

TRIBUNALE di NAPOLI

5[^] Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Giudice Dott.ssa Martano

Procedimento esecutivo immobiliare 142/2022_R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura

promossa da "contro *****

E *****"



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Pietro Cobio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

**Lotto 1: Locale Commerciale sito in Napoli alla Via Pacifico n° 26
riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SOC foglio 5 p.lla
747 sub 2.**

**Lotto 2: Locale Commerciale sito in Napoli alla Via Pacifico n° 28
riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SOC foglio 5 p.lla
747 sub 3.**

PREMESSA	pag. 2
1. RISPOSTA AI QUESITI	pag. 2-38
2. CONCLUSIONI	pag.. 38

PREMESSA.

In data 28/09/2023 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. fax 081 5933845, e-mail pietro.cobio@archiworldpec.it, prestava telematicamente il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli. (art.161 disp. att. c.p.c.).

L'ILL. MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE GIUDICE

DOTT.SSA MARTANO

visto l'art.173 bis disp. att. c.p.c., affidava al sottoscritto il seguente
incarico:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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:

Quesito 1:

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 e sproprati, 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.

Dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli 1, nonché dalle certificazioni del Notaio §§§§§ nel fascicolo telematico vi sono due certificati il primo con data 28/04/2022 ed il secondo integrativo del 07/03/2023, la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., risulta essere completa dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati e delle risultanze catastali. Il Notaio è risalito al primo atto ultraventennale, riporta infatti l'atto del Notaio §§§§§ del 11/10/1999 rep. 22118.

Va precisato che nel certificato del Notaio §§§§§ vengono riportate le seguenti formalità rispettivamente per i tre seguenti soggetti:

- 1.)Trascrizione del Verbale di pignoramento contro ***** ed a favore del

2.)Trascrizione del Verbale di
pignoramento contro ***** e *oo**oo*oo* ed a favore del
;

Il notaio fa anche una verifica sui seguenti nominativi _ _ _ _ ° e
:ç:çç:ç:ç: senza estrarre nulla

Lo scrivente ha effettuato un'ulteriore verifica estraendo tutte le formalità
pregiudizievoli a nome dei Sig.ri ***** ed *oo**oo* e facendo una
ricerca con i dati catastali degli immobili pignorati.

A nome del Sig. ***** sono presenti le seguenti formalità:
(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

Trascrizione e Iscrizioni contro

- Trascrizione a favore e contro del
Compravendita;
- Iscrizione contro del Concessione a
garanzia di residuo prezzo soggetto debitore;
- Trascrizione a favore del
Compravendita;
- Trascrizione Verbale di pignoramento
- Annotazione n (cancellazione)
- Trascrizione a favore del Compravendita;
- Iscrizione del 6 ai nn. Ipoteca Legale ai sensi
art. 77 DPR 602/73
- Annotazione n- € (Cancellazione Totale);

- Iscrizione contro del Concessione a
Garanzia di mutuo
- Comunicazione n. di estinzione totale
dell'obbligazione avvenuta in data 29/04/2016;
- Iscrizione contro del) Concessione a
garanzia di mutuo;
- Trascrizione contro del Verbale di
pignoramento;
- Trascrizione contro del Verbale di
pignoramento;

A nome della Sig.ra *°°*°°*°°*°° sono presenti le seguenti formalità:
(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

Trascrizione e Iscrizioni contro

- Trascrizione a favore del 1 Compravendita;
- Trascrizione a favore del 2) Certificato di
denuncia successione;
- Trascrizione a favore del Certificato
di denuncia successione;
- Trascrizione contro del
Compravendita;
- Trascrizione contro del Verbale di
pignoramento;

Facendo una verifica con i dati catastali sez. **SOC foglio 5 p.lla 747, sub 2** si hanno le seguenti formalità:

- Iscrizione del Concessione a garanzia di mutuo;
 - Trascrizione del Compravendita;
 - Trascrizione del Certificato di denuncia successione;
 - Trascrizione contro del Verbale di pignoramento
- Annotazione n. (cancellazione);
- Trascrizione del compravendita;
 - Trascrizione contro del Verbale di pignoramento;
 - Trascrizione contro del Verbale di pignoramento;

Facendo una verifica con i dati catastali sez. **SOC foglio 5 p.lla 747, sub 3** si hanno le seguenti formalità:

Trascrizione e Iscrizioni contro

- Iscrizione del oncessione a garanzia di mutuo;
 - Trascrizione del Compravendita;
 - Trascrizione contro del Verbale di pignoramento
- Annotazione n. (cancellazione);

- Trascrizione del 5 compravendita;
- Trascrizione contro del pignoramento; Verbale di
- Trascrizione contro del pignoramento; Verbale di

Lo scrivente ha reperito anche i certificati di matrimonio con annotazioni per i Sig.ri ***** e *****, dove si evidenzia che i coniugi si sono sposati il scegliendo il regime di comunione dei beni.

Attualmente i coniugi vivono separatamente.

Lo scrivente reperiva anche il certificato di residenza dei Sig.ri ***** e *****.

Quesito 2

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.

Gli immobili di proprietà dei Sig.ri ***** ed ***** sono individuati con i seguenti dati catastali NCEU, Comune di Napoli:

➡ **Lotto 1: Locale Commerciale sez. SOC foglio 5 p.lla 747 sub 2.**

Al catasto Terreni la p.lla è situata al foglio 126 p.lle 408,398,712; (cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie);

Nell'atto di pignoramento sono presenti i confini e sono presenti i dati catastali dei due locale commerciali.

I confini dell'immobile sub 2 sono: a nord con cortile interno al fabbricato e con locale commerciale civico 24, a sud con locale commerciale sub 3 anch'esso pignorato, ad est con Via Pacifico, mentre ad ovest con cortile interno condominio.

I confini dell'immobile sub 3 sono: a nord con cortile interno al fabbricato e con locale commerciale sub 2 anch'esso pignorato, a sud con locale commerciale civico 30, ad est con Via Pacifico, mentre ad ovest con cortile interno condominio.

Per quanto riguarda le variazioni presenti sulla visura storica dell'immobile si ha per il sub 2:

Variazioni tecniche dei dati catastali:

- Variazione Toponomastica del 05/01/2016 Pratica n. NA0007162 in atti dal 5/1/2016 Variazione Toponomastica d'Ufficio;
- Variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- Istrumento (atto pubblico) del 11/10/1999 in atti dal 03/12/1999 Compravendita (n.34610.1/1999);
- Variazione del 01/01/1992 variazione quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/6/1987;

Variazione Intestazioni

*o**o**o**o*

- *****
- §§§§§§§§§§§§§§§§



Per quanto riguarda le variazioni presenti sulla visura storica dell'immobile si ha per il sub 3:

Variazioni tecniche dei dati catastali:

- Variazione Toponomastica del 05/01/2016 Pratica n. NA0007163 in atti dal 5/1/2016 Variazione Toponomastica d'Ufficio;
- Variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- Istrumento (atto pubblico) del 11/10/1999 in atti dal 03/12/1999 Compravendita (n.34610.1/1999);
- Variazione del 01/01/1992 variazione quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/6/1987;

Variazione Intestazioni

- *o*o*o*o*o*o*
- *****
- §§§§§§§§§§§§§§§§

I dati catastali dei due locali commerciali sono conformi all'atto del Notaio §__§__§__§__§__ del 16/12/2003.



Quesito 3:

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

prima la quota di $\frac{1}{2}$ dal Sig. _____ e poi successivamente nel 2003 acquistavano la restante quota di $\frac{1}{25}$ dai Sig. _____ §§
Si precisa che nell'atto del Notaio _____ il Sig. _____ acquista solo lui la quota di $\frac{1}{2}$ ma era in comunione dei beni con la moglie.

Lotto 2: Locale Commerciale sito in Napoli alla Via Pacifico 28, di proprietà dei Sig.ri _____ e _____ i quali hanno una quota ciascuno di $\frac{1}{2}$.; La quota di proprietà riportata nell'atto di pignoramento per ogni singolo esecutato è uguale alla quota riportata nei vari atti dei Notai che si sono succeduti _____ del 1999 e del Notaio _____ nel 2003 in quanto con tali atti, viene indicato che i Sig.ri _____ e _____ acquisivano prima la quota di $\frac{1}{2}$ dal Sig. _____ e poi successivamente nel 2003 acquistavano la restante quota di $\frac{1}{25}$ dai Sig. _____
Si precisa che nell'atto del Notaio Egle _____ il Sig. _____ acquista solo lui la quota di $\frac{1}{2}$ ma era in comunione dei beni con la moglie.

Lo scrivente precisa che anche se sono stati pignorati due immobili catastalmente separati sub 2-3 in realtà essi sono oggi tutt'uno, infatti entrambi i locali costituiscono l'attività di pizzeria.

Descrizione Lotto unico:

Partendo dalla rotonda di Via Giustiniano, in direzione Pianura, percorrendo Via dell'Epomeo, arrivati quasi alla metà di detta strada sul lato destro troviamo la Chiesa di San Maria di Montevergine mentre sul lato sinistro vi sono due stradine, la prima che va verso il ponte della Cumana è Via Antonino Pio, mentre la seconda posta sul lato destro è Via Pacifico.

Entrando in detta Via dopo un centinaio di metri sul lato destro troviamo i due locali oggetto di pignoramento. Essi costituiscono l'attività di pizzeria. Va precisato che l'entrata avviene solo dal civico 26 in quanto l'entrata del civico 28 è chiuso da un infisso in alluminio.

Entrati in detta attività, sul lato sinistro è posta la cassa, mentre di fronte all'ingresso vi è il bancone lavoro e sul lato sinistro ad esso più arretrato vi è il forno a legna. Tra la cassa ed il forno sul lato sinistro, troviamo il varco di accesso al pubblico nella zona pranzo rappresentata dal locale al civico 28. Alle spalle del forno, troviamo un primo ambiente chiuso da una porta, che funge da piccolo spogliatoio e bagnetto per i dipendenti. Continuando lungo detto spazio, sulla sinistra dello spogliatoio troviamo una seconda apertura che consente di accedere nella zona cucina. Anche tale ambiente è posto nella parte di locale del sub 3. Infatti il locale sub 3 è stato frazionato con la creazione di un tramezzo, realizzando due zone: la prima verso Via Pacifico che ospita la sala, mentre poi la parte retrostante è stata destinata a cucina. Tornati in adiacenza dell'ingresso e oltrepassando il varco tra i due locali, si entra nella zona pranzo. Qui troviamo una serie di tavoli e sedie per l'attività ricettiva, sul lato destro in fondo alla sala è stato ricavato un piccolo bagnetto per i clienti, entrando troviamo prima un piccolo antibagno e poi il bagnetto.

L'altezza di entrambi i locali è di circa 3,70 mt.

Gli impianti trovati alcuni sono sotto traccia mentre altri sono a vista. Allo scrivente non è stata fornita nessuna documentazione in merito a detti impianti e pertanto non è stato possibile verificare se siano a norma o meno.

Al fine di adeguarli bisognerà spendere circa 2.000 €

Non vi è APE (Attestato Prestazione Energetica) e per realizzarlo per entrambi i locali bisognerà spendere circa 1600 €.

Le condizioni dei due locali sono discrete.

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti.



Gli infissi interni sono costituiti da una porta per lo spogliatoio/bagno in legno e due porte per il bagno dei clienti in alluminio, mentre gli infissi esterni sono in alluminio



Nel locale lato cucina vi è sia una piccola caldaia che uno scaldabagno. Nella sala aperta al pubblico troviamo uno split per il condizionamento degli ambienti. Un altro split lo troviamo nei pressi del forno posto sopra la porta dello spogliatoio verso l'entrata del negozio.

I confini di entrambi i locali pignorati sono: a nord con cortile condominiale e locale commerciale civico 24, a sud con il locale commerciale civico 30, ad est con Via Pacifico ed a ovest con cortile condominiale.



Lotto Unico: sez. SOC foglio 5 p.lla 747 sub 2-3

La superficie commerciale utile dell'intero locale commerciale costituito da entrambi i locali pignorati è così suddivisa per i vari vani applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (C_{coef Dest}):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, garage, terrazzi ecct. al 25%.



Coefficiente di stato manutentivo (C_{cons}):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;



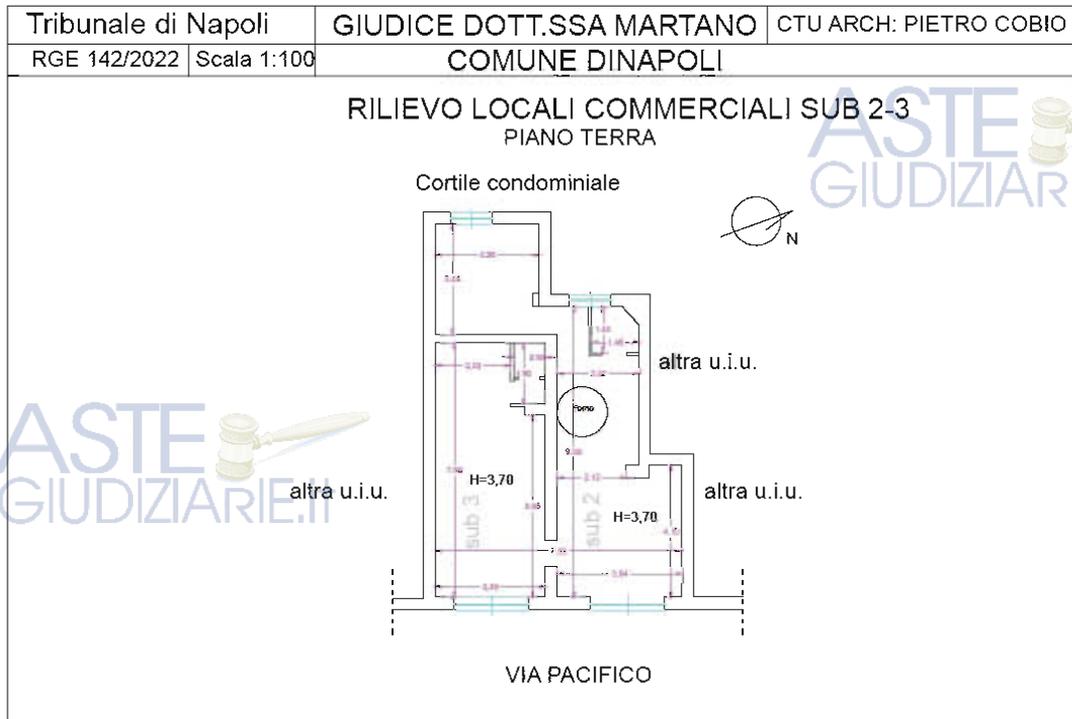
Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto unico = Locale Commerciale

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Locale	25,48
2	Cucina	11,08
3	Spogliatoio/Bagno	1,96
4	Sala pranzo	24,46
5	Bagnetto	1,80
6	Tramezzi	0,70
7	Muratura al 100%	2,80
8	Muratura al 50%	10,00
Totale superficie utile in cifra tonda		78,28

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla.

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO						
LOTTO Unico	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	S _C mq.	Coef dest	Coef Cons	S _R mq.
	Locale Commerciale	Lorda coperta 70,00 mq	78,28	1,00	0,90	70,45
	Superficie Raggiagliata S_R mq.					70,45





(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

I beni pignorati sono situati nel Comune di Napoli alla Via Pacifico n. 26-28.

I beni pignorati fanno parte di un edificio in cemento armato con solai latero cementizio, oltre ad un piano terra rappresentato da locali commerciali. L'edificio si eleva su altri 4 piani. Vi sono sia attività commerciali che abitazioni.

Gli immobili individuati con un unico lotto pignorato sono riportati al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI

Sez. SOC Foglio 5 p.lla 747 sub 2

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 5; Categ. C/1

Classe 10.; Consis. 27 vani Cons. 35 mq. Rendita Euro 1.196,42

INDIRIZZO Via Pacifico n.26 piano T

INTESTATO *****

*o**o**o**o*



DATI IDENTIFICATIVI Sez. SOC Foglio 5 p.lla 747 sub 3

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 5; Categ. C/1

Classe 10.; Consis. 31 vani Cons. 40 mq. Rendita Euro 1.373,67

INDIRIZZO Via Pacifico n.28 piano T

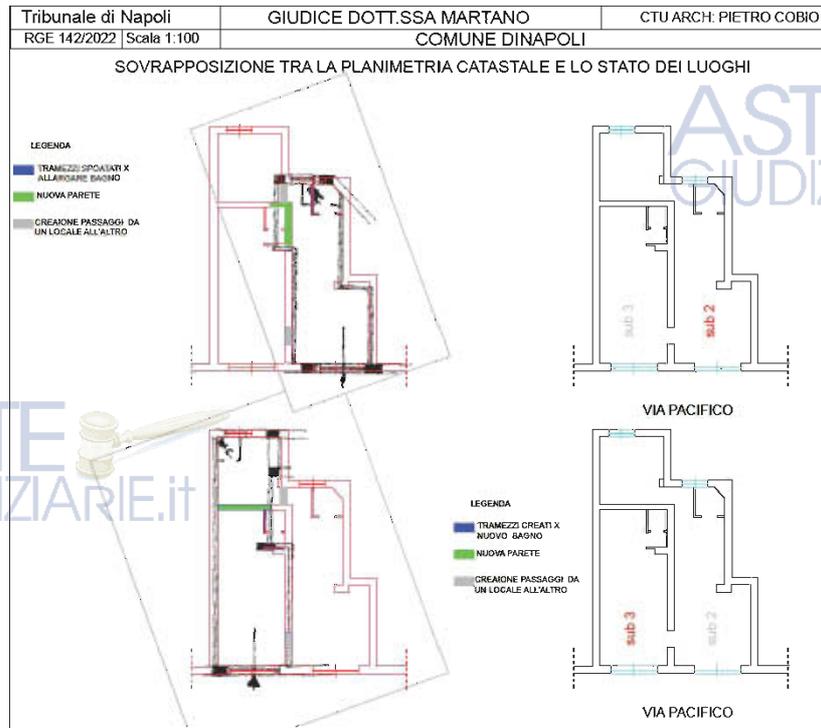
INTESTATO *****

*o**o**o**o*



Per entrambi i locali è stato possibile effettuare il confronto tra la planimetria catastale con lo stato dei luoghi. Lo stato attuale non coincide con la planimetria catastale dei due locali in quanto le due unità sono state fuse creando un unico locale commerciale. Quindi detta planimetria andrebbe aggiornata mediante un DOCFA con un costo di circa 5.000 €.(cinquemila). Con tale importo bisognerà considerare anche l'immissione in mappa dell'intero fabbricato che al momento non è riportato sulla mappa terreni.





(cfr. ALLEGATO N.9, tot. Pag varie)

LOTTO UNICO): Immobili pignorati ai Sig.ri ***** e *****
i quali detengono una quota ciascuno pari ad 1/2 dei seguenti immobili
Comune di Napoli sez. SOC foglio 5 p.lla 747 sub 2-3. Zona cens. 5
categoria C/1, classe 10 consistenza 27 mq. superficie 35 mq. rendita
1.196,42 € (il sub 2) e consistenza 31 mq. superficie 40 mq. rendita 1.373,67
€ (il sub 3).

Da quanto verificato nell'atto di matrimonio i coniugi ***** hanno scelto
il regime della comunione dei beni.

Il bene staggito è posto nel Comune di Napoli a Via Pacifico 26/28.

Gli immobili sono riportati nel C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Napoli
al foglio 126, p.lle 398-408-712; Percorrendo Via dell'Epomeo quasi alla
metà di detta Via troviamo la Chiesa di Santa Maria Montegergine. Di fronte

alla Chiesa vi sono due stradine la prima sulla sinistra è Via Antonino Pio mentre la seconda sulla destra è Via Pacifico. Entrando in detta Via dopo poco sul lato destro troviamo i civici 26/28. Entrati dal civico 26 in quanto l'altro è chiuso tramite un infisso, si accede internamente alla pizzeria. Di fronte all'entrata è posto il banco lavoro, più arretrato vi è il forno. Alla fine del locale vi è lo spogliatoio ed il bagno. In adiacenza di questi due ambienti vi è il varco di accesso nella cucina. Va detto che l'ingresso alla cucina è dal sub 2 mentre poi fisicamente la cucina è posta internamente al sub 3. Dal sub 2 in adiacenza della porta d'ingresso sul lato sinistro vi è il secondo varco d'accesso al sub 3. Oltrepassato il varco si entra nella zona destinata al pranzo dove troviamo i tavoli per i clienti. Alla fine del vano vi è una piccola porta che consente di accedere al bagno per i clienti.

Bisognerà effettuare un aggiornamento catastale tramite DOCFA lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle due planimetrie catastali. Va effettuato anche un inserimento in mappa del fabbricato in quanto al momento non è presente sulla vax. Il costo per tutte queste attività catastali è di circa 5.000 €.

I confini dei entrambi i locali sono: a nord cortile condominiale e con locale commerciale civico 24, a sud con locale commerciale civico 30, ad est con Via Pacifico ed a ovest con cortile condominiale.

L'intero fabbricato è in cemento armato, a piano terra vi sono le attività commerciali mentre ai piani superiori le abitazioni. In tutti gli atti di compravendita è riportato che il fabbricato è stato costruito prima del 1967 e pertanto non vi è riportata nessuna informazione. Da un accurata indagine dello scrivente si è potuto verificare che la Società che ha realizzato il

fabbricato è la e che ha chiesto al Comune di Napoli due pratiche per la realizzazione di due fabbricati tra il 1967 ed il 1969. La prima pratica n° 103/1967 ha avuto poi la licenza edilizia n° 625/1968 per la costruzione di un fabbricato alla Cupa Vecchia Soccavo mentre la seconda pratica 520 nel 1969 per la realizzazione di un fabbricato in Via Pia non ha avuto rilasciata nessuna licenza.

Lo scrivente effettuava anche una ricerca presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli dove verificava che a nome della Società Ideal Casa esistevano delle domande per un fabbricato sito in Napoli alla Via dell'Epomeo. Non esiste certificato di abitabilità per l'intero fabbricato.

Il Comune di Napoli rispondeva allo scrivente che per il fabbricato sito in Napoli alla Via Traversa Antonino Pio 42 è stato rilasciato una licenza edilizia n° 625/1968 ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del servizio.

Per i lavori realizzati internamente ai due locali bisognerà presentare una SCIA in sanatoria con deposito anche al Genio Civile di una pratica in sanatoria per sanare i due varchi creati tra un locale e l'altro.

In detta SCIA bisognerà sanare anche la fusione tra i due locali.

Da quanto verificato dalla cartografia del Comune, di Napoli il fabbricato è individuato come zona Bb "Espansione Recente";

Dalla cartografia reperita presso il sito on line del Comune di Napoli per la zona su cui sorgono i due immobili non vi sono particolari vincoli evidenziati.

I Sig.ri ***** e *o**o*o**o*o con atto del Notaio o**o**o* del 16/12/2003 rep 21820 e con atto del Notaio _\$__\$ del 11/10/1999 rep. 22118 diventavano proprietari di detti immobili

Il valore di mercato dei due immobili venduti in un unico lotto è

Euro 194.692

(Euro Centonovantaquattromilaseicentonovantadueinc.t.)

Quesito 4:

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 necessari e 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.

Lotto Unico

Gli immobili sono stati individuati con unico lotto anche se sono stati pignorati separatamente, essi sono riportati al Catasto dei Fabbricati del

Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. SOC Foglio 5 p.IIa 747 sub 2

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 5; Categ. C/1

Classe 10.; Consis. 27 vani Cons. 35 mq. Rendita Euro 1.196,42

INDIRIZZO Via Pacifico n.26 piano T

INTESTATO *****

*o*o*o*o*o*o*o*o*

DATI IDENTIFICATIVI Sez. SOC Foglio 5 p.IIa 747 sub 3

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 5; Categ. C/1

Classe 10.; Consis. 31 vani Cons. 40 mq. Rendita Euro 1.373,67

INDIRIZZO Via Pacifico n.28 piano T

INTESTATO *****

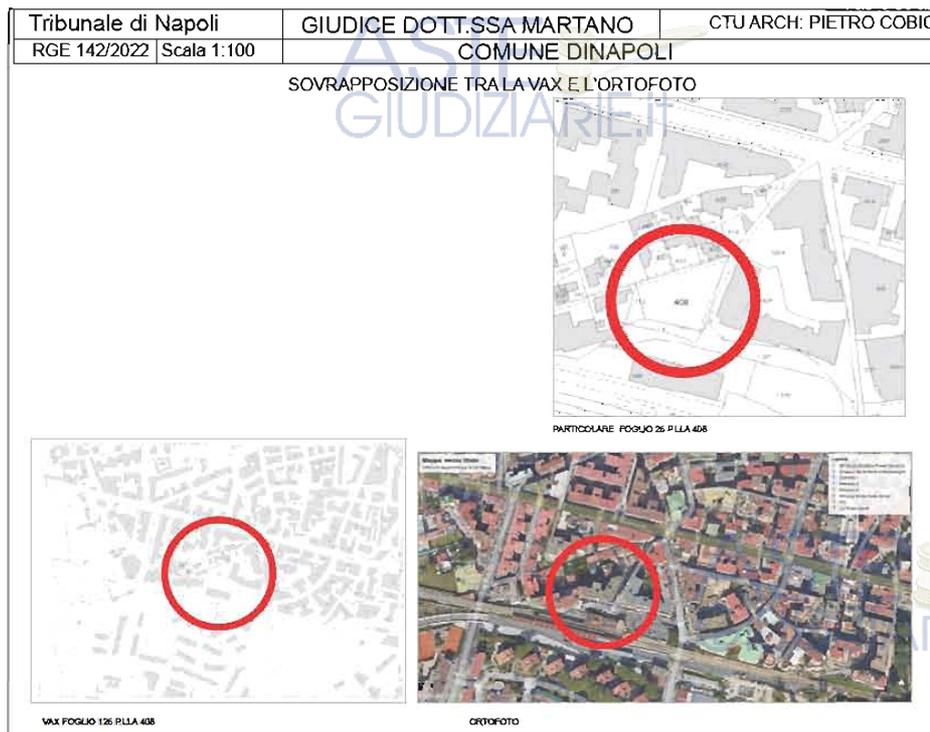
*oo*o*o*o*o*

I dati contenuti nell'atto di pignoramento del febbraio 2022 e nella nota di trascrizione del pignoramento relativo agli immobili staggiti, corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali allegare dallo scrivente e all'atto di compravendita.

I dati del terreno oggi sono NCT Comune di Napoli

DATI IDENTIFICATIVI foglio 126 p.lla 398-408-712 ente urbano

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ...; Categ.



Lotto Unico

Per quant'altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

(cfr. ALLEGATO N.3 tot .pag.varie)

Quesito 6:

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;

Leggendo i vari atti tra cui anche quelli di compravendita con cui gli immobili sono giunti agli esecutati, si può notare che in alcuni di essi è indicato che detti fabbricati sono stati realizzati precedentemente al 1967 come data di costruzione.

Da una maggiore ricerca fatta dallo scrivente è emerso che la Società che ha realizzato il fabbricato è la Ideal Casa.

Da una ricerca effettuata presso il Comune di Napoli Ufficio Edilizia Privata a nome della Società Ideal Casa tra il 1967 ed il 1969 sono state trovate due pratiche la prima con il numero 103 del 1967 e la seconda con il numero 520 del 1969.

Da una riscontro effettuato con i tecnici del Comune si è potuto verificare che per la prima pratica 103/67 è stata concessa Licenza Edilizia n° 625 del 1968 mentre per la seconda non è stata rilasciata nessuna licenza.

Verificando le intestazioni di dette pandette si evince che per la prima licenza si rilasciava l'autorizzazione per la costruzione di un fabbricato da realizzare alla Cupa Vecchia Soccavo mentre per la seconda il fabbricato doveva sorgere in Via Pia.

Lo scrivente ha effettuato anche una verifica presso l'ufficio condono del Comune di Napoli al fine di verificare se a nome degli esecutati o della Società costruttrice esistessero eventuali domande di condono edilizio anche se non riportate negli atti di compravendita.

Da tale ricerca è emerso che per la Società Ideal Casa esistevano domande per immobili siti in Via Epomeo mentre per gli esecutati non risultavano domande di condono.

Al fine di poter verificare se Cupa Vecchia Soccavo fosse una delle due strade dove oggi insiste il fabbricato lo scrivente si recava presso l'ufficio Toponomastico del Comune di Napoli.

Da alcuni tomi risalenti agli anni 1940 i tecnici del Comune rilevavano che in adiacenza della Chiesa di Santa Maria a Montevergine esisteva un alveo chiamato Cupa Vecchia però non esisteva nessuna cartina che indicasse tale scritta.

Il Comune di Napoli Ufficio edilizia privata inviava allo scrivente una comunicazione dove si evince che per il fabbricato sito in Via Traversa Antonino Pio 42 è stata rilasciata la Licenza Edilizia 625/1968 ma tale documento non è stato rinvenuto agli atti del servizio.

Per tale licenza 625/1968 non è stato rilasciato nessun certificato di agibilità.

Per i lavori interni ai due locali non vi è nessuna autorizzazione e pertanto bisognerà presentare al Comune di Napoli una SCILA in sanatoria anche per la fusione dei due locali. Inoltre bisognerà presentare al Genio Civile una pratica in sanatoria per i due varchi realizzati per il passaggio tra un locale e l'altro.

Il costo totale delle pratiche su menzionate si aggira intorno ai circa 5000 € oltre oneri professionali.



Quesito 7:

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.

Per detto paragrafo si rimanda al precedente

Quesito 8:

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. 213c.p.c..

Durante l'accesso eseguito, lo scrivente verificava che entrambi i locali erano difformi dalle planimetrie catastali in atti all'Agenzia del Territorio e pertanto non potendo confrontare lo stato dei luoghi con i grafici delle concessioni, va a confrontarle con le planimetrie catastali.

Per l'intero lotto è possibile effettuare il confronto con le planimetrie catastali. Lo stato attuale non coincide con le planimetrie catastali in quanto

i due locali sono stati fusi e sono stati creati due varchi per il passaggio da una parte all'altra. E' stato realizzato un tramezzo di separazione tra la sala pranzo dalla cucina e poi è stato creato un nuovo bagno per i clienti. Il vecchio bagno e spogliatoio è diverso rispetto a quello riportato sulla planimetria catastale. Di seguito è riportata la sovrapposizione tra lo stato attuale e le planimetrie catastali.

Il costo per aggiornare le planimetrie catastali è di circa 5.000 € in quanto bisognerà inserire anche il fabbricato in mappa che al momento manca sulla VAX.

Quesito 9:

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**

Come poc' anzi accennato manca il certificato di abitabilità.

Non è stato necessario acquisire certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni staggiti non sono terreni.

Per gli immobili staggiti non vi è APE (Attestato di Prestazione Energetica) e per produrlo bisognerà spendere in media circa 800 € cadauno, per un importo complessivo di 1.600 €.

Quesito 10:

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.

Gli accessi agli immobili staggiti sono stati effettuati insieme al Custode della procedura nella persona dell'Avv. ;ç;ç;ç;ç;ç;ç;ç.

Internamente agli immobili lo scrivente ed il custode hanno trovato il Sig.
***** che gestisce la propria attività.



Quesito 11:

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.

I beni derivanti da pignoramento sono siti nel Comune di Napoli e su dette aree non vi sono vincoli Demaniali



Quesito 12:

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–acquisendola 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.

Per i beni staggiti non vi sono vincoli gravati da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi.

I diritti sui beni pignorati sono i seguenti:



Lotto Unico : Locale Commerciale sito in Napoli alla Via Pacifico n° 26-28 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SOC foglio 5 p.lla 747 sub 2-3. I due esecutati Sig. *****e**** hanno un diritto di proprietà pari a 1/2 ciascuno.

Quesito 13:

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.

Per gli immobili pignorati non esistono provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Gli immobili pignorati sono due locali commerciali, facenti parte di un unico fabbricato insistente nel Comune di Napoli zona Soccavo Via Pacifico (una traversa di Via Epomeo). Pertanto non bisogna produrre eventuali Certificati di destinazione Urbanistica in quanto i beni non sono terreni.

Da quanto appreso dalla cartografia del Comune di Napoli la zona dove è collocato il fabbricato è la seguente:

Lotto Unico: I due locali commerciali ricadono in zona Bb "Espansione Recente";

I vincoli esistenti in detta zona sono :

Lotto Unico: Dalla cartografia reperita presso il sito on-line del Comune di Napoli per detta zona su cui sorgono i due immobili non vi sono particolari vincoli evidenziati.

Non esistono usi civici per tutta la zona.

Non esistono atti di sequestro penale per i beni staggiti.

Non esistono domande giudiziali;

Non esistono atti di cessione o di cubatura;

Per gli oneri condominiali lo scrivente riceveva una dichiarazione dall'amministratore dove si comunicava che non esistevano per entrambi i locali oneri condominiali inevasi.

Per gli immobili rientranti nel lotto unico la quota condominiale ammonta complessivamente ad € 13,00 mensile.

Non esistono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Vi sono oneri e/o vincoli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Differenza catastali

Dal confronto tra lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali risultano alcune incongruità tra i due immobili. Di detto punto è stato trattato in precedenza. Al fine di realizzare l'aggiornamento DOCFA e l'inserimento in mappa del fabbricato che si andrà ad effettuare, si ha un costo di circa 5.000 €. Che sarà decurtato al valore di ogni bene.

(cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie)

Quesito 14:

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.

L' Amministratore del fabbricato ha fornito al sottoscritto un resoconto dove si evince che non vi sono quote condominiali inavase per i due immobili pignorati.

Quesito 15:

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.

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione l'esperto ha ritenuto individuare per prima cosa la Superficie Commerciale

Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima così come viene riportato nel mandato affidatogli, lo scrivente ha proceduto alla determinazione della *Superficie Lorda Vendibile* ovvero della *Superficie Commerciale (Sc)*, ai sensi della norma UNI, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in sede d'accesso.

Di seguito sono indicate le varie superfici da ragguagliare:

Lotto Unico: Locali Commerciali siti in Napoli alla Via Pacifico n. 26-28 riportati in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SOC foglio 5 p.lla 747 sub 2-3.

Lotto Unico = Locale Commerciale

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Locale	25,48
2	Cucina	11,08

3	Spogliatoio/Bagno	1,96
4	Sala pranzo	24,46
5	Bagnetto	1,80
6	Tramezzi	0,70
7	Muratura al 100%	2,80
8	Muratura al 50%	10,00
Totale superficie utile in cifra tonda		78,28

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla.

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO						
LOTTO Unico	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	S _C mq.	Coef dest	Coef Cons	S _R mq.
	Locale Commerciale	Lorda coperta 70,00 mq	78,28	1,00	0,90	70,45
	Superficie Raguagliata S_R mq.					70,45

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore desunto dal seguente criterio di stima:

1. Stima sintetico comparativa;

valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

Stima sintetico comparativa gli immobili

La "stima sintetico comparativa" consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni

aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare in questione, delle caratteristiche e della presenza di altri appartamenti nei dintorni, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio.

L'esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dalla zona Napoli vari quartieri Soccavo, in cui sono ubicati i beni immobili di cui trattasi.

Da tale indagine è emerso quanto segue:

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo e massimo così individuato: LOTTO Unico

Valori di mercato all'attualità—Tipologia Commerciale –Napoli					
zona Quartieri Soccavo					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
O.M.I. I sem 2023	Napoli zona D33	1.300	2650	6,50	13,20
O.M.I. II sem 2022	Napoli zona D33	1400	2.800	7,0	14,0
Indagini mercato Immobiliare .it	Napoli	662	6.400	11,25	42,85
Media Aritmetica tra i 4 valori		2.535		15,80	

Quotazioni Parametriche di riferimento	2.535€/mq	15,80 €/mq
---	------------------	-------------------

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti. (cfr. ALLEGATO N.13 tot. Pag varie)

 INDAGINI DI MERCATO PER ALLOGGI COMPARABLES APPARTAMENTI Dicembre 2019					
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq
Impraso	Via Giustiniano	180.000		55	3.272
	Via Giustiniano	60.000		16	3.750
	Via GARzilli	160.000		25	6.400
	Via Detta Pacifico	95.000		45	2.111
	Via Caravaggio	150.000		77	1.948
	Via Ben Hur	295.000		445	662
	Via dell'Epomeo	130.000		30	4.333
	Via Scherillo	120.000		45	2.666
	Via Pia	37.000		26	1.423

Via Detta Pacifico	200.000		60	3.333
Traversa Antonino Pio	100.000		44	2.272
Via Antonino Pio	97.275		61	1.594
AFFITTO				
Via dell'Epomeo		3.000	70	42,85
Via Caravaggio		600	25	24,00
Spartaco		900	80	11,25
Via dell'Epomeo		1500	40	37,50

VALORE IMMOBILI DEI VARI LOTTI

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima e tenuto conto dello stato in cui essa si trova e della sua situazione urbanistico - edilizia, ha determinato per essa il **valore medio di mercato** per i vari immobili è pari a :

LOTTO Unico 2.535 €/mq;

di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 70,45	euro. 2.535 €/mq	Euro 178.590

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

€ 178.590 (Euro Centosettantottomilacinquecentonovantan c.t.)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore dell' immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

- Calcolo del valore locativo dell'immobile Lotto Unico

Superficie Commerciale Totale Locali commerciali = **70,45mq.**

Oltre alle fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito della stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato in 15,80 €/mq.**

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile pari a:**

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 70,45 x 15,80 = Euro 1.113

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 1.113 x 12 = Euro 13.357

- Calcolo del valore dell'immobile

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,80%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 22% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ = \text{Euro } 13.357 \times 22\% = \text{Euro } 2.938$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (13.357 - 2.938) = \text{Euro } 10.419$$

$i = 0,038$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 10.419 / 0,038 = \text{Euro } 274.184$$

Il valore di mercato dell'Ufficio, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

€ 274.184

(Euro Duecentosettantaquattromilacentottantaquattroinc.t.)

Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

I valori ottenuti per la stima degli immobili con i due metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

Lotto unico = Locali commerciali sub 2-3

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 =

$$(178.590 + 274.184) : 2$$

Valore medio = Euro 452.774 : 2 = Euro 226.387

(Euro Duecentoventiseimilatrecentottantasette in c.t.)

Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	2.000
Attestazione energetica	1600
SCIA in Sanatoria	5000
Aggiornamento Catastale DOCFA	5000
Totale Oneri da Decurtare	13.600

Va precisato che tale importo di € 13.600 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 6,00 %

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	6,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	6,00
3	Stato d'uso e di manutenzione	2,00
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,00
Totale superficie utile in cifra tonda		14,00

Pertanto il valore degli immobili dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 14,00 % è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento %	Valore Finale dell'immobile
Euro 226.387	14,00 %	Euro 194.692

Pertanto, il **VALORE di mercato del LOTTO Unico** determinato è pari a:

Euro 194.692

(Euro Centonovantaquattromilaseicentonovantadueinc.t.)

Quesito 16:

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.

Gli immobili non sono comodamente divisibili per creare altre unità immobiliari più piccole, in quanto le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche non consentono tali frazionamenti.

Quesito 17:

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.

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

Lo scrivente estraeva copia del certificato di matrimonio e residenza per gli esecutati.

Nei documenti telematici non si evince un estratto di matrimonio con annotazioni per gli esecutati. Lo scrivente reperiva presso lo Stato Civile del Comune di Napoli il certificato di matrimonio con annotazioni, dove risulta che i coniugi ****e^o*^o*^o*^o*^o*^o si sono sposati in regime di comunione dei beni in data 04/06/1984

(cfr. ALLEGATO N.12 tot. Pag varie)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto Stimatore, certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Rassegna pertanto la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 20/02/2024

Il C.T.U.

(arch. Pietro Cobio)

ALLEGATI
ASTE
GIUDIZIARIE.it

