

TRIBUNALE DI NAPOLI

**SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Maria Rosaria Giugliano**

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA

.....

(già)

INTERVENTO DI

.....

e

.....

e

.....

e

.....

CONTRO

.....

**R.G. 77/2021
PERIZIA IMMOBILIARE**

LOTTO 1 -

LOTTO 2 - APPARTAMENTO in Napoli - secondo piano - int. 6
Via G. Orsi n. 36
N.C.E.U. del comune di Napoli: sez. AVV - foglio 8 - p.lla 881 - sub 207

L'Esperto Stimatore
arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, li 30 aprile 2022



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Maria Rosaria Giugliano

PROMOSSA DA

.....
 (già))

INTERVENTO DI

.....
 e

 e

 e

CONTRO

.....

R.G. 77/2021

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Maria Rosaria Giugliano nel procedimento indicato in epigrafe, in data 9.1.2022 accettato con giuramento di rito, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

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



ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**PREMESSA**

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 8.4.2021 ai nn. 10246/7398, in danno di nato a (.....) il - C.F.: per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, è il seguente compendio immobiliare sito in Napoli:

- **BENE n. 1):**
- **BENE n. 2):** appartamento nel Comune di Napoli alla Via Giuseppe Orsi n. 36, posto al 3° piano - int. .., riportato in catasto fabbricati di detto comune alla:
 - sez. AVV - foglio 8 - p.lla 881 - sub 207 - cat. A/2 - piano 3.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Analizzate l'ubicazione, l'autonomia e le caratteristiche tipologiche degli immobili pignorati costituiti da singolo appartamento con unico accesso dal ballatoio condominiale, non comodamente divisibili, si individuano i seguenti due lotti come di seguito indicati:

- **LOTTO 1** - omissis....

.....

.....

-



▪ LOTTO 2 - APPARTAMENTO

sito in Napoli alla Via Giuseppe Orsi n. 36 - posto al terzo piano catastale (fisicamente secondo piano per la presenza di un rialzato ed un ammezzato), int. .. composto da ingresso in soggiorno, cucina abitabile, due camere, studio, e due bagni, il tutto identificato al N.C.E.U alla:

- sez. AVV - foglio 8 - p.lla 881 - sub 207 - cat. A/2 - Classe 6 - Consistenza 8,5 vani – Sup. catastale 155 mq (totale escluse aree scoperte 151 mq) - Rendita € 1.360,86 - Indirizzo catastale Via Giuseppe Orsi n. 36 - piano 3 - in ditta nato a (..) il C.F. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.



LOTTO 2

- a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.. In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.**

Lo scrivente ha verificato la correttezza dei dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti, mediante l'analisi della certificazione notarile redatta in data 13.4.2021 dal Notaio

Dr. nella quale si da atto della provenienza al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione agli atti si giunge al primo titolo a carattere inter vivos anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, costituito dal seguente titolo:

1) compravendita per Notaio del rep. trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 in data ai nn., reperito in copia (cfr. Allegato 5 - doc.1b)

Nella certificazione notarile vengono indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato e quelli precedenti che hanno generato l'attuale identificativo del bene.

Lo scrivente ha riscontrato quanto riportato nella certificazione, ha provveduto ad effettuare le dovute indagini presso gli uffici dei registri immobiliari (cfr. Allegato 1 - doc.1) ed al fine di individuare univocamente l'immobile pignorato, ha provveduto ad acquisire visura catastale storica, planimetria catastale e mappa terreni (cfr. Allegato 2 - da doc. 1b a doc. 3b).

Dall'atto pubblico notaio rep. acquisito dallo scrivente (Allegato 1 - doc. 2), si legge che il costituito (esecutato), ai sensi dell'art. 228 delle disposizioni finali e transitorie della L. 151/1975, ha manifestato la sua volontà contraria



all'assoggettamento dei beni di sua proprietà al regime della comunione legale. L'atto è stato annotato in calce all'estratto di matrimonio, seppure con errata indicazione del nominativo del notaio e del numero di repertorio.

- b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca). L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.**

Beni pignorati

Il bene pignorato, relativo al **LOTTO 2**, come da atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, sono costituiti da:

APPARTAMENTO

sito in Napoli alla Via Giuseppe Orsi n. 36 - posto al terzo piano catastale (fisicamente secondo piano per la presenza di un rialzato ed un ammezzato), int. *, composto da ingresso in soggiorno, cucina abitabile, due camere, studio, e due bagni, il tutto identificato al N.C.E.U alla:

- sez. AVV - foglio 8 - p.lla 881 - sub 207 - cat. A/2 - Classe 6 - Consistenza 8,5 vani – Sup. catastale 155 mq (totale escluse aree scoperte 151 mq) - Rendita € 1.360,86 - Indirizzo catastale Via Giuseppe Orsi n. 36 - piano 3 - in ditta nato a il C.F. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione. Successivamente alla trascrizione del pignoramento, non sono avvenute variazioni.



Confini

L'immobile pignorato confina a nord con corte comune, a sud con appartamento di proprietà aliena e via G. Orsi, ad est con appartamento di proprietà aliena, ad ovest con ballatoio e vano scale.

- c. **Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno, degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. __ , piano ____ int. ____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con ____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est , è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla ____ (ex p.lla ____ o già scheda _____) ,**



sub _____ , cat. _____ , classe ____ , rendita _____ (or.d _____ , r.a. _____) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____) ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ___ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure , non è conforme in ordine a _____) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato) ; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno) .
PREZZO BASE euro _____ ; **LOTTO n. 2** : ecc..

Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà in capo a nato a il - C.F. ed è corrispondente al diritto in titolarità all'esecutato.

LOTTO 2 - quota di 1/1 del diritto di proprietà

Piena proprietà di APPARTAMENTO sito in Napoli alla Via Giuseppe Orsi n. 36 - posto al terzo piano catastale (fisicamente secondo piano per la presenza di un rialzato ed un ammezzato), int. .., composto da ingresso in soggiorno, cucina abitabile, due camere, studio, e due bagni.

Descrizione del contesto

L'immobile è ubicato nel quartiere Vomero, nei pressi di via F. Blundo e via F. Verrotti, a ridosso di p.zza Medaglie d'Oro, in una zona centrale della città caratterizzata da residenze con molteplici attività commerciali poste sui principali assi viari di via U. Niutta e via De Dominicis.

Descrizione del bene

Il cespite è ubicato al terzo piano catastale (fisicamente secondo piano per la presenza di un rialzato ed un ammezzato), di un fabbricato condominiale in sufficienti condizioni di manutenzione dotato di ascensore, il cui accesso avviene tramite l'androne che si diparte dalla via G. Orsi.





Foto 01 - Fabbicato dalla via G. Cris



Foto 03 - Androne del fabbricato



Foto 05 - Vano scale



Foto 07 - Soggiorno

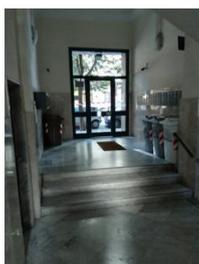


Foto 02 - Androne del fabbricato



Foto 04 - Vano scale



Foto 06 - Ingresso all'immobile



Foto 08 - Soggiorno

Estratto del repertorio fotografico

L'ingresso all'appartamento avviene all'int. n. .., dall'ultima porta a sinistra in fondo al ballatoio provenendo dalle scale, direttamente nell'ambiente soggiorno dotato di due finestre con affaccio lato nord sul cortile comune e caratterizzato da una pavimentazione in listelli di parquet effetto ciliegio.

Dal soggiorno è direttamente accessibile la cucina abitabile dotata di porta-finestra di accesso al balcone con affaccio lato nord, di una pavimentazione in mattonelle effetto cotto e di un rivestimento a parete in piastrelle smaltate di colore bianco poste a cardamone.



Foto 09 - Soggiorno

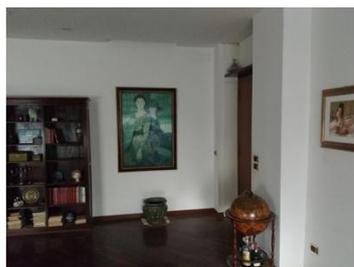


Foto 11 - Soggiorno



Foto 13 - Cucina

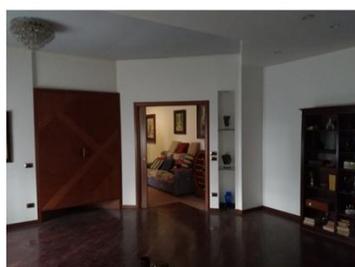


Foto 10 - Soggiorno



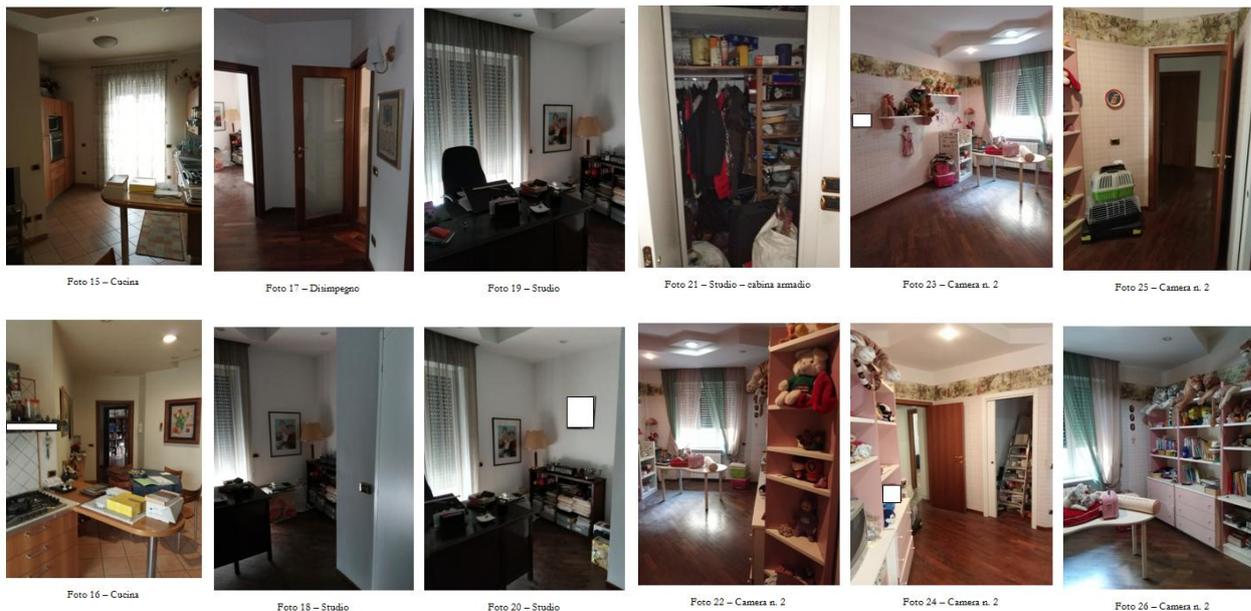
Foto 12 - Cucina



Foto 14 - Cucina

Estratto del repertorio fotografico

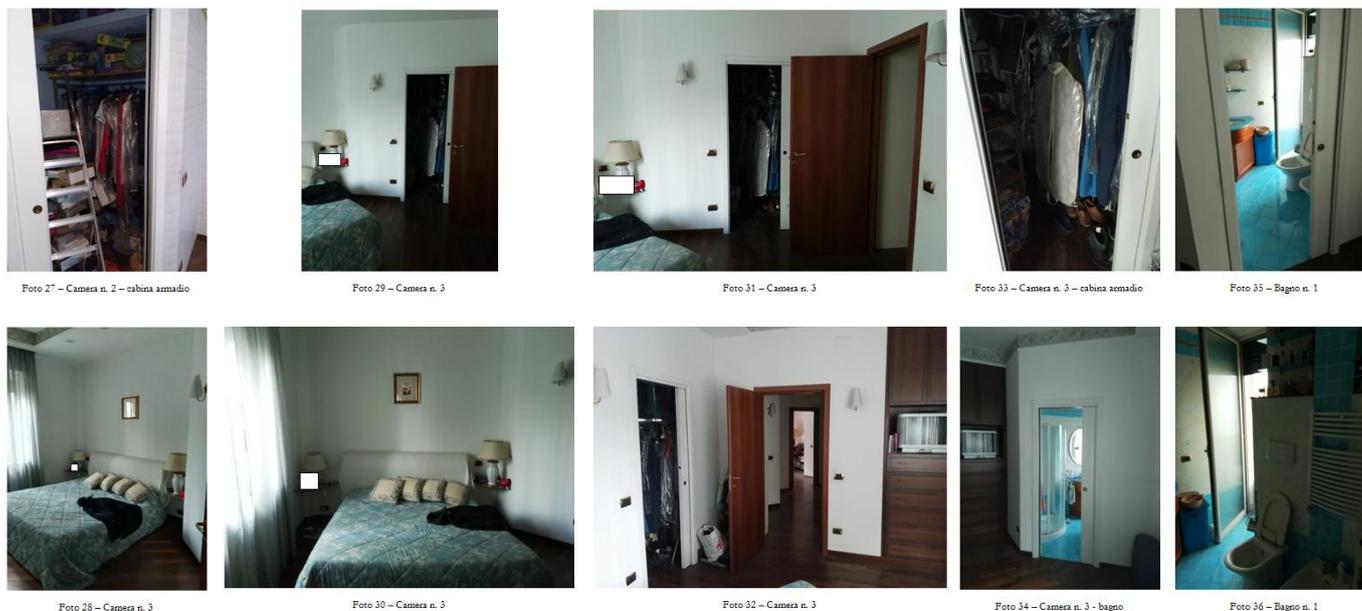




Estratto del repertorio fotografico

La cucina consente l'accesso al disimpegno che distribuisce le due camere da letto, uno dei due bagni e lo studio:

- lo studio (camera n. 1) ha le pareti intonacate al civile tinteggiate di colore bianco ed è dotato di un ripostiglio/armadio a muro e di una porta finestra con accesso al balcone che prospetta su via G. Orsi;
- la cameretta (camera n. 2) è dotata di una finestra con affaccio su via G. Orsi e di ripostiglio/armadio a muro;



Estratto del repertorio fotografico



- la camera matrimoniale (camera n. 3) è dotata di una finestra con affaccio sul cortile interno e di un bagno privato (wc n. 1) provvisto di lavabo, vaso, bidet e doccia. Il bagno è pavimentato con mattonelle di colore azzurro smaltato ed è rivestito a parete con mattonelle smaltate di colore bianco. Dal wc n. 1 si accede, attraverso una veranda-ripostiglio in alluminio nella quale sono posizionati un lavatoio ed una lavatrice, al balcone accessibile anche dalla cucina e dal wc n.2;
- il bagno padronale (wc n. 2), di forma allungata, dotato di doppio lavabo in muratura, vasca, vaso e bidet, è pavimentato con mattonelle di colore azzurro tipo marmo ed è rivestito a parete con un rivestimento effetto marmo di colore bianco. Il bagno è inoltre dotato di finestra con affaccio sul balcone in comune con la cucina ed il bagno n. 1.



Estratto del repertorio fotografico

L'appartamento, di altezza pari a 3.00 m, è in discrete condizioni di manutenzione con finiture di livello medio, porte interne in legno effetto ciliegio con specchiature in vetro ed infissi esterni in alluminio con doppio vetro assicurati mediante avvolgibili in pvc elettrificati. L'immobile è dotato di impianto gas e riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in alluminio, gli impianti elettrici ed idrico non appaiono di recente fattezza e risultano privi di certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i. La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente, può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.



Per una superficie netta calpestabile dell'abitazione pari a 135.20 mq ed una superficie complessiva dei balconi pari a 10.00 mq. La superficie lorda è pari, arrotondata, a 152.00 mq.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata a **152.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'abitazione pari a 150.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie dei balconi (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $10.00 \text{ mq} \times 0.25 = 2.50 \text{ mq}$.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

PROSPETTO SINTETICO

L'immobile pignorato costituente il LOTTO 2 è censito nel NCEU del comune di Napoli sez. AVV - foglio 8 - p.lla 881 - sub 207 - cat. A/2 - Classe 6 - Consistenza 8,5 vani – Sup. catastale 155 mq (totale escluse aree scoperte 151 mq) - Rendita € 1.360,86 - Indirizzo catastale Via G. Orsi n. 36 - piano 3.

L'immobile pignorato confina a nord con corte comune, a sud con appartamento di proprietà aliena e via G. Orsi, ad est con appartamento di proprietà aliena, ad ovest con ballatoio e vano scale.

Il fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato è stato edificato, in data antecedente al 1.9.1967, in virtù di licenza edilizia n. 4 del 19.12.1949 pratica edilizia n. 198/1947. Tuttavia il comune di Napoli, a seguito di rapporti tecnici del servizio edilizia privata, riscontrava per l'intero fabbricato di via G. Orsi, difformità parziale dall'originaria licenza, consistenti nella realizzazione di ampliamenti di superficie residenziale ai vari piani dell'edificio, e nella realizzazione di superficie di balconi. In particolare, come riportato nella D.D. n. 3290/1999, per il piano in cui ricade l'immobile pignorato, a fronte di una superficie assentita di 819,48 mq, è stata realizzata una superficie di 856,40 mq, con un incremento in difformità di 36,92 mq ed una superficie di 54,55 mq di balconi per l'intero livello. Le difformità riscontrate dai rapporti tecnici del Comune di Napoli risultano allo stato, non sanabili. L'immobile è privo di certificato di agibilità.



In data 10.12.2004 Prot. 132879 veniva presentata istanza di condono ai sensi della L.326/2003, per la realizzazione di una veranda ubicata sul balcone, in corrispondenza del vano wc, di dimensioni pari a 1.30 m x 1.40 m = 1.82 mq. L'istanza di condono risulta inevasa, ancora pendente e manchevole del certificato di idoneità statica e dei grafici.

L'istanza di condono risulta inevasa, ancora pendente e manchevole del certificato di idoneità statica e dei grafici pertanto, allo stato attuale, si rappresenta che al fine di istruire l'istanza di condono, indipendentemente dall'esito finale della stessa e fatto salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti cui è rinviato ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni, è necessaria l'integrazione della documentazione con gli elaborati grafici ed il certificato di idoneità statica. Si prevede inoltre, un costo integrativo forfettario pari almeno ad € 1.500,00.

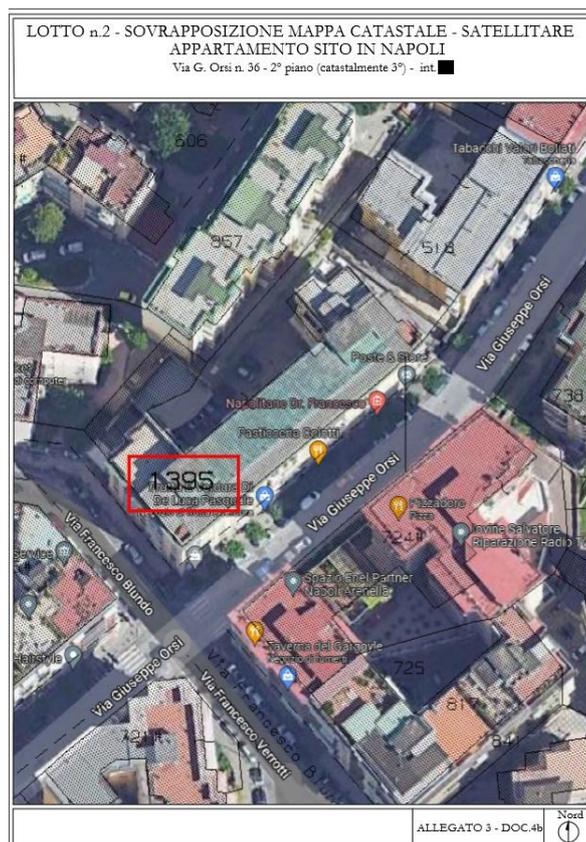
Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art.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

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per Notaio del
 repertorio raccolta trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 in
 data ai nn.

PREZZO BASE D'ASTA: € 485.000,00

d. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.IIa, sub) con le risultanze catastali attuali.





Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

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

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione i dati catastali indicati coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e con quelli che lo individuano ancora oggi. Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni sostanziali.

Nel titolo di acquisto a favore del debitore esecutato, costituito da atto di compravendita per Notaio Notaio del rep. trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 in data ai nn., reperito in copia (cfr. Allegato 5 - doc.1b), l'immobile pignorato viene identificato con l'originario sub 70 ovvero, con l'identificativo che ha individuato il cespite fino al 15.3.2005 quando, a seguito della variazione di seguito descritta, viene generato l'attuale identificativo pignorato sub 207.

Storia catastale

I dati catastali che individuano il cespite derivano dalle seguenti variazioni:

- in seguito a variazione del 15.3.2005 in atti dal 15.3.2005 AMPLIAMENTO Pratica n. NA0199769 (n. 60205.1/2005), la consistenza viene variata da 8 vani a 8,5 vani,

generando l'attuale identificativo pignorato sub 207;

- a partire dall'impianto meccanografico del 30.61987, l'immobile pignorato viene individuato con il sub 70.

e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 8.4.2021, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza anteriore al ventennio a carattere inter vivos, risultano i seguenti passaggi di proprietà (cfr. Allegato 5):

Atto di compravendita - (cfr. allegato 5 - doc. 1b)

per Notaio del repertorio raccolta trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 in data ai nn.

a favore

..... nato a il per la quota di 1/1 della proprietà

contro

..... vedova nata a il



..... nato a il

..... nato a il

..... nato a il

..... nata a il

ognuno per i diritti spettanti e tutti solidalmente per la quota di 1/1 della proprietà

Immobilie: Appartamento in via G. Orsi al piano 2, scala B, int. .. (già int. ..) riportato in NCEU del comune di Napoli Sez. AVV - Foglio 8 - Particella 881 - Sub 70.

NOTE

L'immobile pignorato viene identificato con l'originario sub 70 ovvero, con l'identificativo che ha individuato il cespite fino al 15.3.2005 quando, a seguito della variazione per ampliamento, viene generato l'attuale identificativo pignorato sub 207.

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

Dalla lettura dei più remoti titoli di provenienza e dalla documentazione reperita presso l'ufficio antiabusivismo del comune di Napoli, si evince che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato edificato, in data antecedente al 1.9.1967, in virtù di licenza edilizia n. 4 del 19.12.1949 pratica edilizia n. 198/1947. Tuttavia, non è possibile verificare la corrispondenza tra quanto assentito urbanisticamente con la pratica edilizia citata e lo stato dei luoghi, a causa di inaccessibilità dell'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli, come da disposizioni dello Sportello Unico Edilizia Privata (Disp. Dirig. n. 16 del 8.3.2012 e nota PG/20313/818363 del 4.11.2013 del servizio archivi e successiva nota del servizio patrimonio prot. 260734 del 25.3.2016). L'immobile è privo di certificato di agibilità.

In data 10.12.2004 Prot. 132879 veniva presentata istanza di condono ai sensi della L.326/2003, per la realizzazione di una veranda ubicata sul balcone, in corrispondenza del vano wc, di dimensioni pari a 1.30 m x 1.40 m = 1.82 mq (cfr. allegato 6 - doc. 1b).

In data 23.11.2007 al prot. n. 33305 è stato presentato, secondo la manifestazione promossa dal Comune di Napoli, il modello di autocertificazione per la definizione dell'istanza di condono, costituita da parte prima e parte secondo. I modelli di autocertificazione riportano nella scheda abuso, la superficie complessiva di 1,82 mq. Riguardo agli oneri, si specifica che agli atti dell'ufficio condono risultano versati un'oblazione autodeterminata complessiva di € 182,00, oneri concessori pari ad € 162,00 e diritti di segreteria pari ad € 440,00.



L'istanza di condono risulta inevasa, ancora pendente e manchevole del certificato di idoneità statica e dei grafici pertanto, allo stato attuale, si rappresenta che al fine di istruire l'istanza di condono, indipendentemente dall'esito finale della stessa e fatto salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti cui è rinviato ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni, è necessaria l'integrazione della documentazione con gli elaborati grafici ed il certificato di idoneità statica. Si prevede inoltre, un costo integrativo forfettario pari almeno ad € 1.500,00.

Difformità dall'originaria Licenza Edilizia:

Presso l'ufficio antiabusivismo del comune di Napoli si è rinvenuto:

1) Contenzioso Amministrativo n. 1280/1995 relativo ad opere edili realizzate nell'immobile in oggetto e costituite da una struttura in ferro e vetro fissate su un preesistente parapetto, racchiudendo un volume di 6.00 m x 1.40 m dal lato interno cortile. Per tali opere è stata riscontrata, dall'unità tecnica antiabusivismo in data 17.9.1996, il ripristino dello stato dei luoghi.

2) Contenzioso Amministrativo n. 2261/1996 (cfr. Allegato 6 - doc. 2b) relativo ad opere realizzate in difformità dall'originaria licenza edilizia del fabbricato, per le quali il comune di Napoli emetteva Disposizione Dirigenziale n. 3290/1999 di ingiunzione di pagamento di L.426.762.000 (a carico dell'intero condominio), a titolo di sanzione pecuniaria ex art. 12 L. 47/85 per difformità parziale dall'originaria licenza. L'ufficio preposto del comune di Napoli rilevava che l'azione demolitoria non era applicabile in quanto l'eventuale demolizione delle parti in difformità, avrebbe comportato pregiudizio per le parti d'opera conformi. Inoltre, visto il parere della commissione edilizia reso nelle sedute del 28.4.1997 e 16.6.1997, con il quale si esprimeva avviso negativo circa l'annullamento dell'originaria licenza, ritenendosi applicabili le sanzioni amministrative previste, si ingiungeva ai condomini l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90.

Le difformità riscontrate, come si evince dai rapporti tecnici del servizio edilizia privata e dalla corposa documentazione rinvenuta all'ufficio antiabusivismo (seppure priva di grafici), consistevano nella realizzazione di ampliamenti di superficie al piano terra, al primo piano e dal secondo all'ottavo piano, compreso l'ampliamento di superfici destinate a balconi.

In particolare, come riportato nella D.D. n. 3290/1999, per il piano in cui ricade l'immobile pignorato, a fronte di una superficie assentita di 819,48 mq, è stata realizzata una superficie di 856,40 mq, con un incremento in difformità di 36,92 mq ed una superficie di 54,55 mq di balconi per l'intero livello.



A seguito di ricorso RG 9936/2001 proposto dal Comune di Napoli presso il Consiglio di Stato, contro il condominio dell'edificio di via G. Orsi n. 10 - 18 e 36, per la riforma della sentenza del Tar Napoli Sez. IV n. 3425 del 2000 di accoglimento del ricorso proposto dal condominio di via Orsi n. 10 - 18 e 36 per l'annullamento della Disposizione Dirigenziale n. 3290 del 2.4.1999, con la quale è stato ingiunto il pagamento in solido della sanzione di L.426.762.000 per opere realizzate in parziale difformità della licenza edilizia, il Consiglio di Stato V Sez. con sentenza n. 09936/2001 Reg. Ric. del 25.6.2013, respingeva l'appello promosso dal Comune (cfr. Allegato 6 - doc. 2b).

Allo stato, si deve ritenere che il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è stato edificato in difformità parziale dall'originaria licenza, con ampliamenti di superficie ad oggi non sanabili.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade:

- Zona individuata come “Zona A insediamenti di interesse storico” della Variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale al PRG approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n.323 dell'11 giugno 2004, ed è normato all'Art. 26;
- Unità edilizie di recente formazione - art. 124 - Classificazione Centro Storico;
- Zona IV del Piano di Zonizzazione acustica - "Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie";
- Superficie di avvicinamento - pendenza 1:40 del Vincolo Aeroporto L. 58/1963
- Area stabile dei vincoli geomorfologici - Tav.12 del PRG.

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

Come indicato in risposta al quesito lettera f), il fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato è stato edificato, in data antecedente al 1.9.1967, in virtù di licenza edilizia n. 4 del 19.12.1949 pratica edilizia n. 198/1947. Tuttavia il comune di Napoli, a seguito di rapporti tecnici del servizio edilizia privata, riscontrava per l'intero fabbricato di via G.



Orsi, difformità parziale dall'originaria licenza, consistenti nella realizzazione di ampliamenti di superficie residenziale ai vari piani dell'edificio, e nella realizzazione di superficie di balconi.

In particolare, come riportato nella D.D. n. 3290/1999, per il piano in cui ricade l'immobile pignorato, a fronte di una superficie assentita di 819,48 mq, è stata realizzata una superficie di 856,40 mq, con un incremento in difformità di 36,92 mq ed una superficie di 54,55 mq di balconi per l'intero livello.

Le difformità riscontrate dai rapporti tecnici del Comune di Napoli risultano allo stato, non sanabili.

- h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..**

Per la difformità riscontrata e relativa agli ampliamenti riguardanti il fabbricato, come sopra dettagliati, non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, tenuto conto della condizione edilizia e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si



valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

- i. verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.**

L'immobile è allo stato, privo di certificato di agibilità e/o abitabilità e di attestato di prestazione energetica. Quest'ultimo potrà essere acquisito e/o aggiornato ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

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

Come appreso in sede di accesso unitamente al custode giudiziario, l'immobile risulta occupato dal figlio del debitore esecutato.

Si procede di seguito al calcolo dell'indennità di occupazione.

CALCOLO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Riguardo all'indennità di occupazione degli immobili sottoposti a procedura esecutiva come nel caso in esame, tenendo conto dei fattori che possono ragionevolmente condurre ad una valutazione di indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali, nel caso in esame:

- l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura;
- l'esigenza di assicurare la conservazione del bene;
- lo stato di manutenzione, la destinazione e l'utilizzo;

si ritiene congruo valutare il seguente valore, derivante dall'applicazione dei valori minimi riportati dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio ponderati con una decurtazione pari al 30% dovuta alla precarietà dell'occupazione e con



una decurtazione derivante dall'applicazione dei criteri di aggiustamento dovuti alle caratteristiche di manutenzione, vetustà impianti, esposizione/affaccio, taglio e dimensione dell'immobile.

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

valore min 5,20 €/mq x mese

Valore di indennità di occupazione pari a

$$V_{\text{indennità}} = \text{€ } 5,20 \times 0,30 \% = \text{€ } 3,64$$

Ponderazione con coefficienti correttivi:

Coefficienti di merito	
Stato manutentivo	0.85
Vetustà impianti	0.85
Esposizione/affaccio	0.90
Taglio e dimensione	0.90

I coefficienti conducono ad un valore pari a

$$\text{Indennità} = \text{€ } 3,64 \times 0,85 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,90 = \text{€ } 2,13$$

pari arrotondato a € 2,00. L'indennità di occupazione è pertanto pari a:

$$\text{Indennità} = \text{€ } 2,00 \times 152,00 \text{ mq} = \text{€ } 304,00$$

ovvero arrotondato a:

VALORE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE **€ 300,00/Mese**

Il valore risulta adeguato ad una logica di indennità che tenga conto della procedura esecutiva pendente e della precarietà dell'occupazione limitata nel breve e medio periodo.

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

Vincoli di natura condominiale

Dalle comunicazioni intercorse con l'amministratore pro tempore scaturisce che (cfr. Allegato 7-doc. 1b):

- I millesimi di proprietà dell'immobile sono pari a 23,30.



- Esiste un piccolo immobile di proprietà del Condominio di Via Orsi (solo civico 36), ex alloggio del portiere, attualmente non locato.

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli e nel regolamento di condominio cui si rimanda integralmente e riportato in allegato (cfr. Allegato 7-doc. 1b).

Per i vincoli di natura urbanistica si rimanda alla risposta al quesito f).

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

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

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

m. Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia



costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui gli immobili pignorati sono ubicati, non è gravato da censo, usi civici come da ordinanza del Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania del 5.3.1928.

- n. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente: 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale. Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 1 – doc.1)

▪ Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 8.4.2021 Registro Generale 10246 Registro Particolare 7398 derivante da atto Giudiziario del Tribunale di Napoli del 3.2.2021 repertorio 2458

a favore con sede inC.F. per il diritto di proprietà - per la quota di 1/1

contro nato il - C.F. per il diritto di proprietà - per la quota di 1/1

immobili:



- **Immobile n.1**

Appartamento in Napoli alla via Traversa Pigna n. 12 in NCEU comune di Napoli Sez. Avv - Foglio 5 - Particella 386 - Sub 139 - Categoria A/2 - consistenza 7 vani - Scala A - Int. - Piano 6 di cui al Lotto 1;

- **Immobile n.2**

Appartamento in Napoli alla via Giuseppe Orsi n. 36 in NCEU comune di Napoli Sez. Avv - Foglio 8 - Particella 881 - Sub 207 - Categoria A/2 - consistenza 8,5 vani - Piano 3 di cui al Lotto 2.

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna del Tribunale di Napoli del 10.7.2020 rep. n. 4883/2020 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 29.12.2020 Registro Generale 31161 Registro Particolare 4304

Capitale € 10.000,00

Totale € 10.105,91

a favore nata il a C.F.
per il diritto di proprietà - per la quota di 1/1

contro nato il - C.F.per il
diritto di proprietà - per la quota di 1/1

immobili:

- **Immobile n.1**

Appartamento in Napoli alla via Traversa Pigna n. 12 in NCEU comune di Napoli Sez. Avv - Foglio 5 - Particella 386 - Sub 139 - Categoria A/2 - vani - Scala A - Int. - Piano 6 di cui al Lotto 1;

- **Immobile n.2**

Appartamento in Napoli alla via Giuseppe Orsi n. 36 in NCEU comune di Napoli Sez. Avv - Foglio 8 - Particella 881 - Sub 207 - Categoria A/2 - consistenza 8,5 vani di cui al Lotto 2.

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna del Tribunale di Napoli del 10.7.2020 rep. n. 4883/2020 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 29.12.2020 Registro Generale 31162 Registro Particolare 4305

Capitale € 3.792,15

Totale € 3.792,15



a favore

• nato il a C.F.....
per il diritto di proprietà - per la quota di 1/1

• nato il a C.F.
per il diritto di proprietà - per la quota di 1/1

contro nato il - C.F. per il
diritto di proprietà - per la quota di 1/1

immobili:

- Immobile n.1
..... omissis

Immobile n.2

Appartamento in Napoli alla via Giuseppe Orsi n. 36 in NCEU comune di Napoli Sez.
Avv - Foglio 8 - Particella 881 - Sub 207 - Categoria A/2 - consistenza 8,5 vani di cui al
Lotto 2.

▪ Iscrizioni

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Napoli del 6.5.2016
rep. n. 3677/2016 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 8.6.2017 Registro
Generale 15472 Registro Particolare 2265

Capitale € 3.038,63

Totale € 9.000,00

a favore con sede in
C.F..... per il diritto di proprietà - per la quota di 1/1

contro nato il - C.F. per il
diritto di proprietà - per la quota di 1/1

immobili:

- Immobile n.1

Appartamento in Napoli alla via Giuseppe Orsi n. 36 in NCEU comune di Napoli Sez.
Avv - Foglio 8 - Particella 881 - Sub 207 - Categoria A/2 - consistenza 8,5 vani di cui al
Lotto 2.



- Iscrizioni

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli del 27.6.2014 rep. n. 4079 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 4.8.2014 Registro Generale 23174 Registro Particolare 2085

Capitale € 534.528,55

Totale € 591.000,00

a favorecon sede in C.F.

per il diritto di proprietà - per la quota di 1/1

contro nato il - C.F. per il

diritto di proprietà - per la quota di 1/1

immobili (tra altri):

- Immobile n.1

..... omissis

- Immobile n.2

Appartamento in Napoli alla via Giuseppe Orsi n. 36 in NCEU comune di Napoli Sez. Avv - Foglio 8 - Particella 881 - Sub 207 - Categoria A/2 - consistenza 8,5 vani di cui al Lotto 2.

- o. Fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali cause in corso.**

Come appreso in sede di accesso, è costituito un condominio, il cui Amministratore, a seguito di richiesta effettuata dallo scrivente (cfr. Allegato 7 - doc. 1b), riferisce quanto segue:

- All'immobile è attribuita una quota ordinaria di € 275,00 per quadrimestre.
- Dal prospetto degli oneri ordinari relativi all'immobile in oggetto, risultano alla data attuale, morosità pari ad € 10.702,92.
- Dal prospetto degli oneri straordinari relativi all'immobile in oggetto, risultano alla data attuale, morosità pari ad € 9.119,45 ed importi da pagare fino al 1.3.2024 di € 288,00 per spese di abbattimento sopraelevazione.



- Con decreto ingiuntivo del n. 3677/2016 proposto in danno dell'esecutato, il condominio ha richiesto il pagamento pari ad € 3.038,63 da cui scaturisce l'ipoteca giudiziale trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 8.6.2017 Registro Generale 15472 Registro Particolare 2265.
- Con decreto ingiuntivo del 2017 proposto in suo danno, il condominio ha richiesto il pagamento pari ad € 4.564,84.
- Con decreto ingiuntivo del n. 5818/2019 proposto in danno dell'esecutato, il condominio ha richiesto il pagamento pari ad € 10.294,63.

L'assemblea di condominio ha inoltre nominato un tecnico cui affidare il progetto per i lavori di manutenzione e computo metrico dell'edificio.

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

LOTTO 2

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

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

Il metodo MCA è composto da:

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



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

Determinazione di Sc

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata a **152.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'abitazione pari a 150.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie dei balconi (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $10.00 \text{ mq} \times 0.25 = 2.50 \text{ mq}$.

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

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

valore min € 2.800,00 valore max € 4.300,00

Indagini dirette:

valore medio € 4.300,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari



COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento Via Orsi - 90 mq	€ 435 000,00	€ 369 750,00	€ 4 108,33	€ 4 833,33
N.2- Appartamento Via Orsi - 100 mq	€ 380 000,00	€ 323 000,00	€ 3 230,00	€ 3 800,00
N.3- Appartamento P.zza Medaglie D'Oro - 120 mq	€ 585 000,00	€ 497 250,00	€ 4 143,75	€ 4 875,00
N.4- Appartamento Via Orsi - 90 mq	€ 450 000,00	€ 382 500,00	€ 4 250,00	€ 5 000,00
N.5- Appartamento Via Giacinto Gigante - 87 mq	€ 310 000,00	€ 263 500,00	€ 3 028,74	€ 3 563,22
N.6- Appartamento Via Orsi - 120 mq	€ 550 000,00	€ 467 500,00	€ 3 895,83	€ 4 583,33
N.7- Appartamento Via Orsi - 135 mq	€ 450 000,00	€ 382 500,00	€ 2 833,33	€ 3 333,33
N.8- Appartamento Via Caiazzo - 125 mq	€ 550 000,00	€ 467 500,00	€ 3 740,00	€ 4 400,00
Valori medi			€ 3 653,75	€ 4 298,53

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di via G. Orsi, evidenzia valori unitari medi di 3.700,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 4.300,00/mq (sul prezzo offerto).

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	585.000	550.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	120	125	152
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	3	2	2
Impianto ascensore	1	1	1
Riscaldamento autonomo	1	1	1
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	2	2	2
Stato di manutenzione edificio (n)	5	5	4
Stato di manutenzione immobile (n)	5	5	4



▪ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	585.000,00	550.000,00
Data (mesi)	1.462,50	1.375,00
Superficie principale (mq)	4.400,00	4.400,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	11.700	11.000
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

▪ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	585.000,00	550.000,00
Data (mesi)	-17.550,00	-16.500,00
Superficie principale (mq)	140.800,00	118.800,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	-11.700	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)	-5.000,00	-5.000,00
Stato di manutenzione immobile (n)	-95.000,00	-95.000,00
Prezzo corretto	€ 596.550,00	€ 552.300,00

**PREZZO MEDIO UNITARIO
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO**

€ 3.780,00
€ 574.000,00



VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- costi per redazione attestato prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- costi per integrazione istanza di condono pari almeno a € 1.500,00;
- costi per la redazione del DOCFA pari a € 500,00.

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \quad \text{€ } 574\,000,00 - \quad \text{€ } 500,00 - \quad \text{€ } 600,00 - \quad \text{€ } 1\,500,00 - \quad \text{€ } 500,00 = \quad \text{€ } 570\,900,00$$

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ presenza di parziali difformità dall'originaria licenza edilizia;
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti**;
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **15%** e quindi pari a:

$$\text{€ } 570\,900,00 \times 15 \% = \quad \text{€ } 85\,635,00$$

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

$$V = \quad \text{€ } 570\,900,00 - \quad \text{€ } 85\,635,00 = \quad \text{€ } 485\,265,00$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2

€ 485.000,00



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

Il pignoramento riguarda la piena proprietà in capo al debitore.

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

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni si evince che il debitore esecutato ha contratto matrimonio con la sig.ra in data

Dall'annotazione in calce all'estratto di matrimonio risulta che i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni con atto per notaio rep. per notar dr.ssa Si evidenzia che, a seguito di ricerche effettuate dallo scrivente, si è riscontrata l'erronea indicazione, nell'estratto di matrimonio, del nominativo del notaio in luogo del corretto nominativo del notaio e dell'erroneo n. rep. in luogo del corretto n. rep.

Dall'atto pubblico notaio rep. (Allegato 1 - doc. 2) si legge che il costituito (esecutato), ai sensi dell'art. 228 delle disposizioni finali e transitorie della L. 151/1975, ha manifestato la sua volontà contraria all'assoggettamento dei beni di sua proprietà al regime della comunione legale.

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

All'attualità non si sono rinvenute trascrizioni di altri pignoramenti ancora pendenti sul medesimo bene.

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

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

Allegato 1 - documentazione comune ai Lotti n. 1 - 2



doc.1 – Ispezioni ipotecarie

doc.2 – Estratto di matrimonio e convenzione matrimoniale Notaio del rep.

Allegato 2 – Visure catastali ed Ispezioni ipotecarie

LOTTO n.1

.... omissis

doc.4a– Estratto di mappa attuale

LOTTO n.2

doc.1b – Visura catastale - SUB 207

doc.2b – Planimetria catastale - SUB 207

doc.3b– Estratto di mappa attuale

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

LOTTO n.1

..... omissis...

LOTTO n.2

doc.1b – Inquadramento urbano

doc.2b – Pianta di rilievo

doc.3b – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale attuale

doc.4b – Sovrapposizione mappa catastale - satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

LOTTO n.1

Allegato 4a

LOTTO n.2

Allegato 4b

Allegato 5 – Titoli di provenienza

LOTTO n.1

.... omissis

LOTTO n.2

doc. 1b - Atto di compravendita e ventennale - Notaiodel rep.

Allegato 6 – Documentazione urbanistica

LOTTO n.1

LOTTO n.2

doc.1b – Istanza di condono

doc.2b – Contenzioso amministrativo n. 1280/1995 - Contenzioso Amministrativo n. 2261/1996

Allegato 7 – Condominio

LOTTO n.1

LOTTO n.2

doc.1b – Corrispondenza amministratore condomino

Con osservanza

Napoli, lì 30 aprile 2022

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono

