sez. [REDACTED] vani 9, cat.A/2, cl. 8, r.c.€.2.556,46.

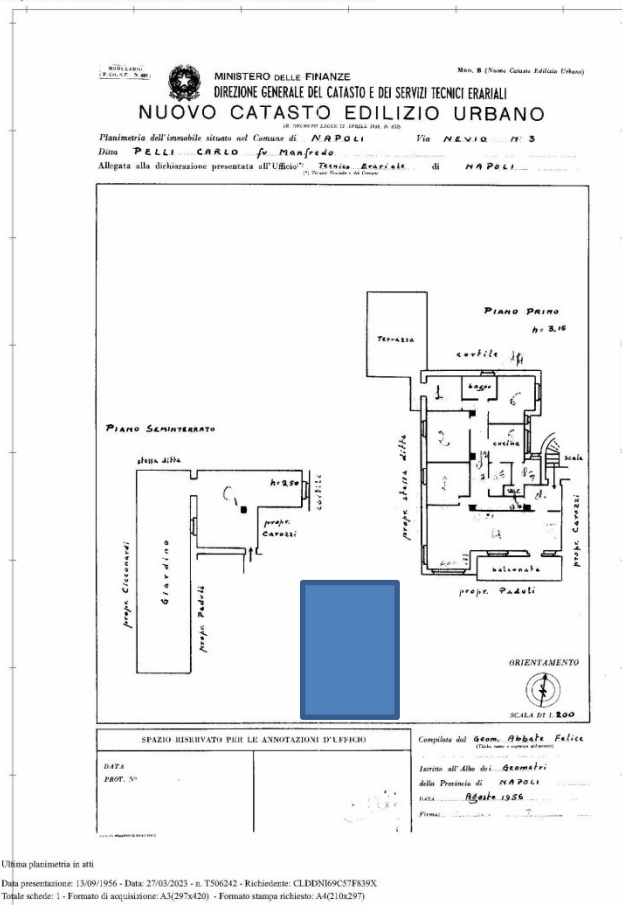
Il terreno su cui sorge l'appartamento è accatastato al [REDACTED]. (Cfr. all.32)

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che il sub 11 (come anche il sub 12 e sub 10) deriva dalla soppressione dei sub 3 e sub 4, che in origine comprendevano l'immobile a piano I° con accesso dalla porta a destra e la cantina con il giardino a piano S1 (sub 3) e l'immobile adiacente con l'accesso dalla porta a sinistra, con la cantina a piano S1 (sub 4) - **VARIAZIONE del 29/10/2010 Pratica n. NA0968031 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - ISTANZASOLL. 991473/2010 (n. 72893.1/2010).** (Cfr. all.30)

PLANIMETRIA SUB 3 del 13.09.1956

PLANIMETRIA SUB 4 del 13.09.1956

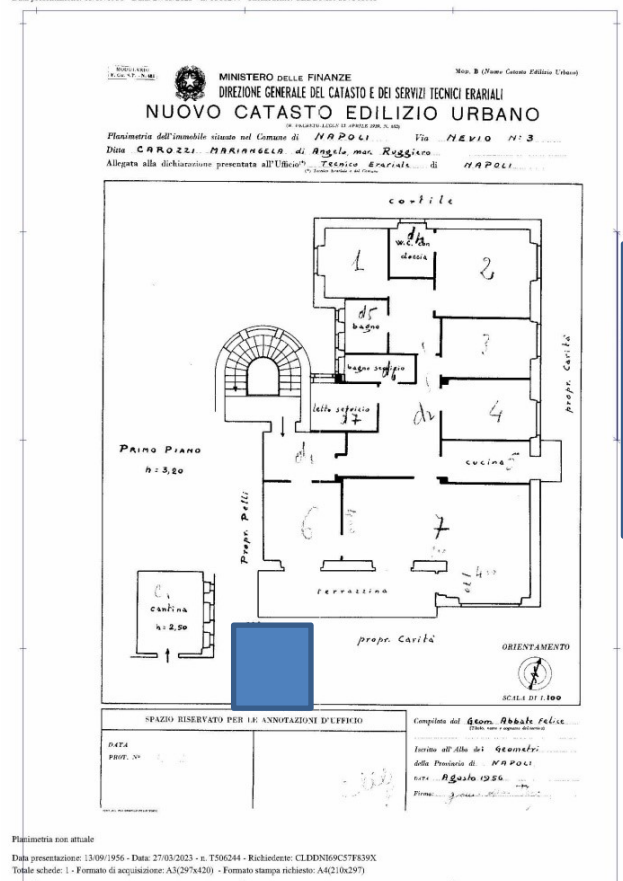
Data presentazione: 13/09/1956 - Data: 27/03/2023 - n. T506242 - Richiedente: CLDDN169C57F839X



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/09/1956 - Data: 27/03/2023 - n. T506242 - Richiedente: CLDDN169C57F839X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 13/09/1956 - Data: 27/03/2023 - n. T506244 - Richiedente: CLDDN169C57F839X

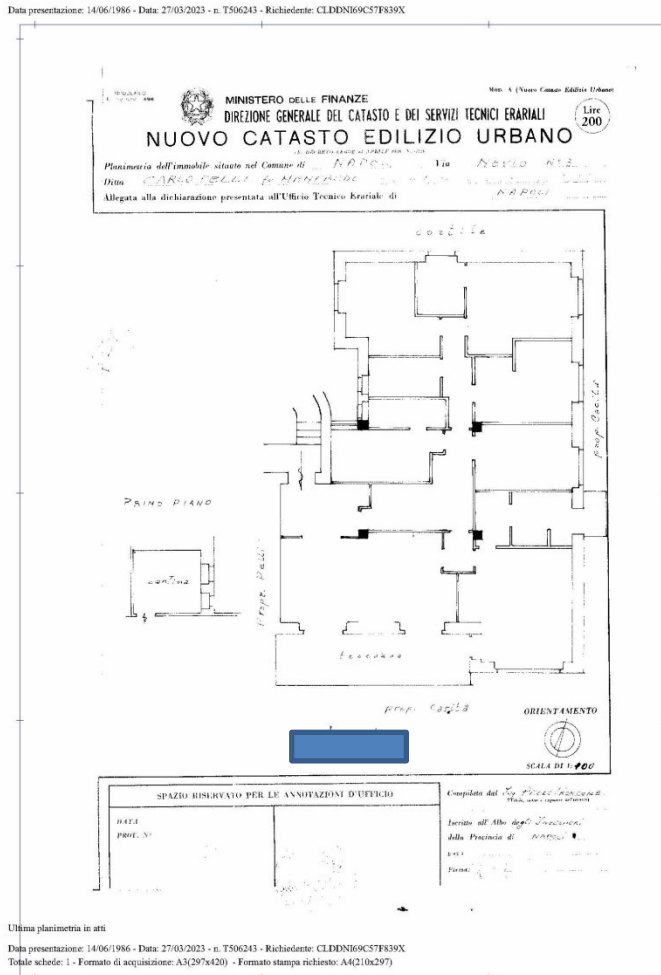


Planimetria non attuale

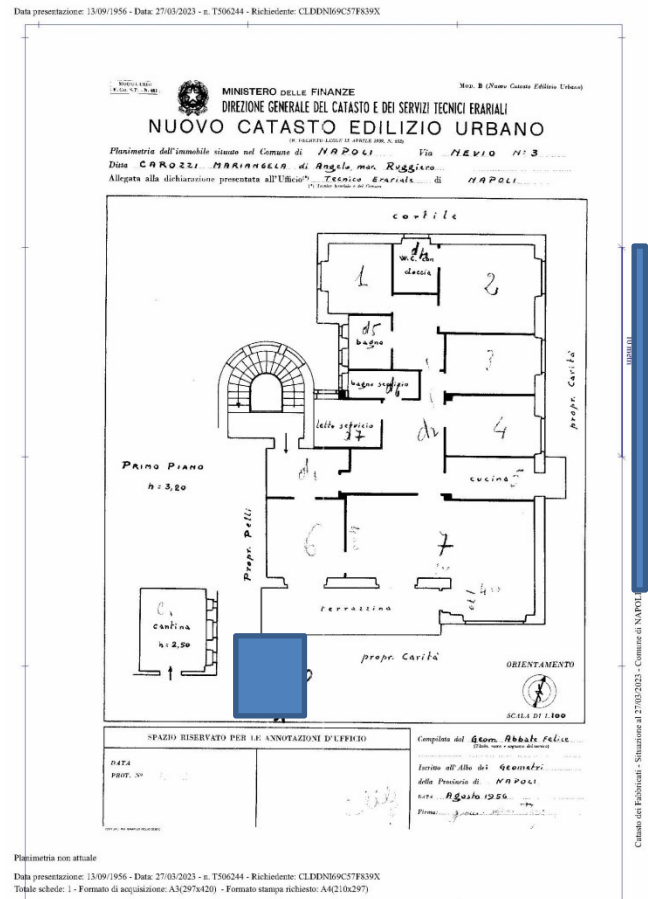
Data presentazione: 13/09/1956 - Data: 27/03/2023 - n. T506244 - Richiedente: CLDDN169C57F839X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Successivamente in data 14.06.1986 è stata presentata un'ulteriore planimetria fog. 25, p.lla 215, sub 4 (Cfr. all.29) che presenta, dal confronto con la planimetria del sub 4 del 13.09.1956, una diversa distribuzione degli spazi interni.

PLANIMETRIA SUB 4 del 14.06.1986



PLANIMETRIA SUB 4 del 13.09.1956



Da ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Napoli ad oggi la sottoscritta ha avuto risposta solo per gli anni dal 2010 al 2023, per gli anni precedenti non sono state comunicate eventuali notizie inerenti a richieste di autorizzazioni edilizie né da parte del debitore esecutato né da parte del precedente proprietario per le modifiche riscontrate. (Cfr. all.40).

La pratica necessaria sarà:

- **CIL in sanatoria per la legittimazione delle opere indicate.**

Ai fini della pratica CIL si stimano:

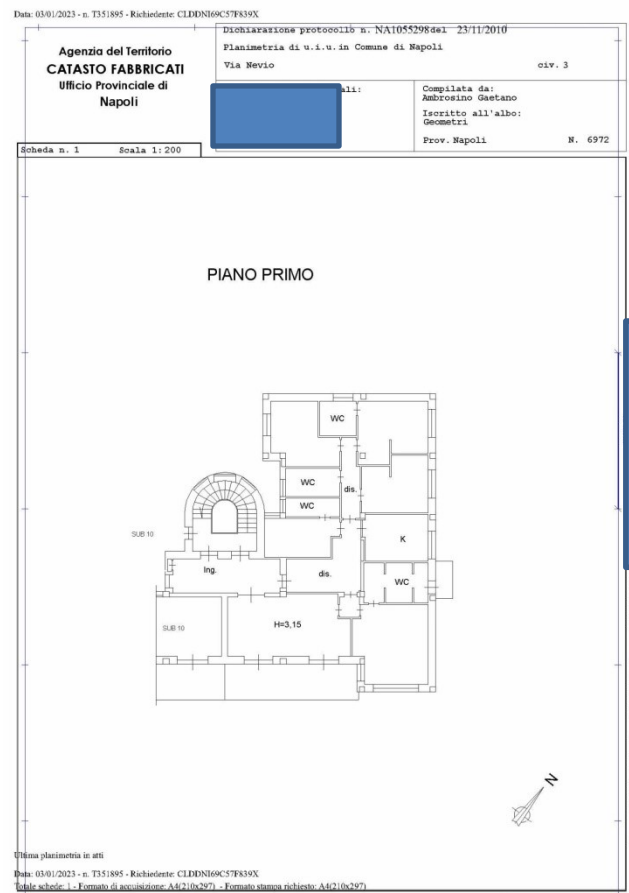
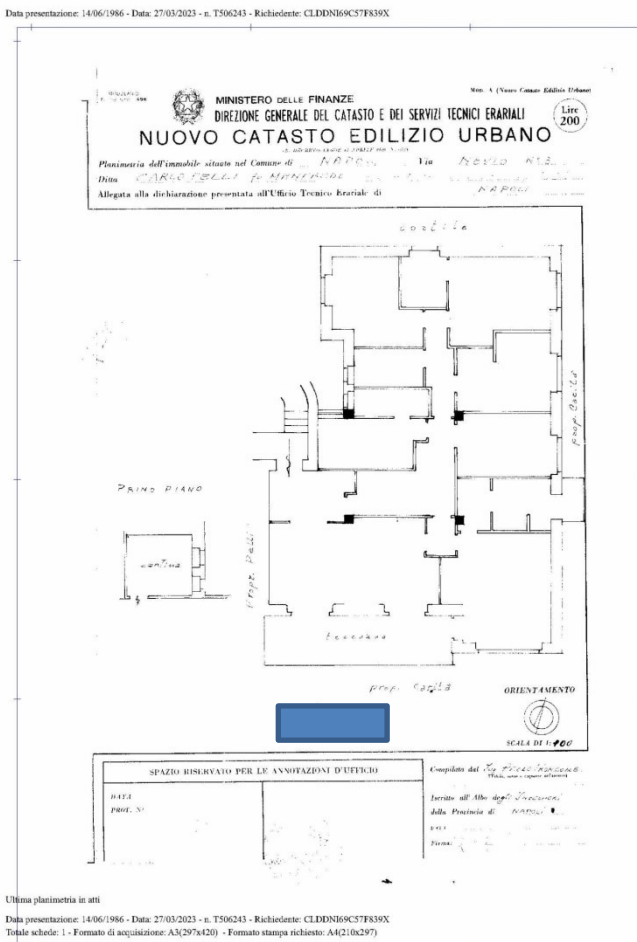
1. € 1.500,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per la redazione della pratica burocratica
2. € 1.000,00 per sanzioni al Comune di Napoli
3. € 150,00 per diritti di segreteria al Comune di Napoli

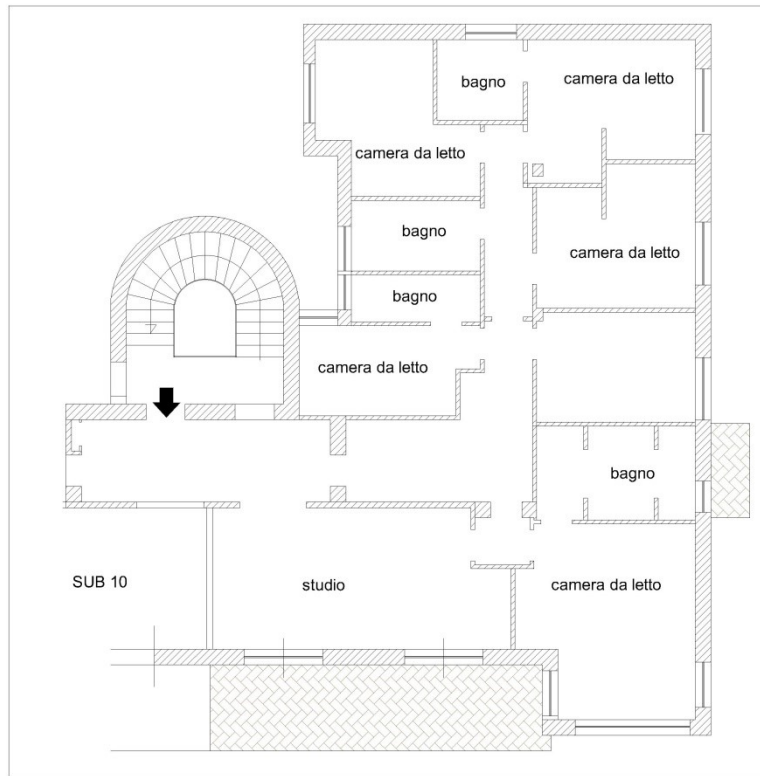
In data 11/07/2016 Pratica n. NA0287056 è stato presentato un DOCFA per AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 131083.1/2016) in cui si legge: trattasi di esatta rappresentazione grafica in quanto è stata rappresentata erroneamente una sola porta d'ingresso all'u.i.u. invece che due, si procede a tale rettifica per rappresentare correttamente lo stato dei luoghi. (Cfr. all.31)

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria del sub 4 del 1986 ed alla planimetria attuale del 23/11/2010 prot.n. NA1055298.

PLANIMETRIA SUB 4 del 14.06.1986

PLANIMETRIA SUB 11 del 23.10.2010





d.) Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano I° (sub 10)

Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano I°, int. 3, accatastato al N.C.E.U. del Comune di Napoli - sez. [REDACTED] vani 7, cat. A/2, cl. 8, r.c. € 1.988,36;

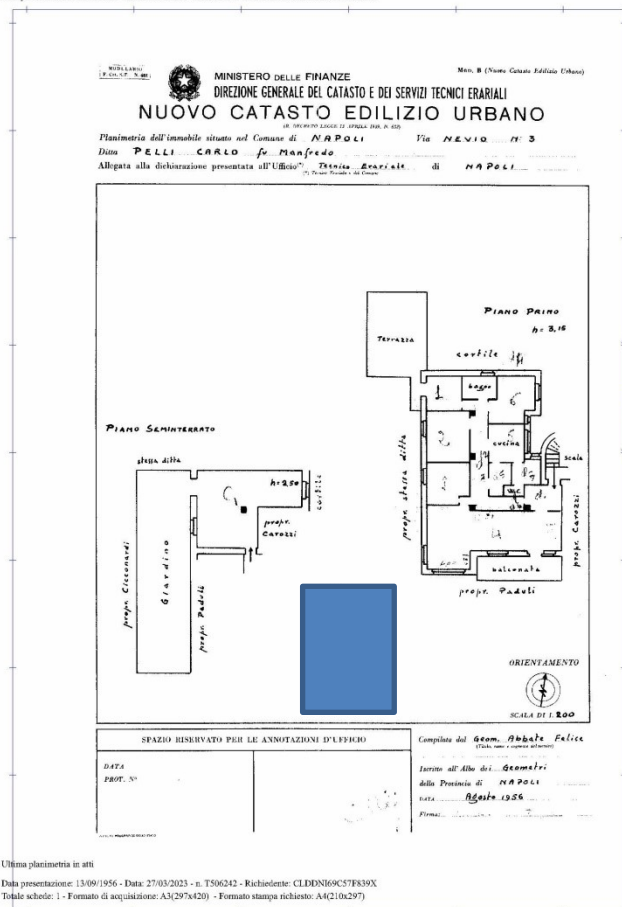
Il terreno su cui sorge l'appartamento è accatastato al NCT al Foglio 210 - Particella 215. (Cfr. all.32)

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che il sub 10 (come anche il sub 12 e sub 11) deriva dalla soppressione dei sub 3 e sub 4, che in origine comprendevano l'immobile a piano I° con accesso dalla porta a destra e la cantina con il giardino a piano S1 (sub 3) e l'immobile adiacente con l'accesso dalla porta a sinistra con la cantina a piano S1 (sub 4) - **VARIAZIONE del 29/10/2010 Pratica n. NA0968031 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - ISTANZASOLL. 991473/2010 (n. 72893.1/2010).** (Cfr. all.30)

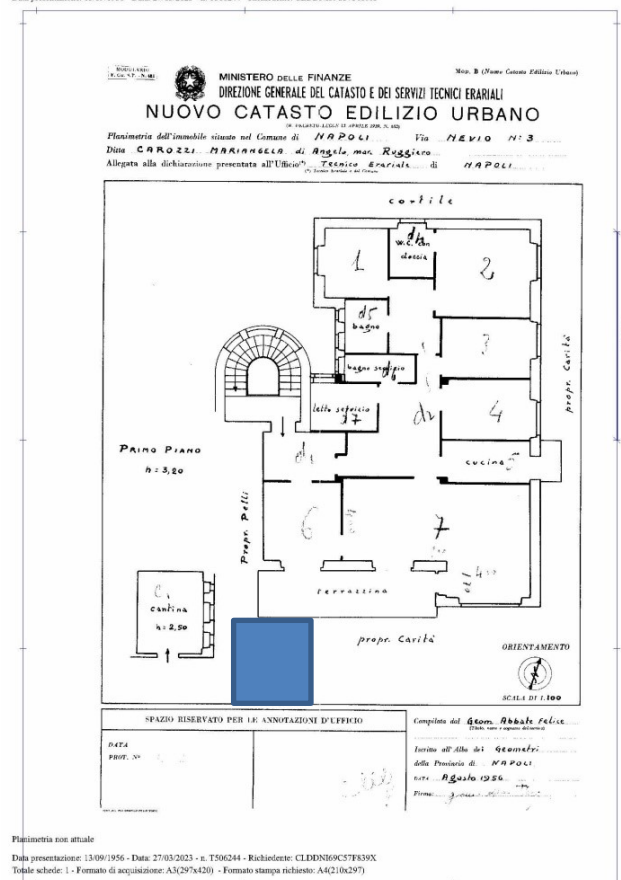
PLANIMETRIA SUB 3 del 13.09.1956

PLANIMETRIA SUB 4 del 13.09.1956

Data presentazione: 13/09/1956 - Data: 27/03/2023 - n. T506242 - Richiedente: CLDDN169C57F839X

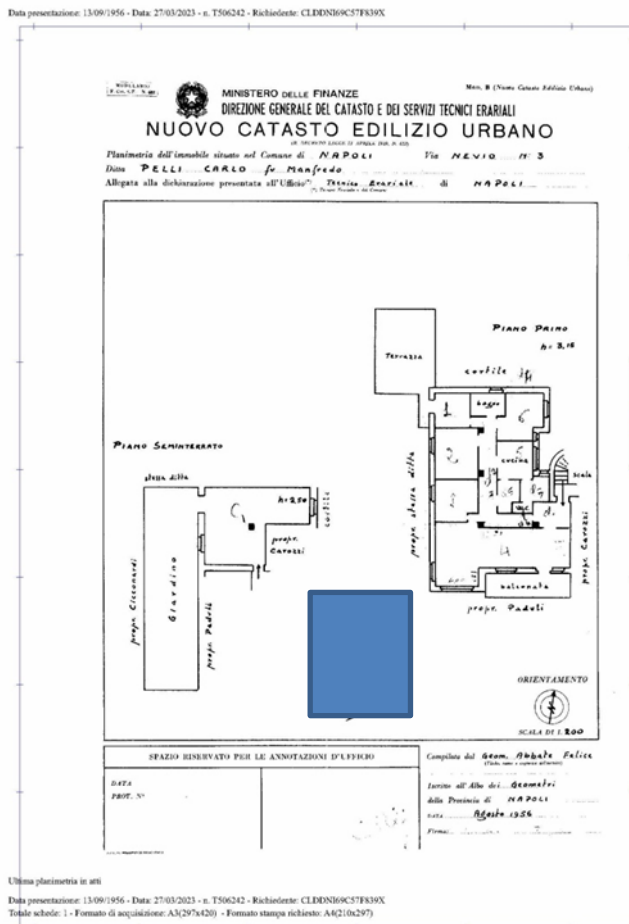


Data presentazione: 13/09/1956 - Data: 27/03/2023 - n. T506244 - Richiedente: CLDDN169C57F839X

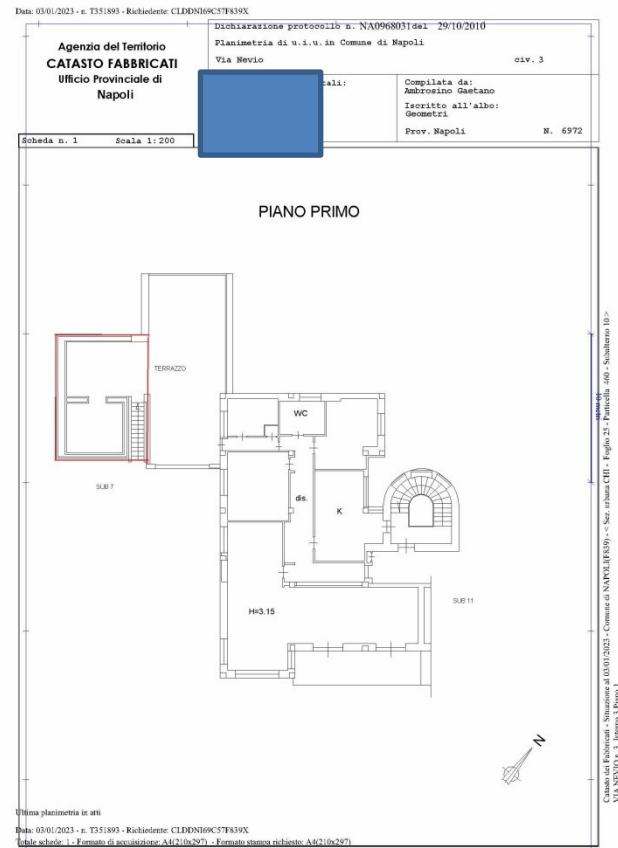


Dal confronto della planimetria del 1956 con la planimetria attuale del 2010 si evince una diversa distribuzione degli spazi interni e un ampliamento (evidenziato in rosso).

PLANIMETRIA SUB 3 del 13.09.1956



PLANIMETRIA SUB 10 del 2010



Da ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Napoli ad oggi la sottoscritta ha avuto risposta solo per gli anni dal 2010 al 2023, per gli anni precedenti non sono state comunicate notizie inerenti a eventuali richieste di autorizzazioni edilizie né da parte del debitore esecutato né da parte del precedente proprietario per le modifiche riscontrate. (Cfr. all.40)

Per la diversa distribuzione degli spazi interni la pratica autorizzativa necessaria sarà:

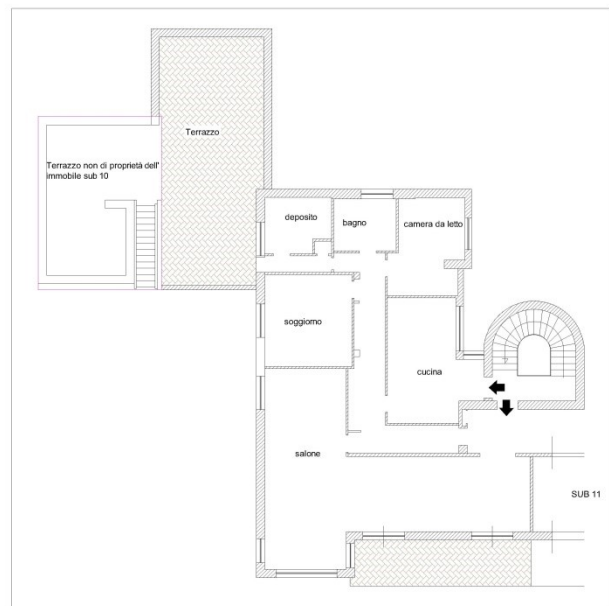
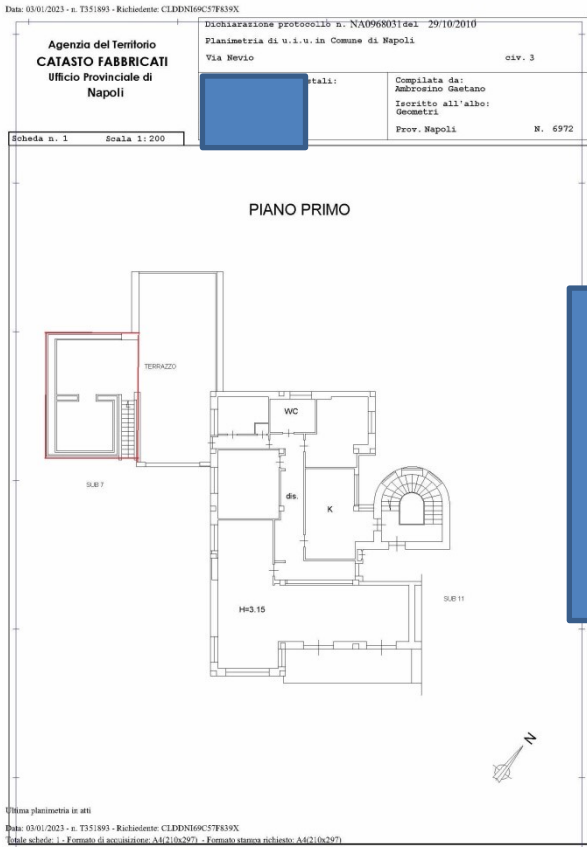
- CIL in sanatoria per la legittimazione delle opere indicate.

Ai fini della pratica CIL si stimano:

1. € 1.500,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per la redazione della pratica burocratica

2. € 1.000,00 per sanzioni al Comune di Napoli
3. € 150,00 per diritti di segreteria al Comune di Napoli

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale del 29.10.2010 prot. NA0968031



L'esperto fa presente che l'area del terrazzo evidenziata in rosso non fa parte del bene pignorato in quanto risulta essere il solaio di copertura dei locali garage e piano sottostante edificati senza L.E. oggetto di Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 pratica 1237/01/86 (Cfr. all.37), donati dalla sig. [redacted] con atto di donazione a firma [redacted] del 21.06.2012. (Cfr. all.8)

Tale punto sarà approfondito in risposta al quesito n.6.

Pertanto l'esperto ha previsto i costi di un DOCFA per l'aggiornamento catastale il cui costo si stima:

euro 250,00 + IVA e CP per onorario del tecnico abilitato

euro 50,00 per Tributi all' Agenzia delle Entrate.

L'esperto relativamente agli immobili posti a piano I° precisamente i sub 10 e sub 11 ha previsto i costi per renderli autonomi ed indipendenti, tale punto sarà approfondito in risposta al quesito n.6.



e.) Box auto sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano T, (sub 8)

L'immobile oggetto della procedura è un box auto accatastato al N.C.E.U. del Comune di Napoli - sez. [REDACTED] mq.24, cat. C/6, cl. 7, r.c.€120,23.

Il terreno su cui sorge l'appartamento è accatastato al NCT al Foglio 210 - Particella 214. (Cfr. all.32)

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che la planimetria del sub 8 deriva dalla fusione dei sub 1 e sub 2 - **VARIAZIONE** del 05/11/2010 Pratica n. NA0990122 **FUSIONE E DICHIARAZ. PORZ. DI UIU** (n.74917.1/2010).

PLANIMETRIA SUB 1

PALNIMETRIA SUB 2

Data presentazione: 13/09/1956 - Data: 03/04/2023 - n. T12055 - Richiedente: CLDDN169C57F839X

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Min. 8 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **NAPOLI** Via **NEVIO N° 3**
Ditta **PELLI CARLO s.r.l. Manfreda**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **NAPOLI**

AMMINISTRATORE E CAPO PUNTO DI VENDITA CATASTALE
N. 0222551

Tabella di misura
SCHEDE NUMERO
D
N° 0222551

PIANTERENO
h = 2,50

prop. Caracci
confine
prop. stema della

COMPILAZIONE
SCALA DI 1:400

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

DATA
PROP. N°

Completato dal **Geom. Abbate Felice**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei **Geometri**
della Provincia di **NAPOLI**

DATA **Agosto 1956**
Firma: **Abbate Felice**

Catasto dei Pubblici - Situazione al 03/04/2023 - Comune di NAPOLI (8390) -

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/09/1956 - Data: 03/04/2023 - n. T12055 - Richiedente: CLDDN169C57F839X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 13/09/1956 - Data: 03/04/2023 - n. T12055 - Richiedente: CLDDN169C57F839X

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Min. 8 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **NAPOLI** Via **NEVIO N° 3**
Ditta **CAROZZI MARIANGELA di Angelo, mac Reggio**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **NAPOLI**

AMMINISTRATORE E CAPO PUNTO DI VENDITA CATASTALE
N. 0327227

Tabella di misura
SCHEDE NUMERO
D
N° 0327227

PIANTERENO
h = 2,50

prop. Pelli
prop. Iacono
prop. Pelli
PIANTERENO
h = 2,50

COMPILAZIONE
SCALA DI 1:400

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

DATA
PROP. N°

Completato dal **Geom. Abbate Felice**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei **Geometri**
della Provincia di **NAPOLI**

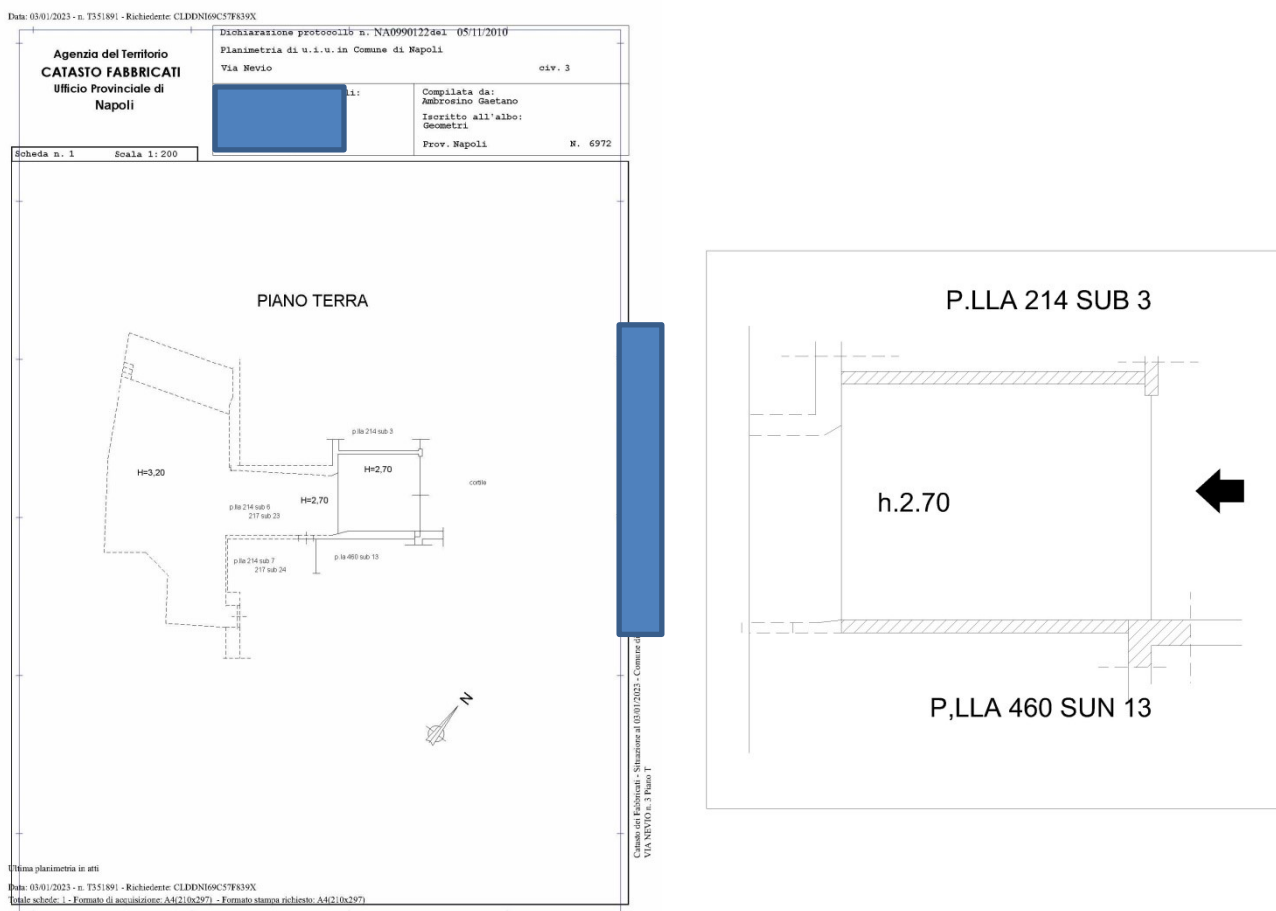
DATA **Agosto 1956**
Firma: **Abbate Felice**

Catasto dei Pubblici - Situazione al 03/04/2023 - Comune di NAPOLI (8390) -

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/09/1956 - Data: 03/04/2023 - n. T12055 - Richiedente: CLDDN169C57F839X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria sub 8.



Da ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Napoli ad oggi la sottoscritta ha avuto risposta solo per gli anni dal 2010 al 2023, per gli anni precedenti non sono state comunicate notizie inerenti a eventuali richieste di autorizzazioni edilizie né da parte del debitore esecutato né da parte del precedente proprietario per le modifiche riscontrate. (Cfr. all.40).

La pratica autorizzativa necessaria sarà:

- CIL in sanatoria per la legittimazione delle opere indicate.

Ai fini della pratica CIL si stimano:

1. € 1.500,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per la redazione della pratica burocratica
2. € 1.000,00 per sanzioni al Comune di Napoli
3. € 150,00 per diritti di segreteria al Comune di Napoli



L'eperto fa presente che l'immobile attualmente risulta essere anche una servitù di passaggio per l'accesso ai garage retrostanti, edificati senza L.E. e per i quali è stata presentata Domanda di Condonò ai sensi della L. 47/85 pratica n. 1237/01/86. (Cfr. all.37)



QUESITO N. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**I LOTTI di vendita sono 5:**

Lotto n.1: Box auto sito in Napoli alla Via G. Donizetti n. 2/B, piano T (sub 29)

Lotto n.2: Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano S/1 (sub 12)

Lotto n. 3: Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano I° ,int. 4 (sub 10)

Lotto n. 4: Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano I° ,int. 3 (sub 11)

Lotto n.5: Box auto sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano T (sub 8)

LOTTO N. 1

Tipologia:Box auto

Quota di proprietà: proprietà per 2/9;

Ubicazione: Box auto sito in Napoli alla Via G. Donizetti n. 2/B, piano T

Stato di possesso:occupato sine titulo

Composizione: unico locale

Confini: in senso orario: Via Donizetti, civico n. 4 e disimpegno condomniale

Dati Catastali: NCEU del Comune di Napoli accatastato al N.C.E.U.del Comune di Napoli - **sez.**

[REDACTED] /6, cl.7, mq.15, r.c.€154,16.

Corrispondenza catastale: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Per una migliore descrizione si rimanda all' allegato grafico e fotografico.

Concessioni: L'immobile oggetto della procedura appartiene ad un fabbricato edificato con L.E. pratica edilizia n.34/35 ;

Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte-disciplinata dall'art. 86 e art. 26 variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale; Zona III:Aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali.

Non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono



fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art.58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici.

LOTTO 1: € 85.884,03 ~ € 86.000,00

VALORE DI MERCATO QUOTA DI 2/9 : € 13.531,50 ~ € 13.500,00

PREZZO BASE D'ASTA QUOTA DI 2/9: € 12.178,35 ~ € 12.000,00



LOTTO N. 2

Tipologia: appartamento

Quota di proprietà: piena proprietà per 2/9;

Ubicazione: Napoli - Via Nevio 3, piano S/1

Stato di possesso: libero.

Composizione: piccola cantina, bagno e n. 5 vani con terrazzo comune.

Confini: in senso orario: ballatoio condominiale, con appartamento censito con il sub.7 e con con terrazzo comune.

Dati Catastali: accatastato al N.C.E.U.del Comune di Napoli - [REDACTED]
[REDACTED], vani 5, cat. A/2, cl. 5, r.c.€877,98.

Corrispondenza catastale: La planimetria catastale attuale è conforme allo stato dei luoghi.

Dal confronto con le planimetrie precedenti risulta una diversa distribuzione degli spazi interni; Da ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Napoli ad oggi la sottoscritta ha avuto risposta solo per gli anni dal 2010 al 2023, per gli anni precedenti non sono state comunicate notizie inerenti a eventuali richieste di autorizzazioni edilizie né da parte del debitore esecutato né da parte del precedente proprietario per le modifiche riscontrate, pertanto è stata prevista una CILA in sanatoria i cui costi si stimano euro 2.980,00.

Concessioni: L'immobile fa parte di un fabbricato costruito con Licenza Edilizia 723/53 a nome Luigi Iacono - L. Edilizia n. 113/52 pratica n. 936/51 - Variante n. 806/52 pratica n. 419/52.

Domanda di Condono: successivamente è stata presentata Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L.47/85 n. 7147 del 28.02.1995 (Cfr. all.35) con la quale [REDACTED] (Napoli 26.08.1949) chiedeva di sanare un vano di mq 17,28.

L'immobile ricade in zona Bb - espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale disciplinata dagli art. 31 e 33; aree di interesse turistico-paesaggistico; aree attrezzate per lo sport; rientrano nel RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale - approvazione con D.M 14.12.1995 (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 47 del 26.02.199) - vincolo: Piano Paesistico Posillipo (Dm 14/12/95)-RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale; rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela



paesaggistica con D.M. del 24 gennaio 1953 (riferito alla "Collina di Posillipo versante mare"), pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24/02/1953, emanato ai sensi della L.1497/39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004.

LOTTO 2: € 181.859,95 ~ € 182.000,00

VALORE DI MERCATO QUOTA DI 2/9 : € 28.652,95 ~ € 29.000,00

PREZZO BASE D'ASTA QUOTA DI 2/9: € 25.787,65 ~ € 26.000,00



LOTTO N. 3

Tipologia: appartamento

Quota di proprietà: piena proprietà per 2/9;

Ubicazione: Napoli - Via Nevio 3, piano I°, int. 4.

Stato di possesso: libero.

Composizione: ingresso con il sub 10, n. 2 disimpegni, studio, n. 5 camere da letto di cui tre con il bagno in camera, bagno, soggiorno e ampia balconata.

L'esperto per rendere autonomo ed indipendente il sub 11 dal sub 10, ha previsto i costi che si stimano euro 12.000,00.

Confini: in senso orario sono: con proprietà Pelli o aventi causa, con appartamento identificato con il fog. CHI/25, particella 460, sub.10 e con cassa scale.

Dati Catastali: accatastato al N.C.E.U.del Comune di Napoli - sez. [REDACTED]
[REDACTED], vani 9, cat. A/2, cl. 8, r.c.€2.556,46

Corrispondenza catastale: La planimetria catastale attuale è conforme allo stato dei luoghi.

Dal confronto con le planimetrie precedenti risulta una diversa distribuzione degli spazi interni; da ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Napoli ad oggi la sottoscritta ha avuto risposta solo per gli anni dal 2010 al 2023, per gli anni precedenti non sono state comunicate notizie inerenti a eventuali richieste di autorizzazioni edilizie né da parte del debitore esecutato né da parte del precedente proprietario; per le modifiche riscontrate, pertanto è stata prevista una CILA in sanatoria i cui costi si stimano euro 2.980,00.

Concessioni: L'immobile fa parte di un fabbricato costruito con Licenza Edilizia 723/53 a nome Luigi Iacono - L. Edilizia n. 113/52 pratica n. 936/51 - Variante n. 806/52 pratica n. 419/52.

L'immobile ricade in zona Bb - espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale disciplinata dagli art. 31 e 33; aree di interesse turistico-paesaggistico; aree attrezzate per lo sport; rientrano nel RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale - approvazione on D.M 14.12.1995 (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 47 del 26.02.199) - vincolo: Piano Paesistico Posillipo (Dm 14/12/95) - RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale; rientrano nel perimetro delle zone sottoposte



a tutela paesaggistica con D.M. del 24 gennaio 1953 (riferito alla "Collina di Posillipo versante mare"), pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24/02/1953, emanato ai sensi della L.1497/39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004.

LOTTO 3: € 916.476,95 ~ € 916.000,00

VALORE DI MERCATO QUOTA DI 2/9 : € 144.396,03 ~ € 144.000,00

PREZZO BASE D'ASTA QUOTA DI 2/9: € 129.956,42 ~ € 130.000,00



LOTTO N. 4

Tipologia: appartamento

Quota di proprietà: piena proprietà per 2/9;

Ubicazione: Napoli - Via Nevio 3, piano I°, interno 3.

Stato di possesso: libero.

Composizione: ingresso in comune con il sub 11, salone triplo, ampia cucina, camera da letto, soggiorno ripostiglio, terrazzo e ampia balconata.

L'esperto per rendere autonomo ed indipendente il sub 10 dal sub 11, ha previsto i costi che si stimano euro 12.000,00.

Confini: in senso orario: pianerottolo, con appartamento identificato con la particella 460 sub.11 e con proprietà Pelli o aventi causa.

Dati Catastali: accatastato al N.C.E.U.del Comune di Napoli - sez. [REDACTED]
[REDACTED] vani 7, cat. A/2, cl. 8, r.c.€1.988,36

Corrispondenza catastale: La planimetria catastale attuale è conforme allo stato dei luoghi.

Dal confronto con le planimetrie precedenti risulta una diversa distribuzione degli spazi interni ed un ampliamento; da ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Napoli ad oggi la sottoscritta ha avuto risposta solo per gli anni dal 2010 al 2023, per gli anni precedenti non sono state comunicate notizie inerenti a eventuali richieste di autorizzazioni edilizie né da parte del debitore esecutato né da parte del precedente proprietario per le modifiche riscontrate, pertanto è stata prevista una CILA in sanatoria i cui costi si stimano euro 2.980,00.

Concessioni: L'immobile fa parte di un fabbricato costruito con Licenza Edilizia 723/53 a nome Luigi Iacono - L. Edilizia n. 113/52 pratica n. 936/51 - Variante n. 806/52 pratica n. 419/52., L'immobile immobili ricade in zona Bb - espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale disciplinata dagli art. 31 e 33; aree di interesse turistico-paesaggistico; aree attrezzate per lo sport; rientrano nel RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale- approvazione on D.M 14.12.1995 (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 47 del 26.02.199) - vincolo: Piano Paesistico Posillipo (Dm 14/12/95) - RUA - Recupero



urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale; rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con D.M. del 24 gennaio 1953 (riferito alla "Collina di Posillipo versante mare"), pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24/02/1953, emanato ai sensi della L.1497/39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004.

LOTTO 4: € 986.602,20 ~ € 987.000,00

VALORE DI MERCATO QUOTA DI 2/9 : €155.444,65 ~ € 155.000,00

PREZZO BASE D'ASTA QUOTA DI 2/9: € 139.900,18 ~ € 140.000,00



LOTTO N. 5

Tipologia: box auto

Quota di proprietà: piena proprietà per 2/9;

Ubicazione: Napoli - Via Nevio 3, piano T

Stato di possesso: libero.

Composizione: unico vano. L'esperto fa presente che l'immobile attualmente risulta essere anche una servitù di passaggio per l'accesso ai garage retrostanti edificati senza L.E. e per i quali è stata presentata Domanda di Condonò ai sensi della L. 47/85 pratica n. 1237/01/86

Confini: in senso orario: con cortile da cui ha accesso, con particella 460 sub.13 e con particella 214 sub.3.

Dati Catastali: accatastato al N.C.E.U.del Comune di Napoli - [REDACTED]
[REDACTED], mq.24, cat.C/6, cl. 7, r.c.€.120,23.

Corrispondenza catastale: La planimetria catastale attuale è conforme allo stato dei luoghi.

Dal confronto con le planimetrie precedenti è risultata una fusione di due box auto (sub 1 e sub 2); da ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Napoli ad oggi la sottoscritta ha avuto risposta solo per gli anni dal 2010 al 2023, per gli anni precedenti non sono state comunicate notizie inerenti a eventuali richieste di autorizzazioni edilizie né da parte del debitore esecutato né da parte del precedente proprietario per le modifiche riscontrate, pertanto è stata prevista una CILA in sanatoria i cui costi si stimano euro 2.980,00.

Concessioni: L'immobile fa parte di un fabbricato costruito con Licenza Edilizia 723/53 a nome Luigi Iacono - L. Edilizia n. 113/52 pratica n. 936/51 - Variante n. 806/52 pratica n. 419/52.

L'immobile immobiliare ricade in zona Bb - espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale disciplinata dagli art. 31 e 33; aree di interesse turistico-paesaggistico; aree attrezzate per lo sport; rientrano nel RUA- Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale - approvazione on D.M 14.12.1995 (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 47 del 26.02.199) - vincolo: Piano Paesistico Posillipo (Dm 14/12/95) - RUA -Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale; rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con D.M. del 24



gennaio 1953 (riferito alla "Collina di Posillipo versante mare"), pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24/02/1953, emanato ai sensi della L.1497/39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004.

LOTTO 5: € 46.281,54 ~ € 46.000,00

VALORE DI MERCATO QUOTA DI 2/9 : € 7.291,91 ~ € 7.000,00

PREZZO BASE D'ASTA QUOTA DI 2/9: € 6.562,719 ~ € 6.500,00



QUESITO N. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Box auto sito in Napoli alla Via G. Donizetti n. 2/B, piano T (sub 29)

Anno 1946

- in data 3 ottobre 1946 con atto di compravendita a rogito Notar [REDACTED] rep. 18398 trascritto alla Conservatoria di Napoli 1 in data 21.10.1946, la signora [REDACTED] vendeva l'immobile oggetto della procedura al sig. [REDACTED] (Napoli 24.12.1919). (Cfr. all.6)

Anno 1988

- in data 18 giugno 1988 decedeva il sig. [REDACTED] (dichiarazione di successione presentata all' Ufficio del Registro a Napoli 1 il 16.12.1988 n.7732 vol.3161 trascritto il trascritta presso l' Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 05.06.1990 ai nn.8366/12512), lasciando a sé superstiti la moglie [REDACTED] (Napoli 20.02.1922) per i diritti di 3/9 di piena proprietà, [REDACTED] (Napoli 26.08.1949) per i diritti di 2/9 di piena proprietà, [REDACTED] (Napoli 08.08.1952) per i diritti di 2/9 di piena proprietà e [REDACTED] (Napoli 14.05.1959) per i diritti di 2/9 di piena proprietà. (Cfr. all.10). Risulta trascritta il 12.02.2010 ai nn.2526 rp. e 3999 rg. accettazione tacita di eredità di [REDACTED], relativa ad immobile diverso da quelli relazionati, da ritenersi a parere del Notaio di cui alla certificazione Notarile [REDACTED] del 10.05.21 valida per tutti gli immobili dell'asse ereditario poiché non è prevista l'accettazione parziale ai sensi di legge (Cfr. all.11).

Anno 2013

- in data 10 aprile 2013 con atto di trasferimento immobiliare in esecuzione di accordi di separazione a rogito Notar [REDACTED], rep. 351 trascritto alla Conservatoria di Napoli 1 il 03.05.2013 ai nn. ai nn.110257/ 13360; [REDACTED] (Napoli 26.08.1949) trasferisce alla figlia [REDACTED] (Washington, U.S.A., il 24.05.1989) la quota di 2/9 su tutti gli immobili oggetto della presente procedura. (Cfr. all.9)



Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano S/1 (sub 12)**Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano I°, int. 3 (sub 11)****Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano I°, int. 4 (sub 10)****Box auto sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano T (sub 8)****Anno 1954**

-in data 15.12.1954 con atto di compravendita a rogito Notar [REDACTED], rep. 35332 trascritto alla Conservatoria di Napoli 1 in data 18.12.1954 ai nn. 33938/20328, l'ing. [REDACTED] vendeva al sig. [REDACTED] (Napoli 24.12.1919) l'immobile in via Nevio, 3 a piano I° (indicato come piano II° ed ultimo) a destra interno 4 con annessi tre vani a piano S1 ad uso cantina, il giardino contiguo ed il garage con terrazza sovrastante. (Cfr. all.4)

Anno 1960

- in data 04.02.1960 con atto di compravendita a rogito Notar [REDACTED], rep. 119180 trascritto alla Conservatoria di Napoli 1 in data 12.02.1960 ai nn. 5210/3826, i coniugi [REDACTED] (Milano 30.05.1929) e il sig. [REDACTED] (Napoli 04.12.1919) vendevano al sig. [REDACTED] (Napoli 24.12.1919) l'immobile in via Nevio 3 al piano I° (indicato nell'atto come "sopra quello rialzato") con accesso dalla porta a sinistra del pianerottolo; cantina di circa 16 mq e indicata nell'atto come "quella che ha ingresso dal corridoio di accesso alla cantine, prima a destra"; un garage sito nel corpo di fabbrica posto al centro dei tre esistenti. (Cfr. all.5)

Anno 1988

- in data 18 giugno 1988 decedeva il sig. [REDACTED] (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro a Napoli 1 il 16.12.1988 n.7732 vol.3161 trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 05.06.1990 ai nn.8366/12512), lasciando a sé superstiti la moglie [REDACTED] (Napoli 20.02.1922) per i diritti di 3/9 di piena proprietà, [REDACTED] (Napoli 26.08.1949) per i diritti di 2/9 di piena [REDACTED] (Napoli 08.08.1952) per i diritti di 2/9 di piena proprietà e [REDACTED] (Napoli 14.05.1959) per i diritti di 2/9 di piena proprietà.



(Cfr. all.10). Risulta trascritta il 12.02.2010 ai nn.2526 rp. e 3999 rg. accettazione tacita di eredità di [REDACTED] relativa ad immobile diverso da quelli relazionati, da ritenersi a parere del Notaio di cui alla certificazione Notarile dr. [REDACTED] del 10.05.21 valida per tutti gli immobili dell'asse ereditario poiché non è prevista l'accettazione parziale ai sensi di legge. (Cfr. all.11)

Anno 2013

- in data 10 aprile 2013 con atto di trasferimento immobiliare in esecuzione di accordi di separazione a rogito Notar [REDACTED], rep. 351 trascritto alla Conservatoria di Napoli 1 il 03.05.2013 ai nn. ai nn.110257/ 13360; [REDACTED] (Napoli 26.08.1949) trasferisce alla figlia [REDACTED] (Washington, U.S.A., il 24.05.1989) la quota di 2/9 su tutti gli immobili oggetto della presente procedura. (Cfr. all.9)

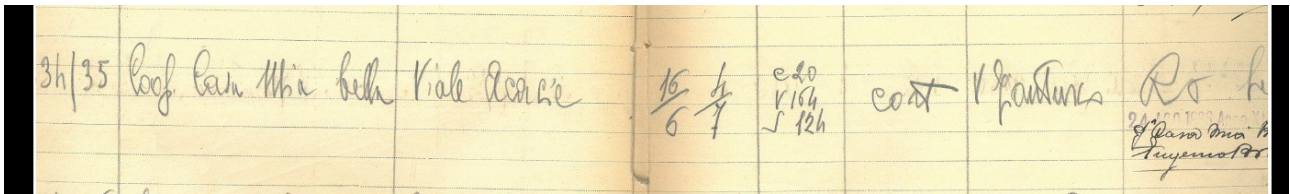
L'esperto precisa che in data 11.05.2018 [REDACTED] (Napoli 08.08.1952) con atto per Notar [REDACTED] ha venduto alla Sig.ra [REDACTED] (Napoli 09.10.1971) la sua quota di 2/9 del box auto a piano T accatastato al Fog. [REDACTED] oggetto della procedura. (Cfr. all.7)



QUESITO N. 6 Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.**Box auto sito in Napoli alla Via G. Donizetti n. 2/B, piano T (sub 29)**

L'immobile oggetto della procedura appartiene ad un fabbricato costruito con Licenza edilizia Pratica n. 34/35; da ricerche fatte presso l'archivio notarile e presso l'Ufficio edilizia Privata non è stato possibile rinvenire la Licenza Edilizia.

L'esperto allega alla presente copia di quanto trovato in merito alla licenza edilizia, dai cui dati non è stato possibile risalire ad alcun documento.



Si precisa che l'ubicazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura è delimitato, su due lati, da via Donizetti e Via Puccini, quest'ultima già denominata Viale Acacie.

Da indagini presso l'Ufficio Antiabusivismo non risultano fascicoli di contenzioso amministrativo. (Cfr. all.38)

Da ricerche presso l'Ufficio Condono Edilizio non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nella unità immobiliare. (Cfr. all.38)

L'immobile rientra nella zona A - Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte- disciplinata dall' art. 86 e art. 26 variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale; Zona III: Aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali.

Non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art.58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.



L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici.

Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano S/1 (sub 12)

Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano I°, int. 3 (sub 11)

Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano I°, int. 4 (sub 10)

Box auto sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano T (sub 8)

Gli immobili oggetto della procedura fanno parte di un fabbricato costruito dall' ing. [REDACTED] con L.E. n. L. Edilizia n. 113/52 pratica n. 936/51 - Variante n. 806/52 pratica n. 419/52 e Licenza Edilizia 723/53 pratica edilizia n° 175/53, l'ufficio Edilizia Privata ha rilasciato certificazione in cui è stato dichiarato che pur sussistendo copia del titolo edilizio, allo stato non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all'immobile in esame. (Cfr. all. 39)

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Antiabusivismo non risultano fascicoli di contenzioso amministrativo. (Cfr. all.38)

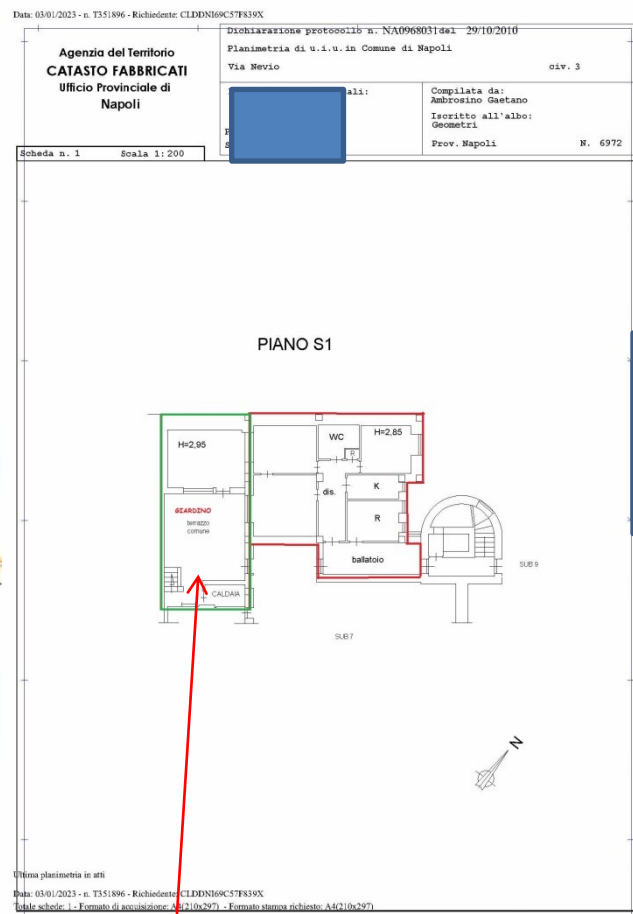
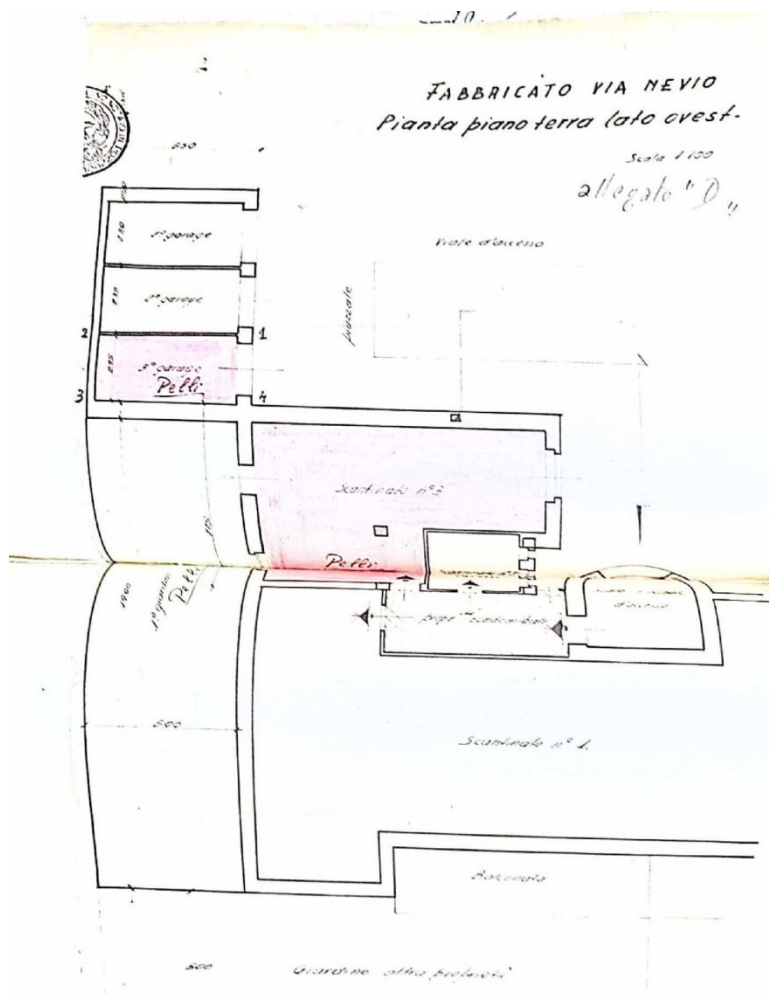
Per l'appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano S/1 (sub 12) dal confronto dei grafici di progetto allegati all'atto di compravendita del 15.12.1954 a firma Notar [REDACTED] [REDACTED] si evince quanto segue:

1. l'appartamento a piano S1 (sub 12) risultava privo di tramezzi interni ed aveva attiguo un giardino; nello stesso grafico il box auto sub 8 risultava essere frazionato in due box auto (sub 1 e sub 2);



GRAFICO ATTO DI COMPRAVENDITA

PLANIMETRIA SUB 12



L' area evidenziata in verde era il giardino.

Da ricerche presso l'Ufficio Condono Edilizio relativamente all'immobile sub 12 è presente ai sensi della Legge 724/94 la Domanda di Condono n. 7147 del 28.02.1995 (Cfr. all.35) con la quale [REDACTED] (Napoli 26.08.1949) chiedeva di sanare un vano al piano seminterrato di mq 17,28; agli atti risultano i bollettini:

- L. 1.255.500 di oneri di costruzione bollettino pagato in data 22.02.1995
- L. 800.000 anticipo oblazione bollettino pagato in data 27.12.1994
- € 440,00 di diritti di segreteria

In data 16.06.2008 prot. 017470 è stato presentato anche il modello parte prima e parte seconda di autocertificazione e autodichiarazione.

Nell'atto di compravendita a firma [REDACTED] del 10.04.2013 relativamente alla domanda di Condonò è scritto che risultano versati:

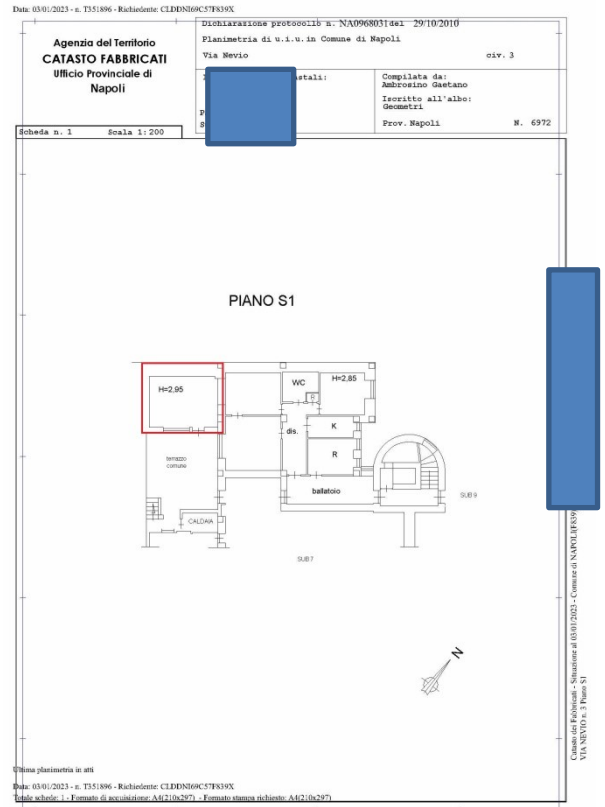
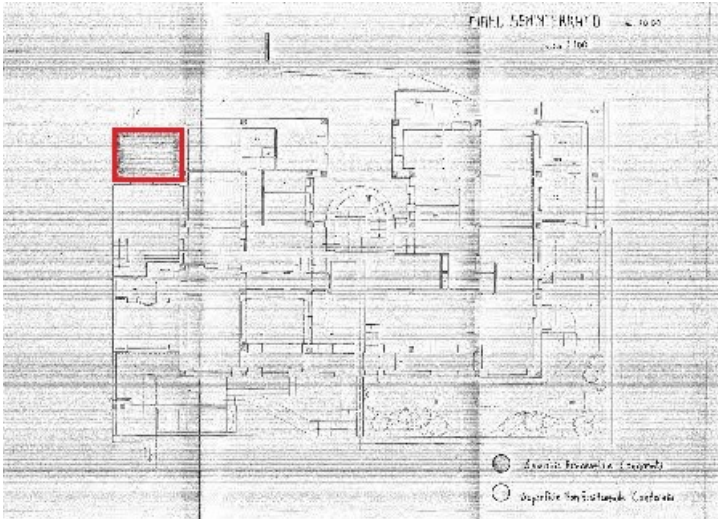
- l'intera oblazione autoliquidata in vecchie lire 3.177.360 (tremilioncentosettantasettemilatrecentosessanta) pari ad euro 1.640,97 (milleseicentoquaranta virgola novantasette) oltre interessi pari ad euro 1.116,98 (millecentosedici virgola novantotto) mediante i seguenti versamenti:
 - * bollettino n. 53 di lire 800.000 (ottocentomila), eseguitosul conto corrente n.255000 presso l'ufficio postale di Napoli succ. di Napoli 35 in data 27 dicembre 1994;
 - * bollettino n.48 di euro 1.172,39 (millecentosettantadue virgola trentanove), eseguito sul conto corrente n.255000 presso l'ufficio postale di Napoli succ. di Napoli 40/079 -09 in data 3 aprile 2013;
 - * bollettino n. 49 di euro 1.172,39 (millecentosettantadue virgola trentanove), eseguito sul conto corrente n.56923667 presso l'ufficio postale di Napoli succ. 72 in data 1 luglio 1986;
- gli interi oneri concessori liquidati in vecchie lire 1.255.500 (unmilione duecentocinquantacinquemilacinquecento) pari ad euro 648,41 (seicentoquarantotto virgola quarantuno) - mediante versamento eseguito sul conto corrente n. 34762807, come da bollettino n. 89 eseguito presso l'ufficio postale di Napoli Succ. 1 in data 22 febbraio 1995.



La domanda di Condonò fa riferimento al vano evidenziato in rosso nel grafico allegato alla domanda di Condonò Edilizio che risulta essere il vano evidenziato sempre in rosso nella planimetria dell'immobile posto a piano S1 sub 12.

GRAFICO DOMANDA DI CONDONO

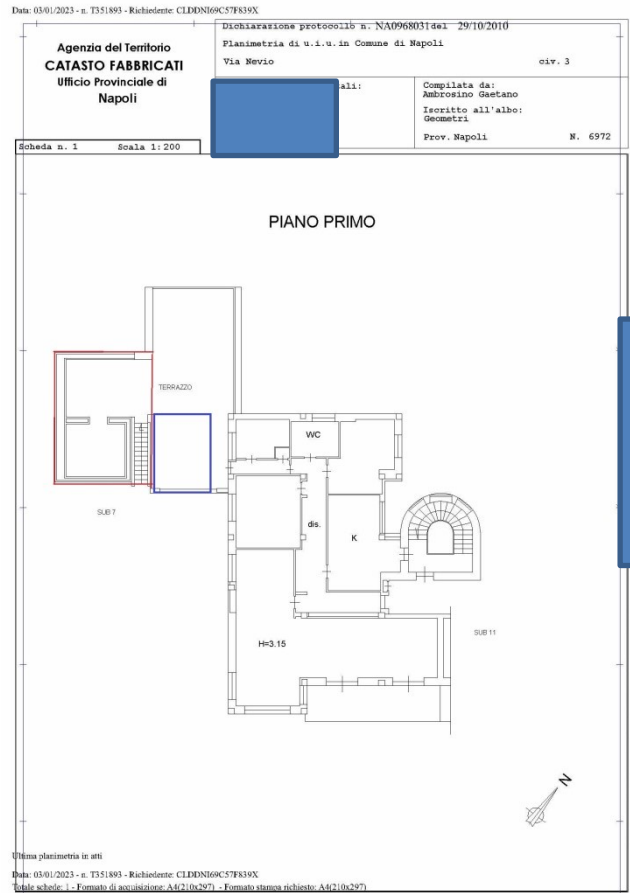
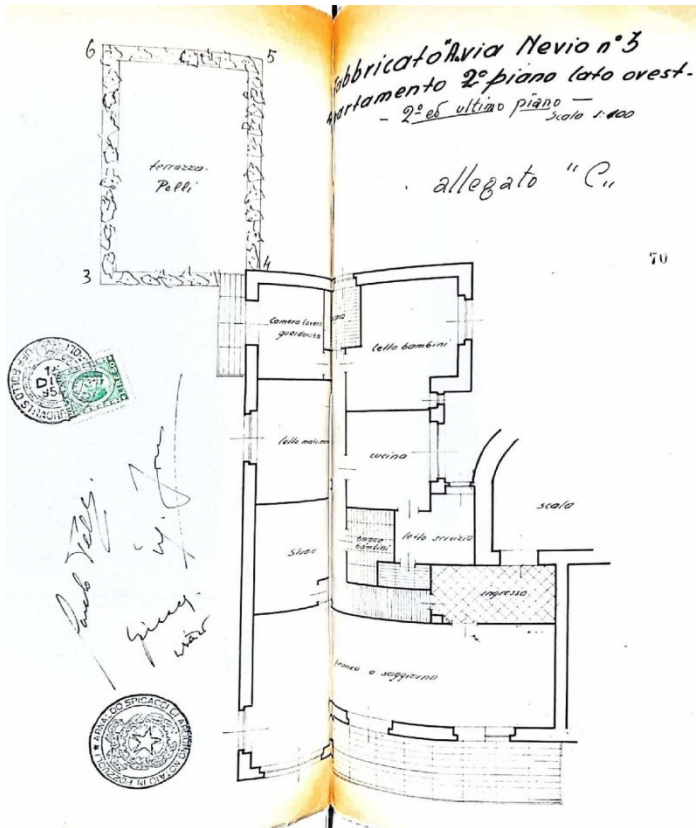
PLANIMETRIA SUB 12



- l'appartamento a piano I° l'attuale sub 10, nel grafico allegato all'atto di compravendita a firma Notar [REDACTED] del 1954, presentava una diversa distribuzione degli spazi interni, risultava diviso dall'appartamento adiacente (sub 11) da un muro ed aveva un terrazzo di quadratura minore se confrontato a quello dello stato attuale.

GRAFICO ATTO DI COMPRAVENDITA

PLANIMETRIA SUB 10



L'esperto fa presente che l'area del terrazzo evidenziata in rosso non fa parte del bene pignorato in quanto risulta essere il solaio di copertura dei locali garage e piano sottostante, edificati senza L.E. ed oggetto di Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 pratica 1237/01/86. (Cfr. all.37)

Pertanto l'esperto ha previsto i costi di un DOCFA per l'aggiornamento catastale stimandoli:
 euro 250,00 + IVA e CP per onorario del tecnico abilitato
 euro 50,00 per Tributi all' Agenzia delle Entrate.

L'area evidenziata in azzurro risulta essere un ampliamento oggetto di domanda di Condonò Edilizia ai sensi della L.794/95 pratica n. 7146/95 (Cfr. all.36) relativo all'immobile a piano sottostante non oggetto della procedura.

L'esperto ai fini della vendita ha considerato e calcolato i costi per rendere gli appartamenti a piano I° (subb. 10-11) autonomi ed indipendenti; si precisa che sia catastalmente che urbanisticamente i due immobili risultano divisi ma di fatto sono accorpati.

Le lavorazioni da effettuare saranno le seguenti:

1. riapertura dal ballatoio del vano di accesso al sub 11 con il rifacimento della boiserie e la realizzazione della porta di accesso: € 3.000,00
2. realizzazione di un tramezzo di divisione all'interno dell'attuale ingresso in comune: € 1.200,00
3. spese di adeguamento e divisioni degli impianti idrici ed elettrici: € 5000,00
4. CILA tardiva: € 2.980,00

Il totale si stima € 12.180,00 ~ € 12.000,00



- il box a piano terra (sub 8) nel grafico allegato all'atto di compravendita a firma Notar Arnaldo Spinacci del 1954, era suddiviso in due box (ex subb. 1 e 2 accatastati rispettivamente con scheda n. 0222581 e n. 0327227.

PLANIMETRIA CATASTALE SUB 1

PLANIMETRIA CATASTALE SUB 2

Data presentazione: 13/09/1956 - Data: 03/04/2023 - n. T.120554 - Richiedente: CLDDN69C57F839X

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
IN SECONDO STATO DI ATTO (D.M. 11/10/1954)

Ministero dell'immobile situato nel Comune di **NAPOLI** Via **NEVIO N° 3**
Ditta **PELLI CARLO f. Manfreda**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esarziale di **NAPOLI**

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
IN SECONDO STATO DI ATTO (D.M. 11/10/1954)

Ministero dell'immobile situato nel Comune di **NAPOLI** Via **NEVIO N° 3**
Ditta **CAROZZI MARIANELLA di Angelo, mar. Ruggire**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esarziale di **NAPOLI**

PIANTERRENO
A. 2,50

prop. Carozzi
casale
prop. Pelli
prop. Pelli

SCHEDE NUMERO
D
N° 0222581

ATTENZIONE: L'ESPERTO TECNICO EDILIZIO URBANO, nel caso di accertamento di irregolarità, deve segnalare le stesse con un'annotazione all'ufficio di competenza, per le quali si applicano le norme di cui all'art. 27 del D.M. 11/10/1954, n. 1462.

ORIENTAMENTO
Scala M. 1:100

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

Completata dal **Geom. Arnaldo Spinacci**
Incarico all'atto del **13/09/1956**
della Provincia di **NAPOLI**
Data **13/09/1956**
Firma **Arnaldo Spinacci**

DATA
PROF. N°

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/09/1956 - Data: 03/04/2023 - n. T.120554 - Richiedente: CLDDN69C57F839X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Edificati - Situazione al 03/04/2023 - Comune di NAPOLI

Data presentazione: 13/09/1956 - Data: 03/04/2023 - n. T.120554 - Richiedente: CLDDN69C57F839X

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
IN SECONDO STATO DI ATTO (D.M. 11/10/1954)

Ministero dell'immobile situato nel Comune di **NAPOLI** Via **NEVIO N° 3**
Ditta **CAROZZI MARIANELLA di Angelo, mar. Ruggire**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esarziale di **NAPOLI**

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
IN SECONDO STATO DI ATTO (D.M. 11/10/1954)

Ministero dell'immobile situato nel Comune di **NAPOLI** Via **NEVIO N° 3**
Ditta **CAROZZI MARIANELLA di Angelo, mar. Ruggire**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esarziale di **NAPOLI**

PIANTERRENO
A. 2,50

prop. Carozzi
casale
prop. Pelli
prop. Pelli

SCHEDE NUMERO
D
N° 0327227

ATTENZIONE: L'ESPERTO TECNICO EDILIZIO URBANO, nel caso di accertamento di irregolarità, deve segnalare le stesse con un'annotazione all'ufficio di competenza, per le quali si applicano le norme di cui all'art. 27 del D.M. 11/10/1954, n. 1462.

ORIENTAMENTO
Scala M. 1:100

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

Completata dal **Geom. Arnaldo Spinacci**
Incarico all'atto del **13/09/1956**
della Provincia di **NAPOLI**
Data **13/09/1956**
Firma **Arnaldo Spinacci**

DATA
PROF. N°

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/09/1956 - Data: 03/04/2023 - n. T.120554 - Richiedente: CLDDN69C57F839X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

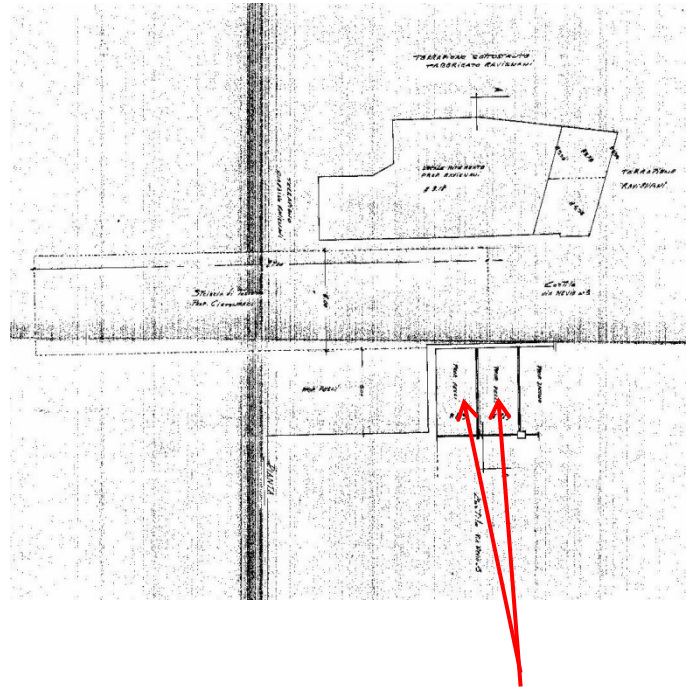
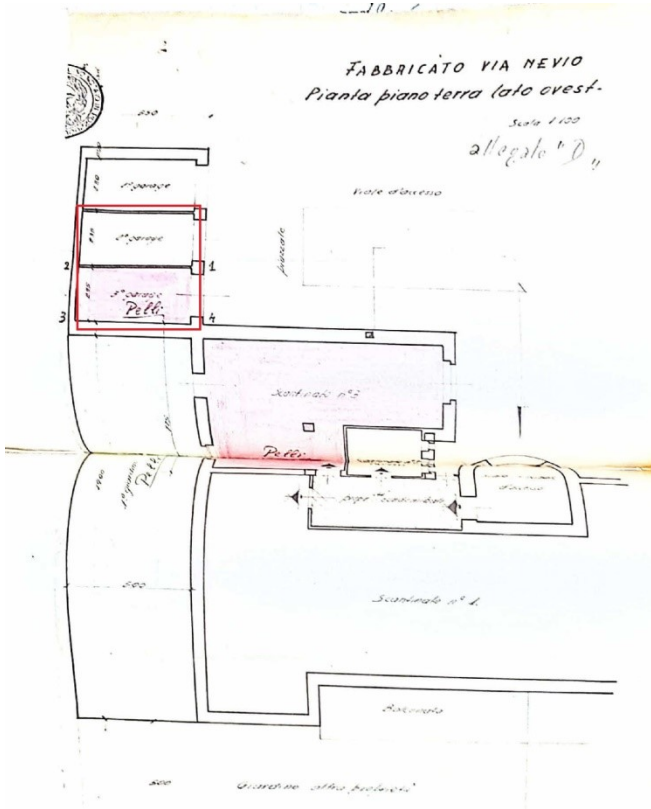
Catasto dei Edificati - Situazione al 03/04/2023 - Comune di NAPOLI

Da ricerche presso l'Ufficio Edilizia Privata non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione relativa all'accorpamento; l'esperto precisa altresì che dall'attuale box sub 8 si entra, tramite una saracinesca posta sul muro di fronte l'accesso, ai garage edificati senza L.E. ed oggetto di Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 pratica 1237/01/86. (Cfr. all.37)

GRAFICO ATTO DI COMPRAVENDITA

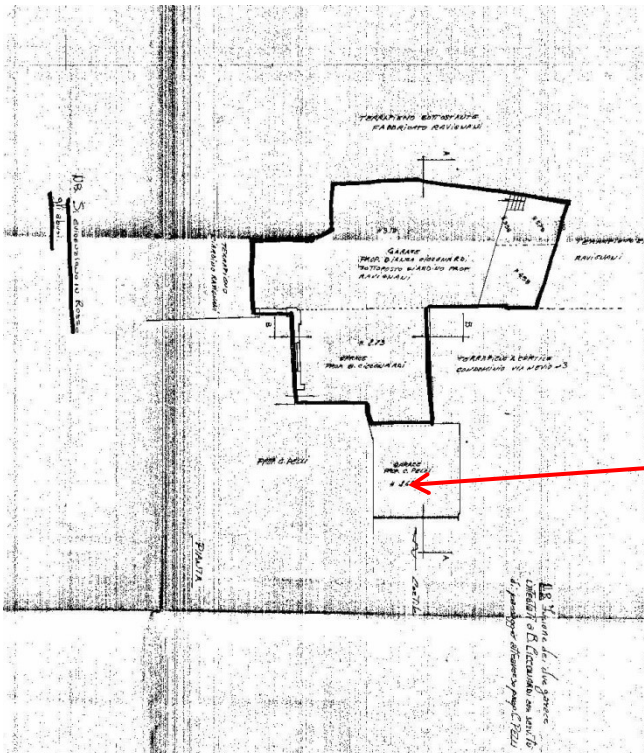
GRAFICO DOMANDA DI CONDONO

prima dell' edificazione



Box auto ex subb 1-2

GRAFICO DOMANDA DI CONDONO



Box auto sub 8



Da ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Napoli ad oggi la sottoscritta ha avuto risposta solo per gli anni dal 2010 al 2023, per gli anni precedenti non sono state comunicate notizie inerenti a eventuali richieste di autorizzazioni edilizie né da parte del debitore esecutato né da parte del precedente proprietario per le modifiche riscontrate. (Cfr. all.40).

La pratica autorizzativa necessaria per la fusione dei subb 1 e 2 sarà:

- CIL in sanatoria per la legittimazione delle opere indicate.

Ai fini della pratica CIL si stimano:

1. € 1.500,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per la redazione della pratica burocratica
2. € 1.000,00 per sanzioni al Comune di Napoli
3. € 150,00 per diritti di segreteria al Comune di Napoli

Relativamente alla sanabilità degli abusi esposti per gli immobili sub 12 e sub 11 - i quali rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con D.M. del 24 gennaio 1953 (riferito alla "Collina di Posillipo versante mare"), pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24/02/1953, emanato ai sensi della L.1497/39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, e rientrano altresì nel perimetro del Piano paesistico Posillipo - protezione integrale, con D.M. 14.12.1995 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26.02.1996) - il Comune di Napoli, in merito al rilascio dei condoni edilizi, al momento non si è pronunciato dichiarando che "la pratica è in itinere in quanto non è stata esaminata"; in merito a tale situazione non può tuttavia non essere rilevato che l'art.167 del D.L. 42/2004, comma 4°, lettera a (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), non consente di ottenere la compatibilità paesaggistica per opere che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi rispetto a quelli legittimamente realizzati; circostanze che potrebbero rappresentare una potenziale criticità e di conseguenza un possibile elemento ostativo, argomenti questi dibattuti anche con i tecnici di quell'Ente che ad oggi, come visto, non si è pronunciato.

Pertanto lo stato dell'arte non consente alla sottoscritta, che è tenuta attenersi al contenuto della documentazione fornita e che sul punto è carente sotto l'aspetto chiarificatorio, di



potersi pronunciare.

Gli immobili ricadono in **zona Bb** - espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale disciplinata dagli art. 31 e 33; zonizzazione acustica Zona II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale di carattere rurale con bassa densità di popolazione, caratterizzate da traffico veicolare lento; aree di interesse turistico-paesaggistico; aree attrezzate per lo sport; rientrano nel RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale - approvazione con D.M 14.12.1995 (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 47 del 26.02.199) - vincolo: Piano Paesistico Posillipo (Dm 14/12/95)-RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale; rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con D.M. del 24 gennaio 1953 (riferito alla "Collina di Posillipo versante mare"), pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24/02/1953, emanato ai sensi della L.1497/39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004.

QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In sede di accesso l'esperto e il custode hanno verificato che l'immobile in **via Donizetti, 2/B (sub 29)** è occupato da dr. [REDACTED] i quali contattati in sede di accesso dal custode, rappresentavano per le vie brevi di non avere nessun contratto di locazione opponibile alla procedura; successivamente all'esperto che li ha contattati telefonicamente hanno dichiarato che pagano un canone di € 400,00 mensili.

Da richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate non è risultato alcun contratto di locazione. (Cfr. all.44)

L'esperto dichiara che la quota/parte (2/9) dell'indennità mensile da richiedere all'occupante e versare in favore della procedura è di euro 88,86 ~ euro 90,00.

Gli immobili in **via Nevio, 3**, precisamente i **subb. 10-11-12 e 8** risultano liberi.



QUESITO N. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

- Nessuna

Cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**a. Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta in data 08.10.2020 ai nn. 3109/22655 in favore di Leviticus spv s.r.l. . (già Banco Popolare soc.coop.) contro [REDACTED] (Napoli 26.08.49) sui beni de quo per la quota pari a 222/1000 sulle proprietà degli immobili oggetto della procedura; la Sig.ra [REDACTED] tuttavia già era proprietaria della quota di 2/9 della piena proprietà dei beni indivisi giusto atto del 03.05.13 a firma [REDACTED]. (Cfr. all.15-16-17-18-19)

b. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

1. Pignoramento notificato dal pubblico Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Napoli in data 19.03.2021 n. 6187 di repertorio, trascritto in data 21.04.21 ai nn. 8487/11788 a favore della Leviticus spv s.r.l. (già Banco Popolare soc.coop.) e contro la Sig.ra [REDACTED] sui beni de quo per la quota pari a 222/1000.
2. Domanda giudiziale del 16.11.13 nn.24352/34181 per dichiarare l'inefficacia dell'atto di trasferimento a firma del [REDACTED] del 03.05.13 per simulazione assoluta in frode ai creditori e dunque a favore della Banca Popolare soc.coop. ora Leviticus spv s.r.l. e contro [REDACTED] sugli immobili di cui sopra.
3. Domanda giudiziale del 18.0.16 nn.20264/26728 per revoca atti in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. e contro



Pelli Bruno e Pelli Beatrice Sarah sugli immobili oggetto della procedura; si precisa che l'immobile al foglio [REDACTED]

4. Domanda giudiziale del 20.10.17 nn.21702/28806 per revoca atti in favore del Fallimento Antiniana Immobiliare s.r.l. e contro [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili oggetto della procedura.

5. Annotazioni del 05.03.19 nn.622/6231 sentenza di dichiarazione di inefficacia nei confronti della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. e del 08.10.20 nn.3374/22666 sentenza di dichiarazione di inefficacia nei confronti della Soc.coop. Banco Popolare.

Notizie per l'acquirente:

1. Difformità urbanistico-edilizie:

- per gli immobili sub 10 e sub 11 il costo dei lavori per renderli autonomi: euro 12.000,00;
- per gli immobili sub 8 - sub 10- sub 11 e sub 12 presentazione di una CILA in sanatoria euro 2.980,00 ciascuno.

2. Difformità Catastali:

- per l'immobile sub 10: DOCFA per aggiornamento catastale euro 365,00;

3. Certificazione energetica

- per gli immobili sub 10, sub 11 e sub 12: Presentazione APE € 250,00 ciascuno



QUESITO N. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni oggetto di causa non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**Box auto sito in Napoli alla Via G. Donizetti n. 2/B, piano T (sub 29).**

Da comunicazione dell'amministratore di condominio (Cfr. all.45)

- 1) le spese ordinarie annuali sono attualmente pari ad € 91,68.
- 2) le spese straordinarie di lavori all'interno del fabbricato euro 848,04.
- 3) spese ordinarie e straordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia € 939,72;
- 4) nessun procedimento giudiziario è in corso per l'immobile sopra descritto.
- 5) il condominio è dotato di Regolamento di Condominio. (Cfr. all.46)

Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano S/1 - I° - T (sub 12-11-10-8)

Da comunicazione dell'amministratore di condominio: (Cfr. all.47)

- 1) le spese ordinarie annuali sono attualmente pari ad € 1.150,00.
- 2) le spese straordinarie di lavori all'interno del fabbricato euro 176,18.
- 3) spese ordinarie e straordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia € 2.476,18;
- 4) è in corso un procedimento giudiziario per la riscossione delle quote condominiali scadute per gli immobili oggetto di causa.
- 5) il condominio è dotato di Regolamento di Condominio. (Cfr. all.48)



Dalla lettura della documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio si fa presente che le spese indicate si riferiscono all' appartamento A 4 (immobile sub 11?); da chiarimenti richiesti ad oggi non si è avuto risposta.



QUESITO N. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il giusto prezzo minimo di vendita, pertanto la valutazione può essere fatta con il metodo di stima sintetica.

La stima sintetica si effettua in base ai parametri tecnici cioè, a metro cubo vuoto per pieno a vano, e metro quadro di superficie coperta o utile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti ed aventi, più o meno, le stesse caratteristiche di quello da stimare, valori di mercato rilevabili da siti internet (fra cui l' OMI dell' Agenzia del Territorio e il Borsino Immobiliare).




Box auto sito in Napoli alla Via G. Donizetti n. 2/B, piano T (sub 29).

Nella zona in cui si trova l'immobile (zona definita "B12" dall' OMI) e per la categoria C/6= Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, le quotazioni OMI sono: (Cfr .all. 49)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3500	5300	L	8,2	12,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2400	3700	L	6,4	9,8	L
Abitazioni signorili	NORMALE	4600	7000	L	10,8	16,3	L
Autorimesse	NORMALE	1900	2900	L	6,7	10,1	L
Box	NORMALE	2900	4400	L	11,4	17,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	1800	2700	L	7,1	10,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1250	1900	L	4,9	7,4	L



Le quotazioni del Borsino Immobiliare sono: (Cfr. all.50)

 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
Valore minimo <i>Euro 2.703</i>	Valore medio <i>Euro 3.604</i>	Valore massimo <i>Euro 4.505</i>	Valuta questo immobile
 Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti			
Valore minimo <i>Euro 1.745</i>	Valore medio <i>Euro 2.325</i>	Valore massimo <i>Euro 2.906</i>	Valuta questo immobile
 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti			
Valore minimo <i>Euro 1.195</i>	Valore medio <i>Euro 1.594</i>	Valore massimo <i>Euro 1.992</i>	Valuta questo immobile

Nel caso specifico dell'immobile oggetto di causa si ritiene opportuno scegliere un criterio di stima sintetica con coefficienti di merito in base ai parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie coperta abitabile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare.

Date le caratteristiche dell'immobile e del fabbricato:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla rifinitura e stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.



I cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in " Principi di economia ed estimo" e qui riportati :

	max%	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35%	Kpe 5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25%	Kpi 5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30%	Kt 10%
- caratteristiche produttive	Kp 10%	Kp 5%

Facendo una media tra i valori massimi dei box auto delle quotazioni OMI- euro 4.400,00
 - e i valori massimi dei box auto delle quotazioni del Borsino Immobiliare - euro 4.505,00
 - si ottiene un valore a mq medio - massimo di **euro 4.452,50**.

- caratteristiche posizionali estrinseche	..	Kpe 0.30
- caratteristiche posizionali intrinseche	..	Kpi 0.20
- caratteristiche tecnologiche		Kt 0.18
- caratteristiche produttive		<u>Kp 0.10</u>
	Tot.	K 0.78

E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m. = 4.452,50 \text{ €/mq} \times 78\% = \text{€ } 3.472,95 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto che la superficie commerciale è di circa mq.25 il valore dell'immobile risulta essere: $3.472,95 \text{ €/mq} \times 25 \text{ mq} = \text{€ } 86.823,75$



Adeguamenti e correzioni della stima:

Stima immobile	euro	86.823,75
Debito nei confronti del condominio	euro	939,72 -
Riduzione (10%) per assenza di garanzia per vizi occulti	euro	8.682,37 -
Prezzo base d' asta	euro	77.060,28 ~ euro 77.000,00 (euro settantasettemila/00)







Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano S/1 (sub 12)

Nella zona in cui si trova l'immobile (zona definita "C/24" dall' OMI) e per la categoria A/2= abitazioni di tipo civile, le quotazioni OMI sono: (Cfr .all. 50)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3400	5200	L	8	12,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2350	3600	L	6,3	9,6	L
Abitazioni signorili	NORMALE	4600	7000	L	10,8	16,3	L
Box	NORMALE	2600	4000	L	9,8	15	L
Posti auto coperti	NORMALE	1500	2300	L	5,7	8,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1100	1700	L	4,2	6,3	L
Ville e Villini	NORMALE	4200	6400	L	11,2	17	L

e le quotazioni del Borsino Immobiliare sono: (Cfr. all.51)

 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo Euro 4.367	Valore medio Euro 5.820	Valore massimo Euro 7.272	Valuta subito questo immobile
 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo Euro 3.154	Valore medio Euro 4.198	Valore massimo Euro 5.243	Valuta subito questo immobile
 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo Euro 2.322	Valore medio Euro 2.928	Valore massimo Euro 3.535	Valuta subito questo immobile
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	Valore minimo Euro 4.024	Valore medio Euro 5.357	Valore massimo Euro 6.690	Valuta subito questo immobile



Facendo una media tra i valori massimi delle abitazioni civili delle quotazioni OMI- euro 5.200,00 - e i valori massimi delle abitazioni in fascia media delle quotazioni del Borsino Immobiliare - euro 5.243,00 - si ottiene un valore a mq medio - massimo di **euro 5.221,50**.

Date le caratteristiche dell'immobile e del fabbricato:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla rifinitura e stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.

I cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in " Principi di economia ed estimo" e qui riportati :

	max%	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35%	Kpe 5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25%	Kpi 5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30%	Kt 10%
- caratteristiche produttive	Kp 10%	Kp 5%

- caratteristiche posizionali estrinseche	..	Kpe 0.20
- caratteristiche posizionali intrinseche	..	Kpi 0.10
- caratteristiche tecnologiche		Kt 0.10
- caratteristiche produttive		<u>Kp 0.08</u>
	Tot.	K 0.48

E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m. = 5.221,50\text{€}/\text{mq} \times 48\% = 2.506,32 \text{€}/\text{mq}$$



L'esperto in considerazione del fatto che un vano è oggetto di condono e allo stato attuale non si è avuta ancora la Concessione in sanatoria applicherà una decurtazione del 25% sulla valutazione del bene.

Premesso ciò e tenuto conto che la superficie commerciale è di circa mq.98.5 il valore dell'immobile risulta essere: $2.506,32 \text{ €/mq.} \times 98.5 \text{ mq} = \text{€ } 246.872,52$

Applicando una decurtazione del 25% si ottiene:

$\text{€ } 246.872,52 - 25\% = \text{€ } 246.872,52 - \text{€ } 61.718,13 = \text{€ } 185.154,39$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Stima immobile	euro	185.154,39
CILA in sanatoria	euro	2.980,00 -
Debito nei confronti del condominio	euro ¹	
APE	euro	315,00 -
Riduzione (10%) per assenza di garanzia per vizi occulti	euro	18.515,43 -
Prezzo base d' asta	euro	163.343,96~ euro 163.000,00 (euro centosessantatremila/00)

¹ Si rappresenta che tale voce non è stata la momento inserita in quanto non definibile dalla comunicazione pervenuta dall'amministratore e che sarà presa in considerazione non appena acquisita correttamente, e cioè con riferimento assoluto alla quantificazione del debito dei soli immobili oggetto di procedura. Pertanto si riserva l'aggiornamento e l'eventuale decurtazione dell'importo complessivo in base alla comunicazione ulteriore che perverrà dall'amministratore.







Appartamento in Napoli alla Via Nevio 3, piano I°, int. 4, (sub 11)

Nella zona in cui si trova l'immobile (zona definita "C/24" dall' OMI) e per la categoria A/2= abitazioni di tipo civile, le quotazioni OMI sono: (Cfr .all. 50)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3400	5200	L	8	12,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2350	3600	L	6,3	9,6	L
Abitazioni signorili	NORMALE	4600	7000	L	10,8	16,3	L
Box	NORMALE	2600	4000	L	9,8	15	L
Posti auto coperti	NORMALE	1500	2300	L	5,7	8,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1100	1700	L	4,2	6,3	L
Ville e Villini	NORMALE	4200	6400	L	11,2	17	L

e le quotazioni del Borsino Immobiliare sono: (Cfr. all.51)

 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo Euro 4.367	Valore medio Euro 5.820	Valore massimo Euro 7.272	Valuta subito questo immobile
 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo Euro 3.154	Valore medio Euro 4.198	Valore massimo Euro 5.243	Valuta subito questo immobile
 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo Euro 2.322	Valore medio Euro 2.928	Valore massimo Euro 3.535	Valuta subito questo immobile
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	Valore minimo Euro 4.024	Valore medio Euro 5.357	Valore massimo Euro 6.690	Valuta subito questo immobile



Facendo una media tra i valori massimi delle abitazioni civili delle quotazioni OMI- euro 5.200,00 - e i valori massimi delle abitazioni in fascia media delle quotazioni del Borsino Immobiliare - euro 5.243,00 - si ottiene un valore a mq medio - massimo di **euro 5.221,50**.

Date le caratteristiche dell'immobile e del fabbricato:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla rifinitura e stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.

I cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e qui riportati :

	max%	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35%	Kpe 5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25%	Kpi 5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30%	Kt 10%
- caratteristiche produttive	Kp 10%	Kp 5%

- caratteristiche posizionali estrinseche	..	Kpe 0.35
- caratteristiche posizionali intrinseche	..	Kpi 0.25
- caratteristiche tecnologiche		Kt 0.20
- caratteristiche produttive		<u>Kp 0.10</u>
	Tot.	K 0.90

E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m. = 5.221,50 \text{ €/mq} \times 90\% = 4.699,35 \text{ €/mq}$$



Premesso ciò e tenuto conto che la superficie commerciale è di circa mq.197,00 il valore dell'immobile risulta essere: $4.699,35 \text{ €/mq.} \times 197 \text{ mq} = \text{€ } 925.771,95$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Stima immobile	euro	925.771,95
CILA in sanatoria	euro	2.980,00 -
Debito nei confronti del condominio	euro ²	
Costi di divisione dal sub 10	euro	6.000,00 -
APE	euro	315,00 -
Riduzione (10%) per assenza di garanzia per vizi occulti	euro	92.577,19 -
Prezzo base d' asta	euro	823.899,76 ~ euro 824.000,00 (euro ottocentoventiquattromila/00)

² Si rappresenta che tale voce non è stata la momento inserita in quanto non definibile dalla comunicazione pervenuta dall'amministratore e che sarà presa in considerazione non appena acquisita correttamente, e cioè con riferimento assoluto alla quantificazione del debito dei soli immobili oggetto di procedura. Pertanto si riserva l'aggiornamento e l'eventuale decurtazione dell'importo complessivo in base alla comunicazione ulteriore che perverrà dall'amministratore







Appartamento in Napoli alla Via Nevio 3, piano I°, int. 3, (sub 10)

Nella zona in cui si trova l'immobile (zona definita "C/24" dall' OMI) e per la categoria A/2= abitazioni di tipo civile, le quotazioni OMI sono: (Cfr .all. 50)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3400	5200	L	8	12,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2350	3600	L	6,3	9,6	L
Abitazioni signorili	NORMALE	4600	7000	L	10,8	16,3	L
Box	NORMALE	2600	4000	L	9,8	15	L
Posti auto coperti	NORMALE	1500	2300	L	5,7	8,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1100	1700	L	4,2	6,3	L
Ville e Villini	NORMALE	4200	6400	L	11,2	17	L

e le quotazioni del Borsino Immobiliare sono: (Cfr. all.51)

 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo Euro 4.367	Valore medio Euro 5.820	Valore massimo Euro 7.272	Valuta subito questo immobile
 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo Euro 3.154	Valore medio Euro 4.198	Valore massimo Euro 5.243	Valuta subito questo immobile
 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo Euro 2.322	Valore medio Euro 2.928	Valore massimo Euro 3.535	Valuta subito questo immobile
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	Valore minimo Euro 4.024	Valore medio Euro 5.357	Valore massimo Euro 6.690	Valuta subito questo immobile



Facendo una media tra i valori massimi delle abitazioni civili delle quotazioni OMI- euro 5.200,00 - e i valori massimi delle abitazioni in fascia media delle quotazioni del Borsino Immobiliare - euro 5.243,00 - si ottiene un valore a mq medio - massimo di **euro 5.221,50**.

Date le caratteristiche dell'immobile e del fabbricato:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla rifinitura e stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.

I cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e qui riportati :

	max%	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35%	Kpe 5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25%	Kpi 5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30%	Kt 10%
- caratteristiche produttive	Kp 10%	Kp 5%

- caratteristiche posizionali estrinseche	..	Kpe 0.35
- caratteristiche posizionali intrinseche	..	Kpi 0.25
- caratteristiche tecnologiche		Kt 0.20
- caratteristiche produttive		<u>Kp 0.10</u>
	Tot.	K 0.90

E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m. = 5.221,50 \text{ €/mq} \times 90\% = 4.699,35 \text{ €/mq}$$



Premesso ciò e tenuto conto che la superficie commerciale è di circa mq.212,5 il valore dell'immobile risulta essere: $4.699,35\text{€}/\text{mq} \times 212 \text{ mq} = \text{€ } 885.566,40$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Stima immobile	euro	996.262,20
CILA in sanatoria	euro	2.980,00 -
DOCFA	euro	365,00 -
Debito nei confronti del condominio	euro ³	
Costi di divisione dal sub 11	euro	6.000,00 -
APE	euro	315,00 -
Riduzione (10%) per assenza di garanzia per vizi occulti	euro	99.626,22 -
Prezzo base d' asta	euro	886.975,98 ~ euro 887.000,00 (euro ottocentottantasettemila/00)

³ Si rappresenta che tale voce non è stata la momento inserita in quanto non definibile dalla comunicazione pervenuta dall'amministratore e che sarà presa in considerazione non appena acquisita correttamente, e cioè con riferimento assoluto alla quantificazione del debito dei soli immobili oggetto di procedura. Pertanto si riserva l'aggiornamento e l'eventuale decurtazione dell'importo complessivo in base alla comunicazione ulteriore che perverrà dall'amministratore






Box auto sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano T (sub 8)

Nella zona in cui si trova l'immobile (zona definita "C/24" dall' OMI) e per la categoria C/6= autorimesse, le quotazioni OMI sono: (Cfr .all. 50)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3400	5200	L	8	12,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2350	3600	L	6,3	9,6	L
Abitazioni signorili	NORMALE	4600	7000	L	10,8	16,3	L
Box	NORMALE	2600	4000	L	9,8	15	L
Posti auto coperti	NORMALE	1500	2300	L	5,7	8,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1100	1700	L	4,2	6,3	L
Ville e Villini	NORMALE	4200	6400	L	11,2	17	L

e le quotazioni del Borsino Immobiliare sono: (Cfr. all.51)

 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
Valore minimo <i>Euro</i> 2.483	Valore medio <i>Euro</i> 3.308	Valore massimo <i>Euro</i> 4.134	Valuta questo immobile
 Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti			
Valore minimo <i>Euro</i> 1.428	Valore medio <i>Euro</i> 1.905	Valore massimo <i>Euro</i> 2.382	Valuta questo immobile
 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti			
Valore minimo <i>Euro</i> 1.061	Valore medio <i>Euro</i> 1.412	Valore massimo <i>Euro</i> 1.762	Valuta questo immobile



Facendo una media tra i valori massimi dei box auto delle quotazioni OMI- euro 4.000,00
 - e i valori massimi dei box auto delle quotazioni del Borsino Immobiliare - euro 4.134,00
 - si ottiene un valore a mq medio - massimo di **euro 4.067.00**.

Date le caratteristiche dell'immobile e del fabbricato:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla rifinitura e stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.

I cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e qui riportati :

	max%	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35%	Kpe 5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25%	Kpi 5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30%	Kt 10%
- caratteristiche produttive	Kp 10%	Kp 5%

- caratteristiche posizionali estrinseche	..	Kpe 0.35
- caratteristiche posizionali intrinseche	..	Kpi 0.20
- caratteristiche tecnologiche		Kt 0.15
- caratteristiche produttive		<u>Kp 0.10</u>
	Tot.	K 0.85

E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m. = 4.067,00 \text{ €/mq} \times 85\% = 3.456,95 \text{ €/mq}$$



L'esperto in considerazione del fatto che il garage allo stato attuale risulta avere una servitù di passaggio ai box auto retrostanti costruiti senza L.E. e per i quali è stata fatta Domanda di Condonò ai sensi della L.47/85 prat. 1237/86, applicherà una decurtazione del 25% sulla valutazione del bene.

Premesso ciò e tenuto conto che la superficie commerciale è di circa mq.19 il valore dell'immobile risulta essere: $3.456,95 \text{ €/mq.} \times 19 \text{ mq} = \text{€ } 65.682,05$

Applicando una decurtazione del 25% si ottiene:

$\text{€ } 65.682,05 - 25\% = \text{€ } 65.682,05 - \text{€ } 16.420,51 = \text{€ } 49.261,54$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Stima immobile	euro	49.261,54
CILA in sanatoria	euro	2.980,00 -
Debito nei confronti del condominio	euro ⁴	
Riduzione (10%) per assenza di garanzia per vizi occulti	euro	4.926,15 -
Prezzo base d' asta	euro	41.355,39~ euro 41.000,00 (euro quarantunomila/00)

⁴ Si rappresenta che tale voce non è stata la momento inserita in quanto non definibile dalla comunicazione pervenuta dall'amministratore e che sarà presa in considerazione non appena acquisita correttamente, e cioè con riferimento assoluto alla quantificazione del debito dei soli immobili oggetto di procedura. Pertanto si riserva l'aggiornamento e l'eventuale decurtazione dell'importo complessivo in base alla comunicazione ulteriore che perverrà dall'amministratore



QUESITO N. 13: Nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione: sia della sola quota.

Tenuto conto che gli immobili sono stati pignorati per la quota di 2/9 della piena proprietà, si rappresenta che i due garage in via Donizetti 2/B e in via Nevio 3 - rispettivamente sub 29 e sub 8 - non sono divisibili in quanto sono composti da un unico vano; per quanto riguarda gli immobili in via Nevio 3 siti a piano S1 e I°, sub. 12, sub 11 e sub 10 si riferisce che in relazione al sub 12 posto a piano S1, trattandosi di immobile di media quadratura, la divisione penalizzerebbe la restante proprietà e comunque l'immobile ricavato dalla divisione avrebbe caratteristiche estrinseche ed intrinseche molto inferiori rispetto all'unità nel suo complesso; per gli altri immobili (sub 11 e sub 10) un progetto di comoda divisione non avrebbe una convenienza economica e funzionale in quanto si dovrebbe realizzare un progetto di frazionamento che avrebbe costi elevati e comunque ne deriverebbero degli appartamenti che, con potenziale effetto di reciprocità, creerebbero un deficit in base alla loro diversa collocazione all'interno dell'attuale immobile (ad esempio vista mare o meno).

Per quanto esposto l'esperto valuterà il valore della sola quota indivisa (Vq) che sarà dato dalla seguente formula:

$$Vq = Vm \times Cd \times Q$$

Dove Vm è il valore di mercato dell'intero immobile sopra calcolato senza la riduzione per l'assenza della garanzia dei vizi pari al 10%, Cd è il coefficiente di deprezzamento percentuale e Q è la quota di proprietà pignorata pari, nel caso in esame a 2/9.

Il coefficiente di deprezzamento percentuale (Cd) relativo alla singola quota indivisa è dato dalla seguente formula⁵:

$$Cd = [1 / (1 + Cg(n))]$$

dove Cg(n) è il capital gain o guadagno in conto capitale, ovvero differenza percentuale tra possibile prezzo futuro di vendita e prezzo di acquisto all'attualità del bene immobiliare la cui proprietà è indivisa. La formula per il calcolo del suddetto parametro è la seguente:

$$Cg(n) = Ra \times n$$

⁵ Il procedimento analitico per il calcolo del coefficiente di deprezzamento è stato desunto dal libro "Estimo e valutazione economica dei progetti" di Vincenzo Del Giudice (Cap. V - I procedimenti di stima dei beni immobiliari - par. 1.7 - La stima delle quote di proprietà immobiliare indivise).



dove Ra è la percentuale di rendimento atteso medio annuo dell'investimento speculativo di acquisto della quota indivisa mentre "n" è il numero di anni prevedibile occorrente per monetizzare il rendimento atteso da assumere, prudenzialmente non inferiore a 3.

La percentuale Ra è data dalla seguente formula:

$$Ra = Qi + (RHR - RTS)$$

Dove:

Qi è l'incremento medio annuo dei prezzi immobiliari nel Comune di Napoli per lo specifico segmento di mercato cui appartiene il bene indiviso sulla base di dati storici riferiti al breve periodo. Nel caso in esame risulta pari a 1,68 % (periodo di riferimento anno 2022) dato desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della F.I.A.P.

RHR è il rendimento atteso medio annuo per investimenti azionari ad alto rischio (mediamente compreso tra il 10% e il 15%) che si assume pari al 13 % circa.

RTS è il rendimento medio annuo dei Titoli di Stato pari al 1% circa.

Pertanto sostituendo alle relazioni i dati suddetti si avrà:

$$Ra = 1,68 + (13 - 1) = 13,68\% = 0,136$$

$$Cg(n) = 0,136 \times 3 = 0,410$$

$$Cd = [1/(1 + 0,410)] = 0,709$$

Sostituendo il valore del coefficiente deprezzamento Cd nella formula di calcolo del valore della sola quota indivisa (Vq)

$$Vq = Vm \times Cd \times Q$$

avremo:

Lotto 1 Box auto sito in Napoli alla Via G. Donizetti n. 2/B, piano T (sub 29):

$$Vq = \text{euro } 85.884,03 \times 0,709 \times 2/9 = \text{€ } 13.531,50$$

Lotto 2 Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano S/1 (sub 12)

$$Vq = \text{euro } 181.859,39 \times 0,709 \times 2/9 = \text{€ } 28.652,95$$

Lotto 3 Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano I°, (sub 11)

$$Vq = \text{euro } 916.476,95 \times 0,709 \times 2/9 = \text{€ } 144.396,03$$

Lotto 4 Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano I°, (sub 10)

$$Vq = \text{euro } 986.602,20 \times 0,709 \times 2/9 = \text{€ } 155.444,65$$



Lotto 5 Box auto sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano T, (sub 8)

$Vq = \text{euro } 46.281,54 \times 0,709 \times 2/9 = \text{€ } 7.291,91$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA (nel caso di vendita della sola quota indivisa)

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta nel caso di vendita della sola quota indivisa degli immobili e, come già detto, 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 del bene venduto pari al 10%.

Pertanto il prezzo da porre a base d'asta (Pq) per la sola quota indivisa sarà:

Lotto 1 Box auto sito in Napoli alla Via G. Donizetti n. 2/B, piano T (sub 29):

$Pq = \text{€ } 13.531,50 - 10\% = 12.178,35 \sim \text{euro } 12.000,00$

Lotto 2 Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano S/1 (sub 12)

$Pq = \text{€ } 28.652,95 - 10\% = \text{€ } 25.787,65 \sim \text{€ } 26.000,00$

Lotto 3 Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano I°, (sub 11)

$Pq = \text{€ } 144.396,03 - 10\% = \text{€ } 129.956,42 \sim \text{€ } 130.000,00$

Lotto 4 Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano I°, (sub 10)

$Pq = \text{€ } 155.444,65 - 10\% = \text{€ } 139.900,18 \sim \text{€ } 140.000,00$

Lotto 5 Box auto sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano T, (sub 8)

$Pq = \text{€ } 7.291,91 - 10\% = \text{€ } 6.562,719 \sim \text{€ } 6.500,00$

Conclusioni

In ottemperanza al mandato conferitomi, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato delle proprietà degli immobili staggiti che risulta pari a:

Lotto 1 Box auto sito in Napoli alla Via G. Donizetti n. 2/B, piano T (sub 29): **€ 85.884,03**

considerando che il bene è stato pignorato limitatamente della quota di 2/9 della piena proprietà, si è determinato altresì il più probabile valore di mercato della sola quota indivisa dell'immobile che risulta pari a € 13.531,50 e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 12.000,00.



Lotto 2 Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano S/1 (sub 12) € **181.859,39** considerando che il bene è stato pignorato limitatamente della quota di 2/9 della piena proprietà, si è determinato altresì il più probabile valore di mercato della sola quota indivisa dell'immobile che risulta pari a € 28.652,95 e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 26.000,00.

Lotto 3 Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano I°, (sub 11) € **916.476,95** considerando che il bene è stato pignorato limitatamente della quota di 2/9 della piena proprietà, si è determinato altresì il più probabile valore di mercato della sola quota indivisa dell'immobile che risulta pari a € 144.396,03 e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 130.000,00.

Lotto 4 Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano I°, (sub 10) € **986.602,20** considerando che il bene è stato pignorato limitatamente della quota di 2/9 della piena proprietà, si è determinato altresì il più probabile valore di mercato della sola quota indivisa dell'immobile che risulta pari a € 155.444,65 e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 140.000,00.

Lotto 5 Box auto sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano T, (sub 8) € **46.281,54** considerando che il bene è stato pignorato limitatamente della quota di 2/9 della piena proprietà, si è determinato altresì il più probabile valore di mercato della sola quota indivisa dell'immobile che risulta pari a € 7.291,91 e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 6.500,00



LOTTI DI VENDITA	VALORE DI MERCATO	VALORE QUOTA	PREZZO BASE D' ASTA
Lotto 1: Box auto sito in Napoli alla Via G. Donizetti n. 2/B, piano T (sub 29)	€ 85.884,03 ~ € 86.000,00	€ 13.531,50~ € 13.500,00	€ 12.178,35 ~ € 12.000,00
Lotto 2 Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano S/1 (sub 12)	€ 181.859,95 ~ € 182.000,00	€ 28.652,95~ € 29.000,00	€ 25.787,65 ~ € 26.000,00
Lotto 3 Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano I°, (sub 11)	€ 916.476,95~ € 916.000,00	€144.396,03~ € 144.000,00	€ 129.956,42~ € 130.000,00
Lotto 4 Appartamento sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano I°, (sub 10)	€ 986.602,20~ € 987.000,00	€155.444,65~ € 155.000,00	€ 139.900,18~ € 140.000,00
Lotto 5 Box auto sito in Napoli alla Via Nevio 3, piano T, (sub 8)	€ 46.281,54 ~ € 46.000,00	€ 7.291,91~ € 7.000,00	€ 6.562,719 ~ € 6.500,00



QUESITO N. 14: Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.

La sig. [REDACTED] dal certificato di stato civile risulta libera. (Cfr. all.43)

L'esecutata è residente in Napoli in Via Stazio, 106 dal giorno 24.05.1989. (Cfr. all.42)

L'esperto stimatore ritenendo di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d'indagine a disposizione tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica, in serena coscienza.

Napoli 09.04.2023

L' Esperto Stimatore
Arch. Diana Caldarone



ALLEGATI



Elenco allegati:

- 1) Verbali d'accesso
- 2) Rilievi fotografici
- 3) Rilievi grafici
- 4) Atto di compravendita a firma Notar Spinacci del 1954
- 5) Atto di compravendita a firma [REDACTED]
- 6) Atto di compravendita a firma Notar Giusti
- 7) Atto di compravendita a firma Notar [REDACTED].
- 8) Atto di compravendita a firma Notar Valente.
- 9) Atto di trasferimento a firma Notar [REDACTED]
- 10) Trascrizione della successione di Pelli Carlo
- 11) Trascrizione accettazione tacita dell'eredità.
- 12) Elenco Trascrizioni
- 13) Trascrizioni atti di compravendita a favore di Pelli Carlo
- 14) Visura ipotecaria Pelli Beatrice Sarah
- 15) Visura ipotecaria Immobile sub 29
- 16) Visura ipotecaria Immobile sub 12
- 17) Visura ipotecaria Immobile sub 11
- 18) Visura ipotecaria Immobile sub 10
- 19) Visura ipotecaria Immobile sub 8
- 20) Visura catastale storica + planimetria sub 29
- 21) Visura catastale storica +planimetria. sub 12
- 22) Visura catastale storica +planimetria. sub 11
- 23) Visura catastale storica +planimetria. sub 10
- 24) Visura catastale storica +planimetria. sub 8



- 25) Visura catastale storica +planimetria. sub 1
- 26) Visura catastale storica +planimetria. sub 2
- 27) Visura catastale storica +planimetria. sub 3
- 28) Visura catastale storica +planimetria. sub 4
- 29) Planimetria sub 4 del 1986
- 30) Docfa divisione e fusione subb 10-11-12 e soppressione subb 3-4
- 31) Docfa di rettifica toponomastica sub 29
- 32) Docfa per esatta rappresentazione sub 11
- 33) Mappa p,lla 460
- 34) Mappa p,lla 758
- 35) Domanda di Condono 7147-95
- 36) Domanda di Condono 7146-95 piano sottostante
- 37) Domanda di Condono 1237-86 garage
- 38) Certificazione antiabusivismo + Certif. Uff. Condono per immobile sub.29
- 39) Certificazione Edilizia Privata
- 40) Certificazione ufficio DIA-CILA-SCIA
- 41) Certificazione Soprintendenza
- 42) Certificato di residenza storica dell' esecutata
- 43) Certificato di stato civile dell' esecutata
- 44) Risposta dell' Agenzia dell' Entrate in merito al contratto di locazione
- 45) Oneri condominiali Via Donizetti
- 46) Regolamento di Condominio di Via Donizetti
- 47) Oneri condominiali Via Nevio
- 48) Regolamento di Condominio Via Nevio
- 49) Quotazioni OMI Via Donizetti



- 50) Quotazioni Borsino Immobiliare via Donizetti
- 51) Quotazioni OMI Via Nevio
- 52) Quotazioni Borsino Immobiliare Via Nevio
- 53) Invio della relazione al creditore precedente ed alla debitrice.

