

<u>CAP. 1 - PREMESSA.....</u>	<u>4</u>
1.1.- PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA.	4
1.2.- OPERAZIONI PERITALI.....	5
<u>CAP. 2 - QUESITO A</u>	<u>7</u>
2.1.- VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C.....	7
2.2.- TITOLO DI ACQUISTO.....	8
2.3.- ESTRATTO DI MATRIMONIO	9
2.4.- CERTIFICAZIONE NOTARILE	10
<u>CAP. 3 - QUESITO B</u>	<u>11</u>
3.1.- IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	12
3.2 – INDICAZIONE ANALITICA PERTINENZE	14
3.3.- ESTRATTO DI MAPPA.....	16
3.4.- CONFRONTO TRA I DATI ATTUALI E PREGRESSI.	16
3.5.- SEGNALI OGNI DIFFORMITÀ EMERSA.....	17
<u>CAP. 4 - QUESITO C</u>	<u>18</u>
4.1.- IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO.....	18
4.2. - CONTRATTO DI LOCAZIONE.....	18
<u>CAP. 5 - QUESITO D</u>	<u>19</u>
5.1.- ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI	19
5.2.- ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI.....	20
<u>CAP. 6 - QUESITO E</u>	<u>21</u>
6.1.- REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	22
6.2.- COSTRUZIONE ABUSIVA	25
6.3.- QUANTIFICHI I COSTI DEMOLIZIONE ABUSI	25
6.4.- DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO	25
<u>CAP. 7 - QUESITO F.....</u>	<u>26</u>
7.1.- FORMAZIONE DEI LOTTI	26
7.2.- IMMOBILI PIGNORATI PRO QUOTA	26
<u>CAP. 8- QUESITO G.....</u>	<u>27</u>
8.1.- CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI	27
8.1.1 – CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E QUALITATIVO	29



8.1.2 – RILEVAZIONE DEI PREZZI DI COMPRAVENDITA	29
8.1.3 – DETERMINAZIONI DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	31
8.1.4 – STIMA SINTETICA COMPARATIVA	32
8.1.5 – ANALISI DEI COMPARABILI	33
8.1.6 – VALORE DI STIMA	37
8.2.- COSTRUZIONI ABUSIVE.....	37
8.3.- PIGNORAMENTO PRO QUOTA.....	37
<u>RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE.....</u>	38
<u>CONGEDO ESPERTO</u>	39
<u>ALLEGATI.....</u>	40



ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAP. 1 - PREMESSA

1.1. - PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

Il sottoscritto Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense, nato a Torre del Greco il 03.02.1964, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n° d'ordine 11919, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Napoli, con studio in Torre del Greco (NA) alla Via Montedoro n. 25/A

AVENDO RICEVUTO

in data 29.03.2021 nomina di Esperto Estimatore, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli Dott. Salvatore di Lonardo, relativamente all'esecuzione immobiliare contrassegnata dal numero di Ruolo Generale 90/2020 Creditore Procedente **INTESA SANPAOLO S.P.A.**

RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A. Debitrici ~~BCN S.p.A. S.p.A.~~
~~BCN S.p.A. S.p.A.~~

AVENDO PROCEDUTO

all'accettazione dell'incarico in data 29.03.2021 mediante deposito telematico dell'atto di accettazione dell'incarico nei termini indicati

SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenuti sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico sia alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Perizia Estimativa è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..



1.2. - OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto esperto in accordo con l'Avv. Ilaria Santino, nella qualità di Custode Giudiziario del compendio pignorato, dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al debitore tramite raccomandata inviata dal custode la data del sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 16.04.2021; pertanto, in data 16.04.2021, il sottoscritto si è recato sui luoghi di cui è causa, unitamente al Custode, sito in Napoli alla via Vicinale Montespina n. 5, al fine di esperire le operazioni peritali.

Le operazioni di sopralluogo, sono iniziate alle ore 12:00.

In quella occasione unitamente al sottoscritto era presente il Custode Giudiziario Avv. Ilaria Santino presso l'immobile pignorato erano presenti la Sig.ra ~~ESSENTE N. [redacted]~~

~~SCORDELLI [redacted]~~; nella circostanza si è proceduto ad un'ispezione generale dei luoghi effettuando nel contempo ampi rilievi fotografici interni ed esterni, rilievo metrico di tutti i locali e della pertinenza verificando altresì lo stato di fatto.

Successivamente il sottoscritto perito stimatore ha effettuato le dovute indagini:

- Indagini presso L'AGENZIA DEL TERRITORIO di NAPOLI CATASTO:

in data 31.03.2021 all'Ufficio del Catasto *on line* sono state acquisite lo stralcio del foglio di mappa attuale, le visure storiche degli immobili pignorati e le relative planimetrie catastali, Allegato 1.

- ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI NAPOLI:

In data 15.10.2021 sono state richieste e in data 22.10.2019 sono state consegnate le copie conformi del titolo di provenienza, Allegato 2.

- Indagini presso il Comune nel quale è sito l'immobile - UFFICIO TECNICO:

è stata acquisita Copia conforme della domanda di condono L. 47/85 e della domanda di condono L. 724/94, che si allegano alla presente quali rispettivamente Allegato 3 e Allegato 4;



Esaminata la documentazione prodotta dal creditore precedente, la documentazione della Conservatoria dei RR.II., effettuate le visure catastali, i sopralluoghi, le ricognizioni, i rilievi metrici e fotografici degli immobili, gli accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale, esperite le opportune indagini di mercato, il C.T.U. stendeva la seguente perizia di consulenza.



CAP. 2 - QUESITO A

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.***
- 2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
- 3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
- a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
- b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*
- 4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

2.1. - VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C

L'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare è il seguente:

piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Napoli alla via Vicinale Montespina n. 5, facente parte del complesso edilizio denominato "Parco Montespina" e più precisamente appartamento distinto con interno n. 2, facente parte di un edificio bifamiliare identificato con l'interno numero tre, sviluppatosi su due livelli collegati fra loro tramite scala interna, composto da cinque camere, cucina, tripli servizi oltre al locale deposito al piano cantinato, con sovrastante lastrico solare in verticale ed annessa pertinente area antistante, confinante con: altro appartamento dello stesso fabbricato con il n. int. 1, strada privata d'accesso, distacco dalla costruzione n. 4 e proprietà "Manzoni Srl" e/o aventi causa, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Napoli (Codice: F839) con i seguenti dati: Sezione Urbana CHI, Foglio 2, Particella



237, Subalterno 2, Strada Vicinale Montespina, piano T-1, Zona Cens. 10A, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale 272 mq, Rendita euro 1.141,37; proprietà

per il 1/5 di SCORZELLI Nunziata nata a NAPOLI il 05/02/1943 C.F. DGNN714021404
proprietà di SCORZELLI Alessandra nata a NAPOLI il 15/05/1974 C.F. DGGN714021404
Strada Vicinale Montespina, piano T-1, Zona Cens. 10A, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale 272 mq, Rendita euro 1.141,37

Esaminata la documentazione allegata dal creditore procedente, la stessa è risultata completa ed idonea con quanto richiesto dall'art. 567 del c.p.c..

2.2 TITOLO D'ACQUISTO

Il sottoscritto perito stimatore ha reperito presso il Notaio Massimo Prodigio il titolo d'acquisto, che si allega alla presente quale Allegato 2; l'atto di provenienza è un atto di compravendita del Notaio Massimo Prodigio rogato in data 15 novembre 2007 numero raccolta 804 numero repertorio 1141, registrato a Napoli 4 il del 16.11.2007 e trascritto a Napoli 1 il 19.11.2007 al Reg. Gen. 45931 Reg. Part. 22589.

Il cespite oggetto dell'atto di compravendita è descritto come di seguito si riporta:

1) CONSENSO ED OGGETTO -----
Il signor SCORZELLI ALESSANDRO vende alle signore BOSONE NUNZIATA e SCORZELLI PATRIZIA, che, in comune e pro indiviso fra loro, accettano ed acquistano, la piena proprietà del seguente bene immobile sito in -----
----- COMUNE DI NAPOLI -----
facente parte del complesso edilizio alla località Montespina, denominato "Parco Montespina" avente accesso dalla Via Vicinale Montespina n. 5 e più precisamente: -----
appartamento distinto con il numero interno due, facente parte di un edificio bifamiliare identificato con il numero tre, sviluppantesi su due livelli collegati fra loro tramite scala interna, composto da cinque camere, cucina, tripli servizi, oltre al locale deposito al piano cantinato, con soprastante lastrico solare in verticale ed annessa pertinente area antistante. ---
Il tutto confinante con: altro appartamento dello stesso fabbricato distinto con il numero interno 1, strada privata di accesso, distacco dalla costruzione n. 4 e proprietà "Manzoni S.r.l." e/o aventi causa. -----
Detto immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti elementi: -----
Sezione Urbana CHI; foglio 2; particella 237; subalterno 2; zona censuaria 10A; categoria A/3; classe 3; consistenza vani 8,5; Rendita Euro 1.141,37; Strada Vicinale Montespina, piano: T-1; interno: 2; edificio: 3. -----

Il sottoscritto perito stimatore ha verificato che la descrizione riportata nell'atto di pignoramento è esattamente coincidente con quella riportata nel titolo di acquisto dell'immobile da parte delle due debentrici. Inoltre, il sottoscritto perito ha verificato che nel medesimo atto a pag. 5, si fa espresso riferimento ad alcune dichiarazioni riportate nel titolo di provenienza in merito ad una domanda di

condono presentata ai sensi della L. 47/85 e per tale motivo ha ritenuto necessario reperire anche il titolo di provenienza presso l'Archivio Notarile, il quale si allega alla presente quale Allegato 2.

6) DICHIARAZIONI URBANISTICHE =====
Il signor SCORZELLI ALESSANDRO, ai sensi e per gli effetti dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, e dell'art.2 comma 58, della legge 23 dicembre 1996 n. 662, dichiara: =====
- che l'immobile in oggetto è stato costruito in assenza di concessione edilizia e che per detto abuso è stata presentata al Comune di Napoli domanda di concessione in sanatoria in data 16 gennaio 1986, protocollo numero 101, progressivo 0401217801, i cui estremi, unitamente a tutti gli altri estremi richiesti dall'art.2, comma 58, della legge 23 dicembre 1996 n. 662 si trovano riportati nell'atto pubblico, più volte citato, a rogito Notaio Giuseppe Grasso di Napoli in data 3 luglio 1991, repertorio numero 14852/2501; =====

***Il sottoscritto esperto stimatore precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento ai titoli di provenienza e quant'altro, si rimanda a tutti i titoli di provenienza allegati alla presente quale Allegato 2, i quali devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

2.3 ESTRATTO DI MATRIMONIO

Il sottoscritto perito stimatore ha verificato la presenza agli atti dell'estratto per riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Napoli, allegato con nota in data 21.03.2021 dall'Avv. Sonia Marchi, Procuratore del Creditore procedente, di ~~SCORZELLI ALESSANDRO~~ dall'estratto descritto in precedenza la Debitrice ~~BONANNI SERENA~~ risulta coniugata con ~~SCORZELLI ERNESTO nato a Napoli il 01/07/1981 in data 18/08/1982~~ in regime di comunione dei beni in quanto non risulta nessuna annotazione a margine.

Con la medesima nota il Creditore Procedente a mezzo del proprio Procuratore deposita agli atti dell'esecuzione l'atto di pignoramento notificato al coniuge ~~SCORZELLI ERNESTO~~ e la nota di trascrizione del su descritto pignoramento.

Inoltre, il sottoscritto perito stimatore ha verificato la presenza agli atti dell'estratto per riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Napoli, allegato con nota in data 21.03.2021 dall'Avv. Sonia Marchi, Procuratore del Creditore procedente, della Debitrice

~~SCORZELLI SERENA risulta coniugata con ERNESTO SCORZELLI nato a Napoli il~~



~~2010/1369, in data 07/06/1996~~ in regime di separazione dei beni come risulta dalla annotazione a margine.

2.4 – CERTIFICAZIONE NOTARILE

Il sottoscritto perito stimatore ha verificato che l'Avv. Sonia Marchi, Procuratore del Creditore precedente, ha depositato in data 15/03/2021 la certificazione notarile a firma del Notaio Avv.

Sergio CAPPELLI, la quale certificazione notarile:

riguarda il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (12/02/2020) in quanto l'atto di provenienza è stato rogato in data 19/07/1991;

riguarda il bene pignorato nella sua interezza e riporta i nominativi di tutti i comproprietari;

è completa delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni;

anche se il Notaio certifica che ~~Il Sig. Scorsone~~ abbia acquistato l'immobile di cui trattasi in regime di separazione dei beni mentre il sottoscritto perito stimatore ha verificato che la stessa ~~DOSSONE~~ era in regime di comunione dei beni.

Inoltre, il sottoscritto perito stimatore ha verificato che successivamente alla certificazione notarile il Creditore precedente in data 15/03/2021 abbia provveduto a notificare il verbale di pignoramento anche al Sig. ~~SCORSONE~~, marito della ~~DOSSONE~~ anzidetta, come risulta dalla nota di trascrizione allegata agli atti.



CAP. 3 - QUESITO B***Identificazione e descrizione attuale dei beni***

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*

- *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*

- *la superficie commerciale ed utile;*

- *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*

- *tutti i riferimenti catastali attuali;*

- *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c..*

Identificazione progressa dei beni

4) *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;*

- *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*

- *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*

- *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

5) ***Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.***



Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

3.1. – IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il bene pignorato è composto dalla porzione di un fabbricato ubicato nel Comune di Napoli alla via Vicinale Montespina n. 5 adibito a civile abitazione facente parte del complesso edilizio denominato “Parco Montespina” e più precisamente appartamento distinto con interno n. 2, facente parte di un edificio bifamiliare identificato con l'interno numero tre, sviluppatosi su due livelli collegati fra loro tramite scala interna, composto da cinque camere, cucina, tripli servizi oltre al locale deposito al piano cantinato, con sovrastante lastrico solare in verticale ed annessa pertinente area antistante confinante con: altro appartamento dello stesso fabbricato con il n. int. 1, strada privata d'accesso, distacco dalla costruzione n. 4 e proprietà “Manzoni Srl” e/o aventi causa, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Napoli (Codice: F839) con i seguenti dati: Sezione Urbana CHI, Foglio 2, Particella 237, Subalterno 2, Strada Vicinale Montespina, piano T-1, Zona Cens. 10A, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale 272 mq, Rendita euro 1.141,37; i dati reali appena descritti coincidono con quelli riportati nel titolo di provenienza, nel pignoramento, nella certificazione notarile e all'Agenzia del Territorio.



L'immobile ha una superficie commerciale pari a due cento cinquantanove virgola ottanta tre metri quadrati (259,83 mq) e una superficie utile pari a circa quattro cento quaranta cinque virgola novanta sei metri quadrati (445,96 mq) l'appartamento, il deposito e la corte; per maggiori dettagli si rimanda alla visione della tabella riportata di seguito con l'indicazione delle superfici utili ambiente per ambiente e la superficie commerciale totale.

Destinazione	Piano	Descrizione	Altezza (m)	Superficie Utile (mq)	Superficie Commerciale (mq)
Deposito	S1	Deposito	2,20	52,60	33,50
Appartamento	PT	Cucina-soggiorno	2,80	28,35	105,50
		Bagno		5,99	
		Ingresso		3,71	
		Disimpegno		3,92	
		Salotto		36,35	
		Scala		7,17	
	P1	Camera letto 1	2,80	18,45	98,33
		Camera letto 2		12,55	
		Camera letto 3		6,26	
		Camera letto 4		10,93	
		Bagno 1		6,33	
		Bagno 2		5,12	
		Disimpegno		9,92	
		Scala		6,36	
		Terrazzo	6,95		
Pertinenza	PT	Corte annessa		225,00	22,50
Superfici		Totale		445,96	259,83

L'immobile è un appartamento utilizzato come abitazione da entrambe le esecutate e dichiarato al catasto con la Categoria A/3 (abitazione di tipo economico) con un deposito e una corte come pertinenza.

L'immobile è dichiarato all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana CHI, Foglio 2, Particella 237, Subalterno 2, Zona Cens. 10A, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale 272 mq, Rendita euro 1141,37; i dati catastali appena descritti coincidono con quelli riportati nel titolo di provenienza, nel pignoramento e nella certificazione notarile.



L'immobile oggetto di pignoramento confina con: altro appartamento dello stesso fabbricato distinto col numero interno uno, strada privata di accesso di cui si dirà di seguito, distacco dalla costruzione quattro e proprietà "Manzoni Srl" e/o aventi causa; i confini appena descritti coincidono con quelli riportati nel titolo di provenienza, nella planimetria catastale e nella certificazione notarile.

3.2- INDICAZIONE ANALITICA PERTINENZE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha quale pertinenza esclusiva la corte che circonda il fabbricato per tre lati mentre dall'esame del titolo di provenienza è specificato che:

"La presente vendita viene fatta, inoltre, con tutte le servitù attive e passive, riserve, condizioni e limitazioni meglio precisate nel citato atto di provenienza per Notaio Giuseppe Grasso del 3 luglio 1991 repertorio numero 14852/2501 e precedenti titoli derivativi che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare in tutto il suo contenuto sia reale che obbligatorio, obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare ai propri eredi e/o aventi causa."

Per quanto riportato in precedenza il sottoscritto perito stimatore ha recuperato presso l'Archivio Notarile copia dell'atto descritto in precedenza e in merito alle servitù ha riscontrato che: *"L'accesso all'immobile innanzi descritto è assicurato attraverso la rete stradale attualmente esistente, di proprietà esclusiva della società venditrice. Pertanto a carico di detta rete stradale e a favore dell'immobile oggetto di quest'atto, viene costituita servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile, da esercitarsi in qualunque tempo e con qualsiasi mezzo. La società venditrice però si riserva di modificare tale rete stradale a suo insindacabile giudizio, anche nei sottoservizi. La manutenzione ordinaria e straordinaria della rete stradale è a carico di tutti gli utenti in proporzione dell'effettivo utilizzo. A tale ultimo fine la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza ed accettare espressamente la quota millesimale ricadente a carico dell'unità oggetto di questo atto di trenta tre e sessanta millesimi (33,60/1000)."*



Per quanto riportato in precedenza il sottoscritto ha verificato l'esistenza di una servitù di passaggio per raggiungere l'immobile di cui trattasi con obbligo di partecipazione delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione nella misura di 33,60/1000.

***Inoltre, il sottoscritto esperto stimatore precisa che con l'Articolo 2 dell'atto descritto in precedenza del 1991 la società venditrice si riserva dei diritti, delle proprietà, delle facoltà, mentre con l'Articolo 3 la medesima società si impegna a redigere a spese dei condomini il regolamento di utenza, i quali Articoli devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

Si riportano di seguito le planimetrie non in scala dell'appartamento, allegati alla presente quale Allegato 5 – Rilievo metrico.

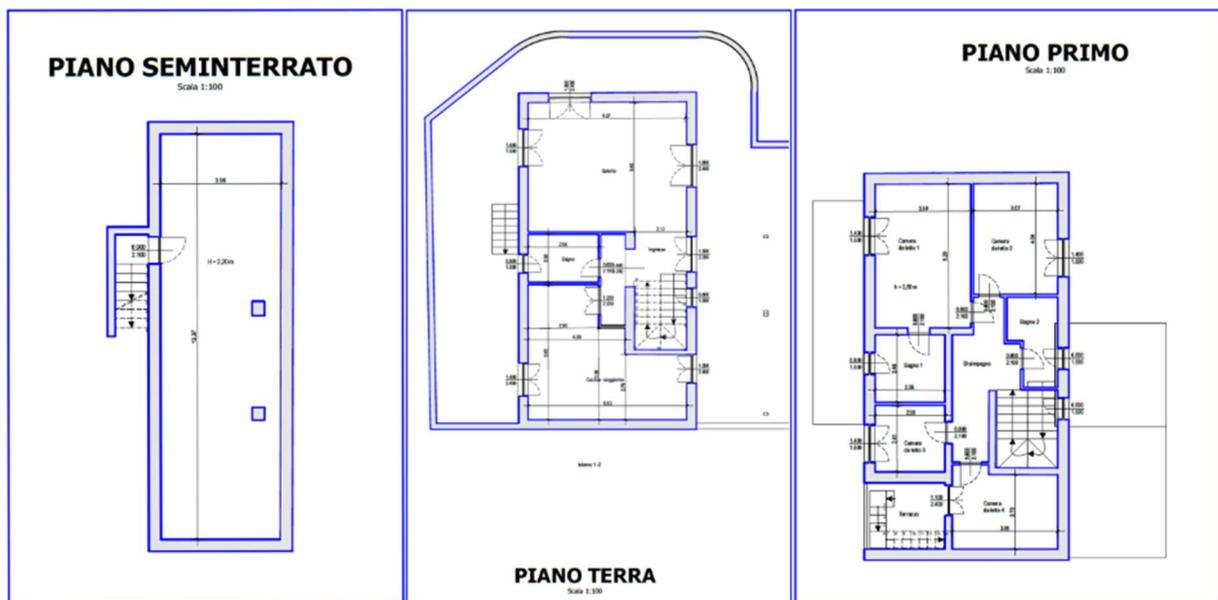


Figura 1 - Rilievo metrico riprodotto non in scala.

Inoltre, il sottoscritto perito stimatore allega alla presente l'Allegato 6 – Rilievo fotografico con tutte le fotografie realizzate all'interno e all'esterno dell'appartamento.



3.3 – ESTRATTO DI MAPPA

Il sottoscritto esperto stimatore riporta di seguito l'estratto di mappa al Catasto Terreni del Comune di Napoli, Foglio 181, Particella 237

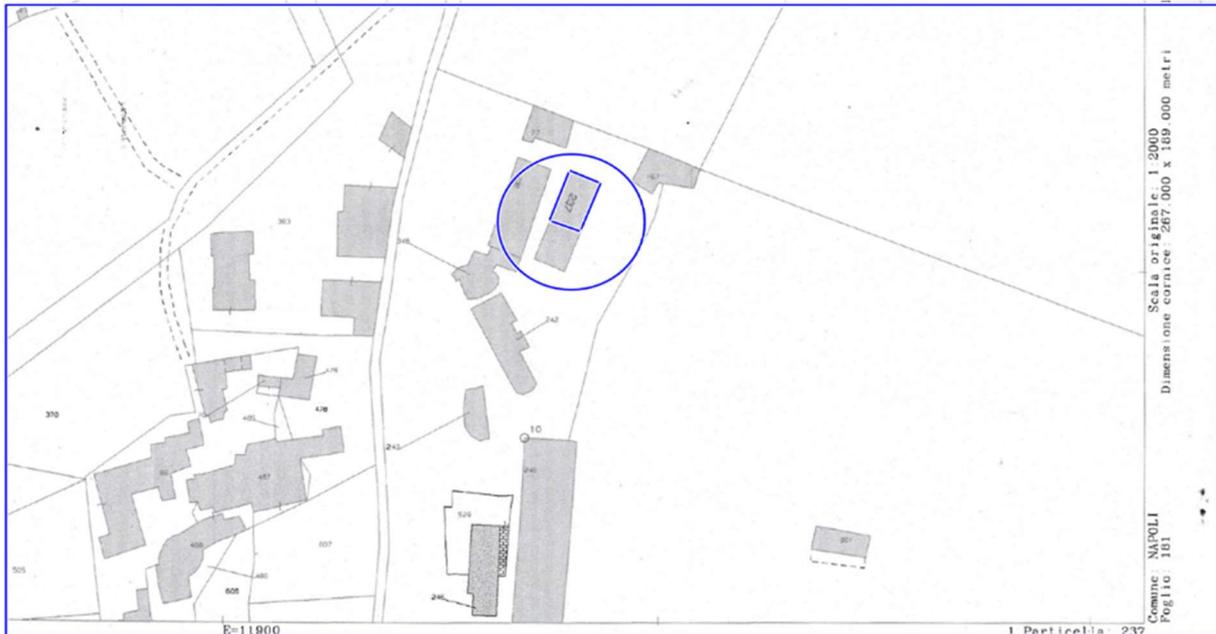


Figura 2 – Estratto di mappa ai terreni.

3.4 – CONFRONTO TRA I DATI ATTUALI E PREGRESSI

Il sottoscritto esperto stimatore ha verificato che la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini riportate in precedenza:

- sono coincidenti ai dati catastali e che gli stessi non sono variati dalla data dell'acquisto (15.11.2009) né dalla data di provenienza (03.07.1991) alla data della visura storica per immobile allegata alla presente (31.03.2021);
- sono coincidenti ai dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito;
- sono coincidenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Il sottoscritto esperto stimatore allega alla presente quale Allegato 1 le visure storiche, l'estratto di mappa e la planimetria catastale attuale, la quale è stata presentata in data 02.02.1995.

3.5 – SEGNALI OGNI DIFFORMITÀ EMERSA

Il sottoscritto esperto stimatore ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale attualmente in atti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio e ai grafici del condono L. 724/94 a meno di tre tettoie realizzate su tre lati del fabbricato come nelle fotografie che si riportano di seguito.



Fotografia 1 – Tre tettoie realizzate senza alcuna autorizzazione.

Il sottoscritto perito stimatore ha verificato che sono state realizzate tre tettoie di diversa larghezza intorno al fabbricato e non riportate nella planimetria catastale; tali tettoie sono state realizzate senza alcuna autorizzazione in difformità anche ai grafici allegati alla domanda di condono, che verrà descritta compiutamente nel capitolo seguente specifico.



CAP. 4 - QUESITO C

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

4.1 – IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

L'immobile risulta occupato da entrambe le esecutate, identificate dal Custode nel corso dell'accesso, le quali utilizzano lo stesso come propria abitazione.

4.2 – CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il sottoscritto esperto stimatore in data 31.03.2021 a mezzo PEC ha inviato al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate richiesta di verifica dell'esistenza o meno di un contratto di locazione relativo all'immobile staggito, Allegato 7, e ha verificato l'inesistenza di un contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile di cui trattasi.

Infine, il sottoscritto esperto stimatore ha verificato presso il competente ufficio regionale, U.O.D. Energia, Efficientamento e Risparmio Energetico, che per l'immobile staggito ad oggi non è stato emesso alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE), Allegato 8.



CAP. 5 - QUESITO D

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, 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.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: 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. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

5.1 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Il sottoscritto esperto stimatore ha verificato quanto di seguito riporta:

- l'assenza di servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- l'assenza di domande giudiziali e altri giudizi in corso.



5.2 – ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI

Il sottoscritto esperto stimatore ha verificato, come riportato dal Custode nel verbale di accesso, che non è costituito il condominio, a meno della servitù di passaggio con obbligo di partecipazione alle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione, come specificato in precedenza, e non risultano, come dichiarato dalle esegutate, spese fisse ed eventuali spese non pagate e/o eventuali spese straordinarie già comunicate dalla società proprietaria della strada di accesso.



CAP. 6 - QUESITO E

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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 la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.*

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

6.1 – REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Il sottoscritto esperto stimatore ha verificato che l'immobile staggito si trova in un fabbricato realizzato senza alcuna autorizzazione urbanistica e per il quale è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. 47/85 dal sig. ~~PIRELLA VINCENZO - IDENTIFICAZIONE 4230~~ data 04/01/1986 col protocollo n. 4237; la copia conforme del fascicolo rilasciata dal competente ufficio condono del comune di Napoli si allega alla presente quale Allegato 3.

Il fascicolo contiene la seguente documentazione:

- *Modello A, per opere residenziali, per un immobile sito in località Agnano, alla via Scarfoglio, dichiarato al NCEU al Foglio 2 Particella 237 Subalterno 2, Categoria A3, intero fabbricato autonomamente utilizzabile ricadente in Zona F del PRG. La tipologia di abuso indicata è per opere realizzate in assenza di licenza o concessione edilizia, anno di ultimazione 1960; al primo ottobre del 1983 l'immobile non era abitabile. Il fabbricato era formato da due piani fuori terra per un volume di 582,14 mc, Su = 124,11 mq e Snr = 13,00 mq;*
- *Modello R, con il riepilogo delle rate da pagare;*
- *Ricevuta di versamento rata 1 oblazione;*



- *Ricevuta di versamento rata 2 oblazione;*
- *Ricevuta di versamento rata 3 oblazione;*
- *Relazione tecnica;*
- *Accatastamento con planimetria catastale non ufficiale;*
- *Una fotografia;*
- *Rilievo in scala 1:500 con indicazione di alcuni fabbricati tra cui quello oggetto di condono;*
- *Diniego di sanatoria firmato in data 19.02.1996.*

La domanda in sanatoria richiesta dal sig. TESTA Vincenzo è stata dinegata in quanto l'ufficio tecnico comunale ha verificato che l'abuso è stato realizzato dopo il primo ottobre 1983.

Inoltre, il sottoscritto ha verificato che è stata presentata altra domanda di condono ai sensi della L. 724/94 dall'allora proprietario sig. ~~SECCO PAULI Alessandro~~ ~~CF~~

~~SECCO PAULI Alessandro~~ in data 01/03/1995 protocollo n. 4411, la copia conforme del fascicolo rilasciata dal competente ufficio condono del comune di Napoli si allega alla presente quale Allegato 4.

Il fascicolo contiene la seguente documentazione:

- Modello domanda di condono 724/94;
- Ricevute di versamento oblazione pagata in 5 rate;
- Ricevuta di versamento oneri di concessione, acconto 1° rata 1995;
- accatastamento con planimetria catastale;
- Perizia giurata;



- Certificato d'idoneità statica;
- Grafici;
- Fotografie;
- Scheda di localizzazione;
- Autocertificazione parte prima, presentata in data 17/11/2007;
- Autocertificazione parte seconda, presentata in data 17/11/2007;
- Ricevuta versamento diritti di segreteria 2007;
- Ricevuta versamento oneri concessione 2007.

Per quanto dichiarato nella predetta istanza risultano calcolati sia l'oblazione sia gli oneri di concessione e risultano entrambi pagati per intero.

La suddetta istanza non è stata definita e non risultano provvedimenti di diniego.

Lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati all'istanza di condono, ad eccezione di:

- tre tettoie descritte in precedenza.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanza di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

Le predette difformità dovranno essere rimosse; l'importo per il ripristino dello stato dei luoghi è calcolato forfettariamente nella misura di € 5.000,00 (tale valore è stato ricavato ai soli fini del valore di mercato dell'immobile) e il predetto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

***L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo**



e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.

6.2 – COSTRUZIONE ABUSIVA

Il sottoscritto esperto stimatore ha verificato che per l'immobile staggito sono state realizzate tre tettoie in difformità ai grafici allegati alla domanda di condono e tali opere non sono sanabili.

6.3 – QUANTIFICHI I COSTI DEMOLIZIONE ABUSI

Il costo della demolizione delle tre tettoie è stato calcolato forfettariamente pari a € 5.000,00 ai soli fini del calcolo del valore di mercato.

6.4 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO

Il terreno di sedime del fabbricato ricade nella zona definita dal PRG quale Zona E, zona agricola.



CAP. 7 - QUESITO F

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

7.1 – FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto esperto stimatore in considerazione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche, la sua impostazione strutturale, gli accessi, la sua destinazione d'uso, ritiene che l'immobile staggito non possa essere venduto in più lotti in quanto un eventuale frazionamento comporterebbe una diminuzione del valore di mercato.

7.2 – IMMOBILI PIGNORATI PRO QUOTA

L'immobile staggito non è pignorato pro quota.



CAP. 8 - QUESITO G

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

8.1. - Criteri estimativi adottati e stima lotto unico

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico). Tenuto conto della tipologia dei cespiti da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per



conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Il metodo diretto è basato su un criterio di stima volto a determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato. In sintesi, il metodo si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità», e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali: - rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; - individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato; - rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; - stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; - determinazione del valore di stima.

Quindi, la comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a questo ultimo e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato e soprattutto in condizioni ordinarie. È evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima. Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il prezzo al metro quadrato, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.



8.1.1 - Considerazioni di carattere generale e qualitativo

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Napoli alla Via Vicinale Montespina n. 5.

La città di Napoli è adagiata nella parte nord-orientale dell'omonimo golfo, è il luogo più accessibile di tutta l'area metropolitana partenopea, soprattutto a causa della maggiore difficoltà con la quale possono essere raggiunti i centri della sua area di influenza, caratterizzata da una forte congestione urbanistica. I collegamenti con la parte orientale e centro-settentrionale della penisola sono assicurati dalle autostrade A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli) e Napoli-Canosa di Puglia (A16), nonché dalle strade statali n. 87 Sannitica, che conduce a Campobasso, n. 162 della Valle Caudina e n. 7 bis di Terra di Lavoro, che, attualmente dismessa nel tratto compreso tra Teverola (CE) e Nola, si innesta sulla n. 7 Appia; la strada statale n. 18 Tirrena Inferiore e l'autostrada Napoli-Reggio Calabria (A3) si spartiscono invece i flussi di traffico diretti verso l'Italia meridionale. Una gran quantità di linee ferroviarie di interesse nazionale e regionale convergono sulla metropoli, dotata di un porto commerciale e di un aeroporto. Parzialmente inserita nel Parco regionale dei Campi Flegrei, costituisce il punto di riferimento in materia di rapporti con le istituzioni, consumi e servizi per la totalità dei comuni campani.

8.1.2 - Rilevazione dei prezzi di compravendita

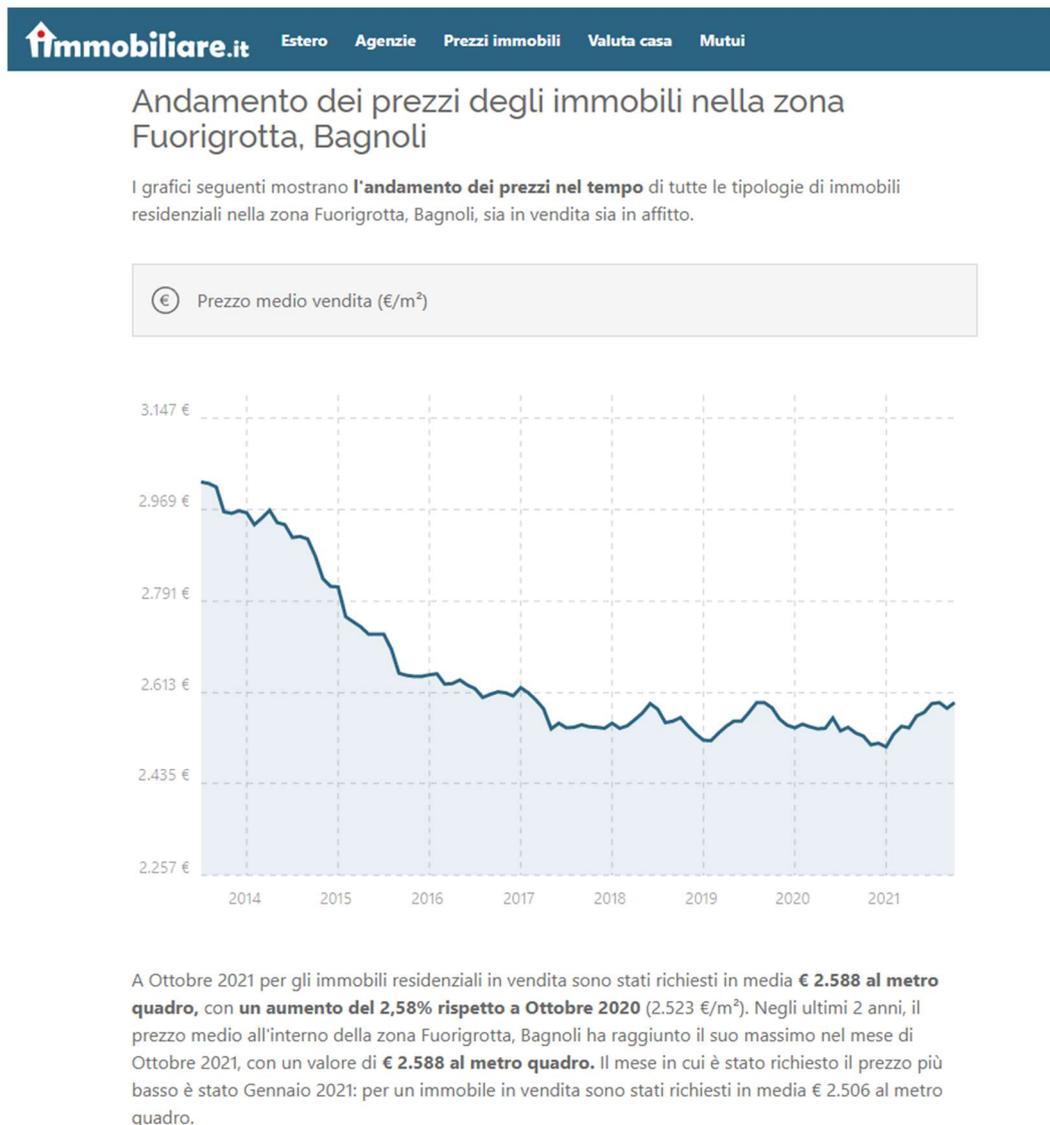
Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si è preferito nella fattispecie:

1. mediare le valutazioni di mercato di immobili analoghi fatte dalle Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Castellammare di Stabia in cui ricade il bene pignorato eseguendo quindi una stima sintetica comparativa;
2. controllare tale risultato per via indiretta con una stima per valori unitari fatta a



partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, organo dell'Agenzia delle Entrate.

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto; con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio. I dettagli di calcolo sono illustrati di seguito considerando la superficie commerciale dell'immobile di cui trattasi.



Dati tratti da: www.immobiliare.it.



8.1.3 - Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La Superficie Commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie viene arrotondata al mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Il sottoscritto riporta di seguito una tabella riepilogativa con l'indicazione delle superficie per ogni ambiente.

Destinazione	Piano	Descrizione	Altezza (m)	Superficie Utile (mq)	Superficie Commerciale (mq)
Deposito	S1	Deposito	2,20	52,60	33,50
Appartamento	PT	Cucina-soggiorno	2,80	28,35	105,50
		Bagno		5,99	
		Ingresso		3,71	
		Disimpegno		3,92	
		Salotto		36,35	
		Scala		7,17	
	P1	Camera letto 1	2,80	18,45	98,33
		Camera letto 2		12,55	
		Camera letto 3		6,26	
		Camera letto 4		10,93	
		Bagno 1		6,33	
		Bagno 2		5,12	
		Disimpegno		9,92	
		Scala		6,36	
	Terrazzo	6,95			
Pertinenza	PT	Corte annessa		225,00	22,50
Superfici		Totale		445,96	259,83



Superficie commerciale = 259,83 mq**8.1.4 - Stima sintetica comparativa MCA**

Nel caso di specie si adotta il procedimento denominato Market Comparison Approach, MCA o metodo del confronto di mercato, il quale è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (soggetto) e un insieme di immobili di confronto simili (comparabili) contrattati di recente di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il suddetto procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

L'applicazione dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima.

La procedura prevede la rilevazione del dato immobiliare relativo ad ogni immobile comparabile rapportato a quello da stimare; il dato immobiliare comprende tutte le caratteristiche dell'immobile significative per la formazione del valore.

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche del fabbricato da stimare (ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione, dimensione, ecc.).

Con la disponibilità dei dati trovati, si potrà procedere con la stesura del rapporto di valutazione e della relazione di stima che comprende:

- i parametri del segmento di mercato;
- la tabella dei dati;
- i prezzi marginali (aggiustamenti);
- la tabella di valutazione (tabella degli aggiustamenti);
- la sintesi valutativa.



La procedura del MCA consiste nel portare “aggiustamenti” ai prezzi di mercato rilevati in misura pari ai “prezzi marginali” delle caratteristiche immobiliari scelte tra quelle ritenute più importanti da compratori o venditori in quel segmento di mercato.

DETERMINAZIONE DEI PREZZI MARGINALI

- Prezzo marginale caratteristica data

$$p(DAT) = PRZ * i/12$$

- Prezzo marginale caratteristica superficie principale

$$pl = \frac{P}{S1 + \sum_{i=2} \pi \cdot Si} \cdot \delta$$

- Prezzo marginale della superficie secondaria

$$p = pl \cdot \pi$$

- Prezzo marginale della caratteristica servizi è dato dal costo di ricostruzione deprezzato del singolo servizio;

$$Ct = C \cdot (1 - \frac{t}{n})$$

- Prezzo marginale della caratteristica impianti tecnologici è calcolato, come per i servizi;

- Prezzo marginale della caratteristica livello di piano.

$$l = \frac{P_{l+1} - P_l}{P_l}$$

8.1.5 – Analisi dei comparabili

Le indagini relative alla individuazione dei comparabili sono state compiute per via telematica ed attraverso la consultazione di agenzie di settore e i risultati sono allegati alla presente quale Allegato 9 – Comparabili.

1. Appartamento: Strada Vicinale Montespina, Napoli

Superficie: 225 mq

Piano: T - 1

Stato: buono



Valutazione: € 490.000

Agenzia: Napolimmobiliare

<https://www.immobiliare.it/annunci/91108282/>

2. Appartamento: Strada Muro Scoperto 2, Napoli

Superficie: 150 mq

Piano: Terra

Stato: buono

Valutazione: € 470.000

Agenzia: Privato

<https://www.immobiliare.it/annunci/56488020/>

3. Appartamento: Via S. Gennaro ad Agnano, Napoli

Superficie: 394 mq

Piano: PT – P1

Stato: Buono

Valutazione: € 650.000

Agenzia: FRIMM Immobiliare

<https://www.immobiliare.it/annunci/90365873/>

Richiesta	mq	Parametro (€/mq.)	Ubicazione	Stato	Note
€ 490 000	225	€ 2 178	Strada Vicinale Montespina, Napoli	Buono	PT - 1
€ 470 000	150	€ 3 133	Strada Muro Scoperto, Napoli	Buono	PT
€ 650 000	394	€ 1 650	Via S. Gennaro ad Agnano, Napoli	Buono	PT - 1

Tabella comparabili.



Data	05/11/2021
ID Perizia	Tribunale di Napoli - RGEN 90/2020
Cliente	G.E. Dott. Salvatore di Lonardo

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE	INDIRIZZO COMP. 1	INDIRIZZO COMP. 2	INDIRIZZO COMP. 3	SUBJECT
PREZZO TOTALE	€ 490 000,00	€ 470 000,00	€ 650 000,00	
SCONTO (%)	15,00%	15,00%	15,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 416 500,00	€ 399 500,00	€ 552 500,00	
data (mesi)	6	6	6	0
superficie princip.	225	150	394	248,6
superficie giardino	1700	3000	250	225
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	3	3	3	3
piano	1	1	1	1
ascensore	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
stato manutentivo	BUONO	BUONO	BUONO	DISCRETO
panoramicità - particolarità	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA
classe energetica	E - F - G	E - F - G	E - F - G	E - F - G
epoca costruttiva	oltre 20 anni	10 - 15 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	310	300	406,5	259,85
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 1 343,55	€ 1 331,67	€ 1 359,16	€ 1 331,67

Tabella dati.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 694,17	-€ 665,83	-€ 920,83	
superficie princip.	€ 1 343,55	€ 1 331,67	€ 1 359,16	
superficie giardino	€ 66,58	€ 66,58	€ 66,58	
superficie box	€ 665,83	€ 665,83	€ 665,83	
superficie p.auto coperto	€ 532,67	€ 13,32	€ 13,32	
superficie p.auto scoperto	€ 399,50	€ 66,58	€ 66,58	
bagni	€ 8 000,00	€ 8 000,00	€ 8 000,00	
piano	-€ 4 165,00	-€ 3 995,00	-€ 5 525,00	
ascensore	€ 20 825,00	€ 19 975,00	€ 27 625,00	
stato manutentivo	€ 38 977,50	€ 38 977,50	€ 38 977,50	
panoramicità	€ 20 825,00	€ 19 975,00	€ 27 625,00	
dotazione tecnologica	€ 8 330,00	€ 7 990,00	€ 11 050,00	
classe energetica	€ 12 495,00	€ 11 985,00	€ 16 575,00	
epoca costruttiva	€ 12 495,00	€ 11 985,00	€ 16 575,00	

Tabella dei prezzi marginali.



TABELLA di VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 416 500,00	€ 399 500,00	€ 552 500,00	€ 299 458,03
data	-€ 4 165,00	-€ 3 995,00	-€ 5 525,00	0
superficie princip.	€ 31 427,33	€ 131 302,33	-€ 193 624,33	248,6
superficie giardino	-€ 98 210,42	-€ 184 768,75	-€ 1 664,58	225
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	3
piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
stato manutentivo	-€ 38 977,50	-€ 38 977,50	-€ 38 977,50	DISCRETO
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	ADEGUATA
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E - F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	-€ 23 970,00	€ 0,00	oltre 20 anni
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 306 574,42	€ 279 091,08	€ 312 708,58	€ 299 458,03
PESO COMPARTIVI	33%	34%	33%	€ 299 254,36
	100%			
valore minimo				€ 279 091,08
valore massimo				€ 312 708,58
Divergenza percentuale assoluta:	10,75%			
ATTENDIBILE:	VERO			

Tabella di valutazione.

	EURO	EURO/MQ
COMPARABLE 1	€ 306 574,42	€ 1 179,81
COMPARABLE 2	€ 279 091,08	€ 1 074,05
COMPARABLE 3	€ 312 708,58	€ 1 203,42
SUBJECT	€ 299 458,03	€ 1 152,43

Tabella riepilogativa risultati.

Per quanto riportato in precedenza il sottoscritto esperto ha calcolato che il valore di mercato dell'immobile staggito, a seguito di arrotondamento, è pari a:

VALORE APPARTAMENTO, CANTINA E CORTE = € 300.000,00

A tale importo bisogna sottrarre il costo per l'attestato di prestazione energetica (APE) pari a € 500,00 e le spese per la demolizione delle tettoie abusive € 5.000 per un totale di € 5.500,00.

Per quanto riportato in precedenza il valore di mercato dell'immobile di cui trattasi è pari a €

300.000,00 - € 5.500,00 = € 294.500,00.



Infine, il sottoscritto ritiene congruo applicare una riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, tenuto anche conto della mancanza della planimetria catastale e di una qualche autorizzazione urbanistica, pari al 10%; per cui si ha che il valore di mercato ultimo è pari a:

VALORE APPARTAMENTO = € 294.500,00 – 10% = € 265.050,00

che si arrotonda a € 265.000,00

8.2 – Costruzioni abusive

Il sottoscritto perito stimatore ha verificato che l'immobile è conforme ai grafici allegati alla domanda di condono L. 724/94 a meno di tre tettoie, per le quali è stata prevista la demolizione non essendo le stesse sanabili.

8.3 – Pignoramento pro quota

Il sottoscritto perito stimatore ha verificato che l'immobile non è stato pignorato pro quota.



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 90/2020

CONCLUSIONI

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del

Tribunale di Napoli

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

Espletato e concluso il processo di indagine se ne riepilogano per maggiore comodità e facilità di lettura i risultati salienti nelle righe seguenti in cui si fornisce al fine, la configurazione del lotto nonché il risultato conclusivo della stima così come estrapolato dalla presente relazione peritale e appresso riportato:

“LOTTO UNICO”

Composto da:

Piena proprietà dell'appartamento posto al piano terra e primo piano, interno n. 3 del fabbricato di Via Vicinale Montespina n. 5 con cantina e corte al piano terra di pertinenza esclusiva e proprietà dei lastrici solari corrispondenti.

L'abitazione in analisi si compone di ingresso, un salotto, una cucina-soggiorno, un bagno, una scala interna che conduce al primo piano dove troviamo quattro camere da letto, due bagni un terrazzo con scala esterna che porta ai lastrici solari.

Dati catastali appartamento.

Sezione Urbana CHI Foglio 2, Particella 237, Subalterno 2, Zona Cens. 10A, Categoria A/3, Classe 3, vani 8,5, superficie catastale 272 mq, piano T-1, interno 2, Rendita € 1141,37.



L'immobile confina con altro appartamento dello stesso fabbricato interno n. 1, strada privata d'accesso, distacco dalla costruzione n. 4 e con proprietà Manzoni Srl o aventi causa;

Destinazione	Piano	Descrizione	Altezza (m)	Superficie Utile (mq)	Superficie Commerciale (mq)
Deposito	S1	Deposito	2,20	52,60	33,50
Appartamento	PT	Cucina-soggiorno	2,80	28,35	105,50
		Bagno		5,99	
		Ingresso		3,71	
		Disimpegno		3,92	
		Salotto		36,35	
		Scala		7,17	
	P1	Camera letto 1	2,80	18,45	98,33
		Camera letto 2		12,55	
		Camera letto 3		6,26	
		Camera letto 4		10,93	
		Bagno 1		6,33	
		Bagno 2		5,12	
		Disimpegno		9,92	
		Scala		6,36	
	Terrazzo		6,95		
Pertinenza	PT	Corte annessa		225,00	22,50
Superfici		Totale		445,96	259,83

Fabbricato realizzato in nel 1960 e terminato prima del 1993, come dichiarato nelle domande di condono.

Il bene oggetto di esecuzione è pervenuto agli esecutati in virtù di atto di compravendita in data 15.11.2007 del Notaio PRODIGO Massimo.

PREZZO-BASE: € 265.000,00

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del Lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Torre del Greco, li 06.11.2021

IL C.T.U.

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Firmato digitalmente



Nota conclusiva:

La Presente relazione si compone di n° 40 pagine complessive, intestazione compresa, oltre agli Allegati.

ALLEGATI

Gli allegati peritali e l'istanza di liquidazione sono stati, per renderne più agevole la consultazione, fascicolati separatamente dalla presente relazione peritale, all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele di Martino.

ALL. 1 - CATASTALI

ALL. 2 – ATTI DI PROVENIENZA

ALL. 3 – FASCICOLO CONDONO L. 47/85

ALL. 4 – FASCICOLO CONDONO L. 724/94

ALL. 5 – RILIEVO METRICO

ALL. 6 – RILIEVO FOTOGRAFICO

ALL. 7 – ESISTENZA CONTRATTO LOCAZIONE

ALL. 8 – NOTA REGIONE APE

ALL. 9 – COMPARABILI

ALL. 10 – RICEVUTE TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLE RELAZIONE DI STIMA

