



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono



PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
XXX



CONTRO
XXX



PERIZIA IMMOBILIARE



R.G. 209/2024



Napoli, lì 4 ottobre 2024



L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano





TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono



PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
XXX



CONTRO
XXX



PERIZIA IMMOBILIARE



R.G. 209/2024

La scrivente arch. Erminia Sicignano in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono nel procedimento indicato in epigrafe, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna la presente:



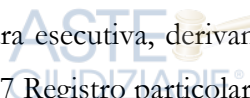
PERIZIA IMMOBILIARE



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:

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 15.4.2024 Registro generale 10837 Registro particolare 8481, in danno della sig.ra XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, è il seguente compendio immobiliare:



APPARTAMENTO al quarto piano della scala A, int.7, sito in Napoli alla via Marco Aurelio Severino n. 76, riportato nel N.C.E.U. del comune di Napoli con i seguenti identificativi: Sezione SCA - Foglio 22 - p.lla 110 - sub 24 - cat. A/3 - via Marco Aurelio Severino n. 76.



Analizzate le caratteristiche tipologiche e distributive dell'immobile pignorato costituito da un'unica unità immobiliare con ingresso dalla scala condominiale non comodamente divisibile, si ritiene opportuna la formazione del seguente **LOTTO UNICO**:

APPARTAMENTO al quarto piano della scala A, int.7, sito in Napoli, alla via Marco Aurelio Severino n. 76, con ingresso dalla porta di fronte salendo le scale e composta da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e disimpegno, riportata nel N.C.E.U. del comune di Napoli con i seguenti identificativi:

- Sezione SCA - Foglio 22 - p.lla 110 - sub 24 - cat. A/3 - Classe 6 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale 113 mq (escluse aree scoperte 108 mq) Rendita € 898,64 – Indirizzo catastale via Marco Aurelio Severino n. 76, piano 4, scala A, int.7 - in ditta XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione sostitutiva notarile redatta dal Notaio dott. XXX, nella quale si certifica la titolarità in capo all'esecutato, per la quota dell'intero della proprietà, in virtù dell'atto di compravendita per Notaio dott. XXX del 4.7.2006 rep. 324076/43403 (cfr. Allegato 5 – doc.1), trascritto presso la Conservatoria

di Napoli 1 il 13.7.2006 ai nn. 32590/15564 e si attestano le formalità nel ventennio dal 1.1.1990 al 15.4.2024.

Il custode giudiziario ha acquisito estratto di matrimonio con annotazioni dal quale si evince che l'esecutata ha contratto matrimonio in data XXX in regime di separazione dei beni.

Nella relazione notarile si giunge fino all'atto di fusione di società per incorporazione del 23.11.1987 per Notaio XXX del 23.11.1987 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 12.12.1987 ai nn. 25245/16889 del quale la scrivente ha acquisito copia (cfr. Allegato 5 – doc.2).

Non potendo considerare tale atto quale atto traslativo, la scrivente ha provveduto ad acquisire il primo titolo a carattere traslativo precedente il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, costituito da Atto costitutivo della società in accomandata semplice per Notaio XXX del 24.2.1981 rep. 41029 raccolta 10014 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 13.3.1981 ai nn. 3843/2917 (cfr. Allegato 5 – doc.3).

Al fine di identificare univocamente l'immobile pignorato, si è provveduto ad acquisire, presso l'Agenzia del Territorio, la visura catastale storica, la planimetria catastale e l'estratto di mappa attuale (cfr. Allegato 2).

Per quanto sopra dedotto, si riporta di seguito la completa provenienza al ventennio.

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dalla data di trascrizione del pignoramento del 15.4.2024, sino alla data del primo titolo anteriore al ventennio, risultano i seguenti passaggi di proprietà, con la precisazione che la copia dei titoli è allegata alla presente perizia (cfr. Allegato 2 - Allegato 5):

- L'immobile pignorato risulta di piena proprietà dell'esecutata per la quota di 1/1 della proprietà, per essere alla stessa pervenuto, vigente il regime della separazione legale dei beni, per acquisto fattone dalla società XXX, in virtù dell'atto a rogito del Notaio XXX del 4.7.2006 rep. 324076 raccolta 43403 (cfr. Allegato 5 – doc.1) trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 13.7.2006 Registro Generale 32590 Registro Particolare 15564.

Quanto alla più remota provenienza:

- Alla società XXX l'immobile pignorato è pervenuto, tra altro, in virtù dell'atto di fusione a rogito del Notaio XXX del 23.11.1987 rep. 65943 raccolta 14259 (cfr. Allegato 5 – doc.2) trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 12.12.1987 Registro Generale

25245 Registro Particolare 16889, con il quale la società XXX veniva incorporata alla società XXX.

- Alla società XXX il bene pignorato è pervenuto, tra altro, in virtù dell'atto di fusione a rogito del Notaio XXX del 8.11.1982 (cfr. Allegato 2 – doc.3) trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 13.11.1982 Registro Generale 19927 Registro Particolare 15118, con il quale la società XXX veniva incorporata alla società XXX.
- Alla società XXX il bene pignorato è pervenuto, tra altro, in virtù dell'atto di trasformazione di società a rogito del Notaio XXX del 11.8.1981 rep.57859 (cfr. Allegato 2 – doc.4) trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 14.8.1981 Registro Generale 13462 Registro Particolare 10595, con il quale la società XXX si trasforma in società per azioni, con la denominazione XXX.
- Alla società XXX il bene pignorato è pervenuto, tra altro, in virtù dell'atto di costituzione di società a rogito del Notaio XXX del 24.2.1981 rep. 41029 raccolta 10014 (cfr. Allegato 2 – doc.5) trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 13.3.1981 Registro Generale 3843 Registro Particolare 2917, con il quale i signori XXX hanno conferito nella XXX, il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato.

b. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria, se allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto darà atto di tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, con particolare riferimento a difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (foglio, particella, sub) con le risultanze catastali attuali, specificando se la diversa identificazione del bene risale a data anteriore a quella della notifica del pignoramento. L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno, tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà, altresì, alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione

estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

Per ciascun immobile l'esperto provvederà ad una sommaria descrizione dello stesso, indicando esattamente il diritto reale espropriato, per intero o per quota, la tipologia di immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), gli accessi, almeno tre confini, le eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie 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.), gli accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO UNICO, ovvero Lotto 1, 2, ecc.: piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o locale, o terreno,) sito in ... alla via ... n. ... , piano ... int. ... ; composto da ... , confina con ..., riportato nel NCEU (o NCT) del comune di ... al foglio ... , particella ..., sub ..., , cat. ..., classe ..., rendita ...; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a ...); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ... del ..., cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a ...); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme ...) rispetto alla istanza di condono n. ... presentata il ..., oppure l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. ...; risulta (oppure non risulta) ordine di

**demolizione del bene e/o provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale;
ricade in zona ... (per i terreni) . PREZZO BASE euro**

Identificazione catastale dell'immobile

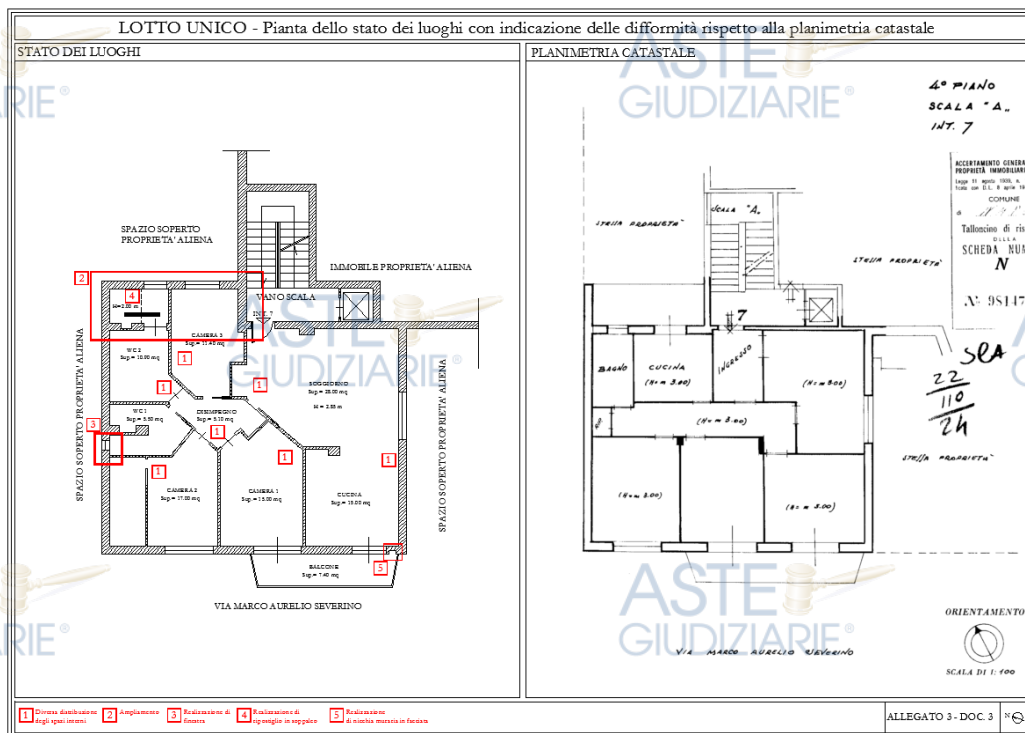
L'immobile pignorato è riportato nel N.C.E.U. del comune di Napoli con i seguenti identificativi:

- Sezione SCA - Foglio 22 - p.lla 110 - sub 24 - cat. A/3 – Classe 6 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale 113 mq (escluse aree scoperte 108 mq) Rendita € 898,64 – Indirizzo catastale via Marco Aurelio Severino n. 76, piano 4, scala A, int.7 - in ditta XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Corrispondenza tra stato dei luoghi e la planimetria catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

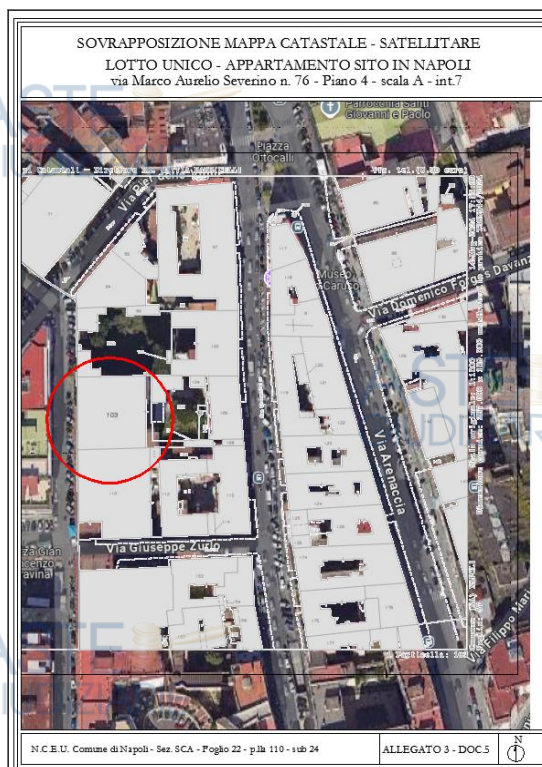
- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) ampliamento della camera n.3 e del bagno n. 2;
- 3) realizzazione della finestra nel bagno n.1;
- 4) realizzazione del ripostiglio in soppalco nel bagno n.2
- 5) realizzazione di nicchia muraria in facciata



Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, in quanto le opere sono state effettuate senza titolo autorizzativo. Sarà possibile effettuare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale con un costo pari ad € 500,00, solo dopo aver sanato le difformità rilevate come indicato in risposta al quesito alla lettera c).

L'Esperto ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale come di seguito, dalla quale si evince che non vi è corrispondenza dei luoghi con la mappa terreni per una diversa sagoma del fabbricato rispetto a quella rappresentata in mappa (cfr. Allegato 3 – doc.5). Sarà necessario dunque provvedere, da parte dell'intero Condominio, alla presentazione di pratica PREGEO presso l'Agenzia del Territorio, al fine di aggiornare la sagoma del fabbricato.



Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

Corrispondenza tra i dati catastali ed i dati contenuti nel pignoramento

I dati catastali che individuano l'immobile nel pignoramento e nella nota di trascrizione, corrispondono a quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e che li individuano ancora oggi.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni.

Corrispondenza tra i dati catastali ed i dati contenuti nei titoli di provenienza

Nei titoli di provenienza al ventennio, il compendio pignorato (quanto a sezione, foglio, p.la e sub) viene individuato con gli esatti identificativi catastali che lo individuano ancora oggi.

Storia catastale

Il cespite pignorato, a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987, è individuato con gli stessi identificativi catastali che si rinvergono anche sulla planimetria catastale depositata il 3.10.1967.

Formazione dei lotti

Analizzate le caratteristiche tipologiche e distributive dell'immobile pignorato costituito da un'unica unità immobiliare con ingresso dalla scala condominiale non comodamente divisibile, si ritiene opportuna la formazione di un **LOTTO UNICO**.

LOTTO UNICO

Descrizione del compendio pignorato

Piena proprietà dell'appartamento al quarto piano della scala A, int.7, sito in Napoli, alla via Marco Aurelio Severino n. 76, con ingresso dalla porta di fronte salendo le scale e composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e disimpegno.

Il compendio pignorato è ubicato nel quartiere San Carlo all'Arena, nella zona centrale della città, a ridosso di via Arenaccia, via Don Giovanni Bosco, piazza Carlo III, in una zona a prevalente destinazione residenziale ben servita dalla viabilità pubblica su gomma.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è costituito da più scale, è dotato di ascensore e di servizio di portierato e si trova in mediocri condizioni di manutenzione, tanto che si rinvergono in facciata, a protezione dei sottobalconi, reti necessarie a contenere eventuale caduta di intonaco. A tale riguardo si rappresenta che l'amministratore protempore del condominio ha riferito che sono stati effettuati lavori di messa in sicurezza nell'anno 2019.



Foto n. 1 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 3 - Androne del fabbricato



Foto n. 5 - Androne/vano scala del fabbricato



Foto n. 7 - Vano scala del fabbricato



Foto n. 2 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 4 - Androne del fabbricato



Foto n. 6 - Vano scala del fabbricato



Foto n. 8 - Vano scala del fabbricato - accesso all'immobile pignorato

Estratto del repertorio fotografico

APPARTAMENTO

L'immobile è ubicato al quarto piano della scala A, int.7, con accesso nel soggiorno dotato di ampia finestra e direttamente collegato con la cucina dotata di una porta finestra che da accesso al balcone che prospetta su via Severino.



Foto n. 9 - Vano scala del fabbricato - accesso all'immobile pignorato



Foto n. 11 - Soggiorno

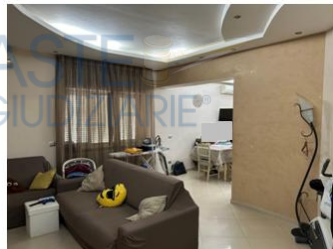


Foto n. 13 - Soggiorno

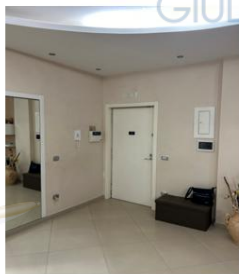


Foto n. 10 - Soggiorno



Foto n. 12 - Soggiorno



Foto n. 14 - Cucina

Estratto del repertorio fotografico



Foto n. 15 - Cucina



Foto n. 17 - Cucina

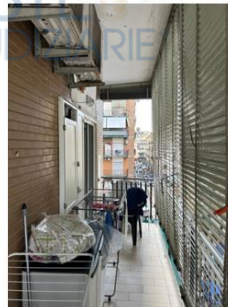


Foto n. 19 - Balcone



Foto n. 16 - Cucina



Foto n. 18 - Balcone

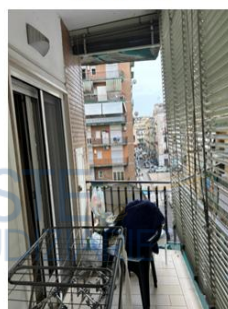


Foto n. 20 - Balcone

Estratto del repertorio fotografico

Dal soggiorno si accede alla zona notte e servizi ed in particolare, attraverso un disimpegno, vengono distribuiti: la camera n.1 dotata di una porta finestra che da accesso al balcone in comune con la cucina;

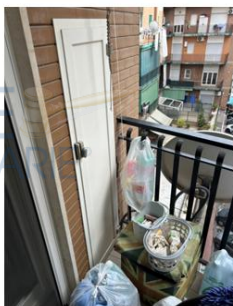


Foto n. 21 - Balcone



Foto n. 23 - Disimpegno



Foto n. 25 - Disimpegno

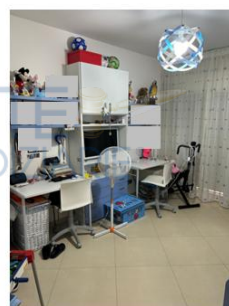


Foto n. 27 - Camera n.1



Foto n. 29 - Camera n.1

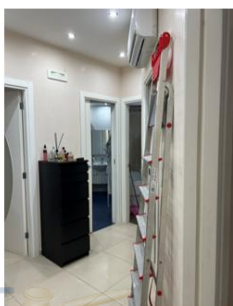


Foto n. 22 - Disimpegno



Foto n. 24 - Disimpegno

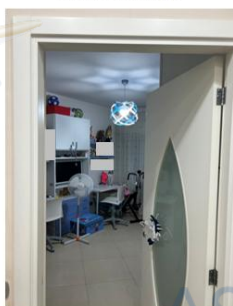


Foto n. 26 - Camera n.1

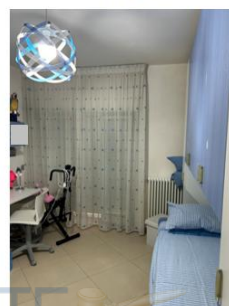


Foto n. 28 - Camera n.1



Foto n. 30 - Camera n.1

Estratto del repertorio fotografico

la camera n.2 dotata di una finestra e servita da una cabina armadio;

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 31 - Camera n.2



Foto n. 33 - Camera n.2



Foto n. 35 - Camera n.2



Foto n. 37 - Camera n.2

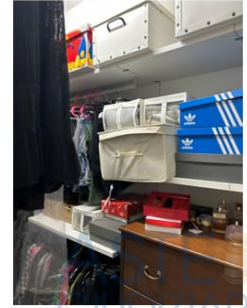


Foto n. 39 - Camera n.2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 32 - Camera n.2



Foto n. 34 - Camera n.2



Foto n. 36 - Camera n.2



Foto n. 38 - Camera n.2



Foto n. 40 - Camera n.2

Estratto del repertorio fotografico

la camera n. 3 dotata di una finestra;

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 41 - Camera n.3



Foto n. 43 - Camera n.3



Foto n. 45 - Camera n.3

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 42 - Camera n.3



Foto n. 44 - Camera n.3



Foto n. 46 - Camera n.3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto del repertorio fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE®

il bagno n.1 provvisto di lavabo, bidet, vaso igienico e doccia e dotato di finestra;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 47 - Bagno n.1



Foto n. 49 - Bagno n.1



Foto n. 51 - Bagno n.1



Foto n. 48 - Bagno n.1



Foto n. 50 - Bagno n.1



Foto n. 52 - Bagno n.1



Estratto del repertorio fotografico

il bagno n.2 provvisto di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da bagno servita da una zona lavanderia dotata di finestra.



Foto n. 53 - Bagno n.1



Foto n. 55 - Bagno n.2



Foto n. 57 - Bagno n.2



Foto n. 59 - Bagno n.2 - zona lavanderia



Foto n. 54 - Bagno n.2



Foto n. 56 - Bagno n.2

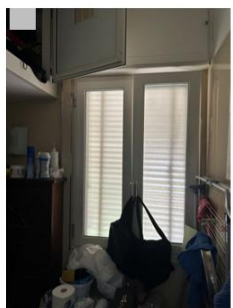


Foto n. 58 - Bagno n.2 - zona lavanderia



Foto n. 60 - Bagno n.2 - zona lavanderia



Estratto del repertorio fotografico



Il cespite è pavimentato con identiche mattonelle beige in tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni, uno pavimentato con mattonelle di colore blu e l'altro pavimentato con mattonelle effetto legno color ciliegio e le pareti sono tinteggiate di colori pastello ad eccezione: della

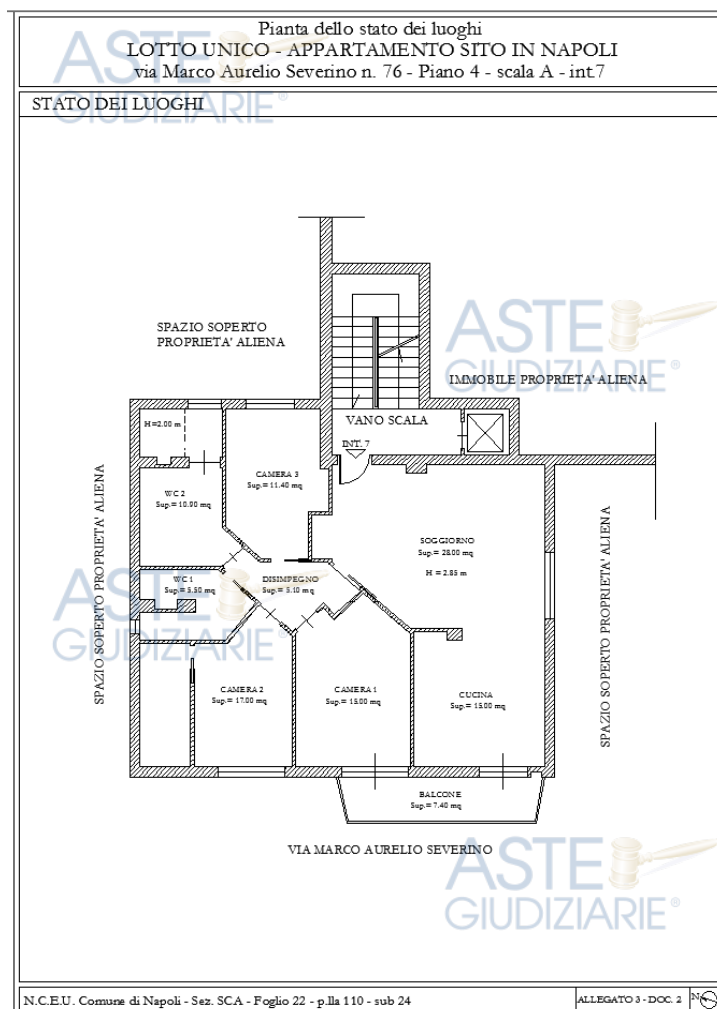


zona cottura della cucina dove si rinvennero mattonelle beige e marroni; del bagno n. 1 nel quale si rinvennero, a parete, mattonelle di colore bianco e blu; del bagno n. 2 nel quale si rinvennero, a parete, mattonelle di colore beige e marroni decorate. L'abitazione si trova in buone condizioni di manutenzione, con un livello di finiture medio/alto, gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco chiusi con tapparelle esterne del tipo elettrificate e le porte interne sono bianche laccate.

Il cespite è dotato di impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in alluminio, l'impianto elettrico è privo di dichiarazione di conformità, ex art. DM 37/08 e s.m.i. che potrà essere acquisita con un costo pari almeno a € 500,00, oltre opere eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'attestato di prestazione energetica, mancante, potrà essere acquisito 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).

PREZZO A BASE D'ASTA: € 210.000,00



Pianta dello stato dei luoghi

Consistenza immobiliare

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili dell'appartamento, sono le seguenti:

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coef.	Sup. Raggiungliata
Soggiorno	4	Residenziale	28.00 mq	1	28.00 mq
Cucina	4	Residenziale	15.00 mq	1	15.00 mq
Camera n. 1	4	Residenziale	15.00 mq	1	15.00 mq
Camera n. 2	4	Residenziale	17.00 mq	1	17.00 mq
Camera n. 3	4	Residenziale	11.40 mq	1	11.40 mq
Bagno 1	4	Residenziale	5.50 mq	1	5.50 mq
Bagno 2	4	Residenziale	10.90 mq	1	10.90 mq
Disimpegno	4	Residenziale	5.10 mq	1	5.10 mq
Tot. sup. netta			107.90 mq		
Balcone	4	Balcone	7.40 mq	0.25	1.80 mq

per una superficie calpestabile netta arrotondata dell'abitazione pari a 108.00 mq ed una superficie del balcone pari a 7.40 mq. La superficie commerciale è, arrotondata, pari a 117.00 mq.

Superficie lorda commerciale complessiva

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- la superficie in ampliamento relativa alle porzioni del bagno n.2 e della camera n.3, realizzata in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabile, come meglio dettagliato ai punti successivi, verrà calcolata, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, come superficie di balcone e si prevederà il costo per il ripristino dello stato dei luoghi, che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del compendio pignorato è pari, arrotondata, a **117.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

superficie lorda dell'abitazione pari a 113.00 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 del balcone ragguagliato con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $7.40 \text{ mq} \times 0.25 = \underline{1.80 \text{ mq}}$;
- √ superficie del balcone oggi occupata dall'ampliamento del bagno n.2 e della camera n.3, ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $7.80 \text{ mq} \times 0.25 = \underline{1.90 \text{ mq}}$.

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.

Confini

L'immobile confina a nord con spazio scoperto di proprietà aliena, a sud con spazio scoperto di proprietà aliena, ad est con vano scala, spazio scoperto di proprietà aliena ed immobile di proprietà aliena, ad ovest con via M.A.Severino.

- c. **Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. L'esperto indicherà in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, controllerà la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verificherà l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n .47, ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso e di eventuali**

provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà comunque prontamente al G.E.. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente, dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

- Zona A – insediamenti di interesse storico - Unità edilizie di recente formazione, della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale del PRG;
- “Zona III” della zonizzazione acustica;
- "Area a instabilità bassa" dei vincoli geomorfologici si cui alla TAV. 12 del PRG.

Regolarità urbanistica

In seguito alla lettura dei titoli di provenienza, si è appreso che il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 1136/1961. In seguito a richiesta della scrivente inoltrata all'UTC del comune di Napoli, l'Ente ha confermato che per il fabbricato alla via M.A. Severino n.76 è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 1136/1961 di cui alla pratica n. 1154/1961. L'Ente attesta però che la pratica non è stata rinvenuta (cfr. Allegato 1 - doc. 1).

In seguito a richiesta della scrivente inoltrata all'Ufficio Edilizia Privata del comune di Napoli, l'Ente rispondeva con nota nella quale si chiarisce che per l'immobile pignorato non risultano presentate Dia, SCIA o CIL dal 2010 al 2023 (cfr. Allegato 1 - doc. 2).

In seguito a richiesta della scrivente inoltrata all'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli, l'Ente rispondeva con nota nella quale si dà atto dell'inesistenza di contenziosi amministrativi riguardanti il cespite pignorato (cfr. Allegato 1 - doc. 3).

In seguito a richiesta della scrivente inoltrata all'Ufficio Condono del comune di Napoli, l'Ente trasmetteva alla scrivente Disposizione Dirigenziale n.28673 prot. PG2011/474323 del 20.7.2011 (cfr. Allegato 1 - doc. 4) con la quale, in riferimento alla domanda di condono n. 4609/1/1986 presentata ai sensi della Legge 47/85, veniva rilasciato provvedimento in sanatoria per gli abusi siti in via M.A. Severino da 62 a 90 – via G. Zurlo da 12 a 22.

In particolare, agli atti si è rinvenuta scheda per singolo abuso prot. 2011 0223245 del 6.4.2011 (per l'abuso n. 24 di n.69 abusi per i quali si è chiesto il condono con la pratica di

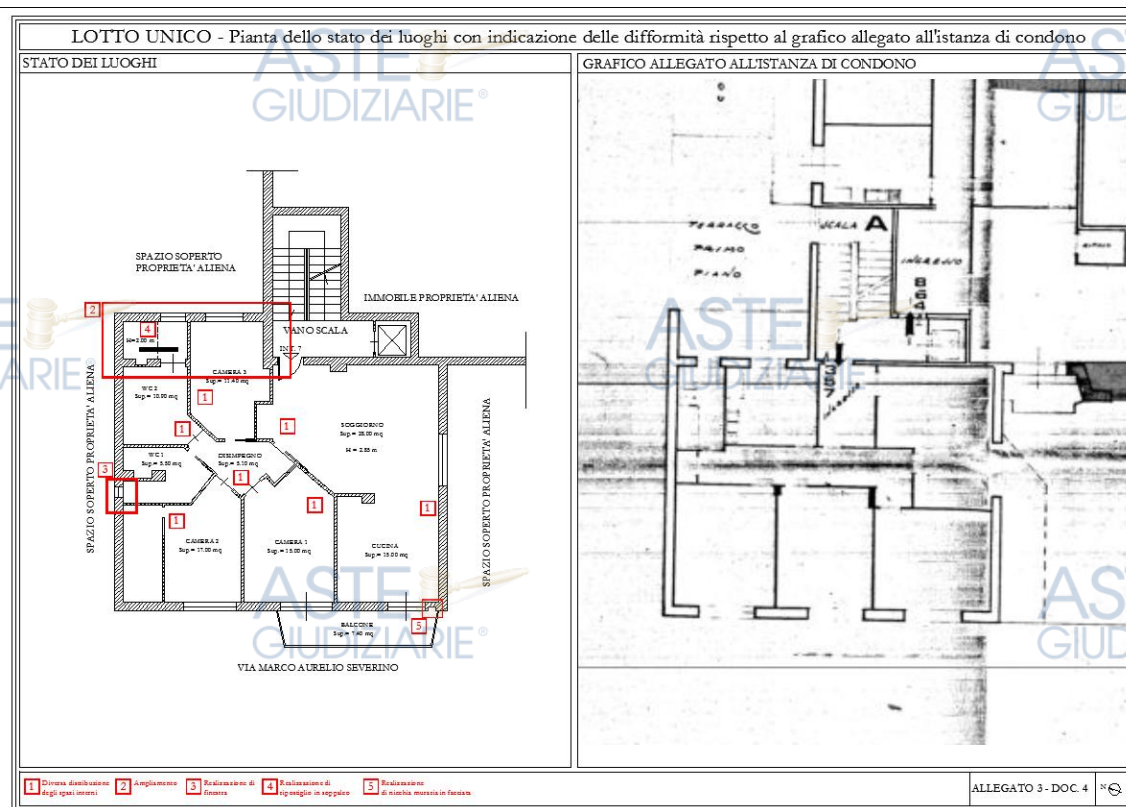
condono n. 4609/2 del 01/1986), relativa all'immobile pignorato, nella quale si da atto che le opere sono consistite in "opere non valutabili in termini di superfici e volumi e precisamente: diversa distribuzione degli spazi interni – modifica dei prospetti rispetto alla Licenza Edilizia n.1136 del 1961".

Agli atti è allegato grafico di condono della pianta piano 1-2-3-4 con la quale si confronterà lo stato dei luoghi attuale.

Confronto tra stato dei luoghi ed il grafico allegato all'istanza di condono

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il grafico allegato all'istanza di condono, si rilevano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.4):

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) ampliamento della camera n.3 e del bagno n. 2;
- 3) realizzazione della finestra nel bagno n.1;
- 4) realizzazione del ripostiglio in soppalco nel bagno n.2
- 5) realizzazione di nicchia muraria in facciata



Confronto tra lo stato dei luoghi ed il grafico allegato all'istanza di condono

Riguardo alla difformità relativa alla diversa distribuzione spazi interni, questa è sanabile mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00, o pari al doppio

dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, previa regolarizzazione degli abusi non sanabili di cui ai punti da 2) a 5).

La difformità di cui ai punti da 2) a 5) non possono essere sanate in quanto rappresentano aumento di superficie, volume e modifica di facciata ovvero, opere in contrasto con la normativa vigente, pertanto è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi come rappresentato nel grafico allegato all'istanza di condono, da eseguirsi previa istanza all'ufficio antiabusivismo, con un costo forfettario pari almeno a € 10.000,00.

Va evidenziato che per le difformità non sanabili, 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.

Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti, ai quali è rinviata ogni determinazione riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, considerato che si intende salvo il potere di controllo ed autoritativo delle autorità competenti, stante 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.

d. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso, ovvero se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati, quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o

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

Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di vincoli demaniali. Dall'interrogazione della banca dati e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

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

L'immobile pignorato, come riscontrato sui luoghi unitamente al custode, è occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare.

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

Per i vincoli urbanistici, si rimanda alla risposta al quesito c).

Per le formalità pregiudizievoli e/o inerenti, si rimanda alla risposta al quesito h).

Per gli oneri condominiali si rimanda alla risposta al quesito g).

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

In seguito a corrispondenza intercorsa con l'Amministratore di Condominio (cfr. Allegato 1 – doc.5), si rappresenta quanto segue:

Millesimi "Tab A - Proprietà" 12.135;

Millesimi "Tab B - Portierato" 13.62;

Millesimi "Tab C - Scala" 65.15;

Millesimi "Tab D - Ascensore" 65.15;

Millesimi "Tab E – 16.415" 13.62;

Quota ordinaria mensile € 79,00/mese;

Morosità per quote ordinarie anno 2024 € 632,00;

Morosità per quote straordinarie € 149,87.

L'amministratore riferisce che nel l'anno 2019 sono stati effettuati lavori di messa in sicurezza al fabbricato.

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione, come posseduti e pervenuti ai debitori e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli e nel regolamento di condomino allegato alla presente perizia (cfr. Allegato 6).

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

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti**• Iscrizioni**

iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 13.7.2006 Registro Generale 32591 Registro Particolare 12535, nascente da atto per Notaio XXX repertorio 324077/43404, per la complessiva somma di € 520.000,00 a fronte di un capitale di €260.000,00

Durata 30 anni

a favore

XXX con sede XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà

grava su: Abitazione in Napoli alla via Marco Aurelio Severino n.76 riportata in NCEU del comune di Napoli Sez. SCA Foglio 22 – p.la 110 – sub 24

• Iscrizioni

iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 27.1.2006 Registro Generale 1974 Registro Particolare 204, nascente da atto per XXX repertorio 3376/7116 per la complessiva somma di € 131.405,86 a fronte di un capitale di € 65.702,93

a favore

XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà

grava su: Abitazione in Napoli riportata in NCEU del comune di Napoli Sez. SCA Foglio 22 – p.la 110 – sub 24

• Trascrizioni

Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 15.4.2024 Registro Generale 10837 Registro Particolare 8481, nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario presso Corte d'Appello di Napoli del 20.3.2024 repertorio 5143

a favore

XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà

grava su: Abitazione in Napoli alla via Marco Aurelio Severino n.76 riportata in NCEU del comune di Napoli Sez. SCA Foglio 22 – p.lla 110 – sub 24

• **Trascrizioni**

Regolamento di condominio trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 3.11.2005 Registro Generale 39517 Registro Particolare 18775, nascente da atto per Notaio XXX del 28.10.2005 repertorio 320210

a favore

XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

grava su (tra altri):

Unità negoziale n.5

Abitazione in Napoli alla via Marco Aurelio Severino n.76 riportata in NCEU del **comune di Napoli Sez. SCA Foglio 22 – p.lla 110**

NOTE

Nel Quadro D si legge *“Con il trascrivendo atto l'ing. XXX, nella qualità, ha richiesto di voler tenere in deposito negli atti del notaio XXX il regolamento di condominio e le tabelle millesimali del complesso immobiliare in Napoli (na) alla via Marco Aurelio Severino n. 76, composto da un corpo di fabbrica con tre vani scala, denominati A - B e C...”*.

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

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

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del compendio pignorato è pari, arrotondata, come sopra determinata a **117.00 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.

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. € 1.600,00 valore max. € 2.450,00

Indagini dirette:

valore medio € 2.000,00

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 Tanucci - 90 mq	€ 195 000,00	€ 165 750,00	€ 1 841,67	€ 2 166,67
N.2- Appartamento - Via M.A. Severino - 91 mq	€ 195 000,00	€ 165 750,00	€ 1 821,43	€ 2 142,86
N.3- Appartamento - Via M.A. Severino - 70 mq	€ 180 000,00	€ 153 000,00	€ 2 185,71	€ 2 571,43
N.4- Appartamento - Via M.A. Severino - 90 mq	€ 200 000,00	€ 170 000,00	€ 1 888,89	€ 2 222,22
N.5- Appartamento - Via M.A. Severino - 120 mq	€ 275 000,00	€ 233 750,00	€ 1 947,92	€ 2 291,67
Valori medi			€ 1 937,12	€ 2 278,97

La ricerca delle offerte in vendita di immobili siti nello stesso segmento di mercato, evidenzia valori unitari medi di 2.000,00/mq (sul prezzo di realizzo) e di 2.300,00/mq (sul prezzo offerto) in linea e confermato con i valori minimi riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio. I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche dell'immobile in esame attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi, in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche quantitative e qualitative del bene in oggetto.

ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di via M. A. Severino, ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento Venduto - Giugno 2023 - Zona C25 - 95 mq	€ 216 000,00	€ 2 273,68
N.2- Appartamento Venduto - Maggio 2024 - Zona C25 - 86 mq	€ 148 000,00	€ 1 720,93
N.3- Appartamento Venduto - Giugno 2024 - Zona C25 - 81 mq	€ 180 000,00	€ 2 222,22
N.4- Appartamento Venduto - Giugno 2024 - Zona C25 - 66 mq	€ 130 000,00	€ 1 969,70
N.5- Appartamento Venduto - Giugno 2024 - Zona C25 - 96 mq	€ 210 000,00	€ 2 187,50
Valori medi unitari		€ 2 074,81

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 2.000,00/mq, valore utilizzato per addivenire al valore di mercato dell'immobile.

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)	233.750	131.750	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	120	65	117
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	1	2	1
Impianto ascensore	1	1	1
Riscaldamento autonomo	1	1	1
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	1	2
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	5	5

Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	233.750,00	131.750,00
Data (mesi)	584,38	329,38
Superficie principale (mq)	1.947,92	1.947,92
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)	584,38	584,38
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	4.675	2.635
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)	233.750,00	131.750,00
Data (mesi)	-7.012,50	-3.952,50
Superficie principale (mq)	-5.843,75	101.291,67
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	0	-2.635
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	45.000,00	
Prezzo corretto	€ 270.893,75	€ 231.454,17

PREZZO MEDIO UNITARIO

€ 2.145,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 250.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

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

- √ costi per redazione certificato conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per la redazione attestato di prestazione energetica pari a € 600,00;
- √ costi per la presentazione del DOCF A pari almeno a € 500,00;
- √ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 15.016,00;
- √ costi per morosità condominiali pari a € 632,00.

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 250.000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 500,00 - € 15.016,00 - € 632,00 = € 232.752,00$$

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 i beni si trovano, con particolare riferimento allo stato urbanistico;

√ mancata reperibilità dell'originaria licenza edilizia;

√ presenza di difformità edilizie da ripristinare;

√ **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, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **10%** e quindi pari a:

$$€ 232.752,00 \times 10 \% = € 23.275,20$$

Pertanto il **VALORE A BASED'ASTA** è pari a:

$$V = € 232.752,00 - € 23.275,20 = € 209.476,80$$

ovvero arrotondato a:

$$V_{base \ d'asta \ LOTTO \ UNICO} = € 210.000,00$$

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

Il pignoramento riguarda l'intera quota della proprietà in capo all'esecutata in regime di separazione dei beni.

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

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni, acquisito dal custode giudiziario, si evince che l'esecutata ha contratto matrimonio in data XXX in regime di separazione dei beni.

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

Dalla certificazione notarile in atti e dalle ispezioni effettuate dalla scrivente non si sono rinvenute precedenti trascrizioni di pignoramento.

La 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 – Corrispondenza

- doc.1 – Corrispondenza Ufficio Tecnico Comune di Napoli
- doc.2 – Corrispondenza Ufficio Edilizia Privata Comune di Napoli
- doc.3 – Corrispondenza Ufficio Antiabusivismo Comune di Napoli
- doc.4 – Corrispondenza Ufficio Condoni Comune di Napoli
- doc.5 – Corrispondenza Amministratore Condominio

Allegato 2 – Ispezioni catastali e ipotecarie

- doc.1 – Visura catastale
- doc.2 – Planimetria catastale
- doc.3 – Estratto di mappa attuale
- doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 – Rilievo metrico ed inquadramento

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Planimetria di rilievo dello stato di fatto
- doc.3 – Planimetria stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale
- doc.4 – Planimetria stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto ai grafici allegati all'istanza di condono
- doc.5 – Sovrapposizione tra mappa catastale ed immagine satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 – Titoli di proprietà

- doc.1 – Atto di compravendita a favore dei debitori notaio XXX del 4.7.2006 rep. 324076
- doc.2 – Atto di fusione a rogito del Notaio XXX del 23.11.1987 rep. 65943
- doc.3 – Trascrizione atto di fusione a rogito del Notaio XXX del 13.11.1982 ai nn. 9927/15118
- doc.4 – Trascrizione atto di trasformazione di società a rogito del Notaio XXX del 14.8.1981 ai nn. 13462/10595
- doc.5 – Atto di costituzione di società a rogito del Notaio XXX del 24.2.1981 rep 41029

Allegato 6 – Regolamento di condominio

Allegato 7 – Disposizione Dirigenziale

Con osservanza

Napoli, lì 4 ottobre 2024

L'Esperto Stimatore

arch. Erminia Sicignano