

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****TRIBUNALE DI NAPOLI****V<sup>A</sup> SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 549/2022**

G.E. **dott.sa Maria Luisa Buono**

Promossa da: **Maior SPV srl**

Contro: [REDACTED]

Esperto Stimatore: **Arch. Angela Strazzella**

**LOTTO UNICO:**

piena proprietà per la quota di ½ ciascuno appartenente ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] coniugati in [REDACTED] dell'appartamento ubicato in Napoli alla traversa corso Sirena n. 295 piano 1° composto da ingresso, corridoio, 4 vani e bagno, confinante con cortile, altra proprietà, via pubblica, altra proprietà, è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 330, sub 6; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; per il cespite de quo risulta presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 ad oggi non ancora definita.

PREZZO BASE € 138.985,00.

La sottoscritta arch. Angela Strazzella, iscritta all'ordine degli architetti di Napoli e provincia al n. 8254 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 11841, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 549/2022 giusta nomina della S.V. Ill.ma in data 23/12/2022, in seguito al giuramento di rito avvenuto in data 30/12/2022, ha ricevuto il seguente incarico (**cf. all.to 1**):

- 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.**

**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 schedacatastale, 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 ... .*

**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.*

- 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.**
- 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.**
- 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*

- 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.**
- 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.**
- 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.**
- 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.**
- 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.*

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

## **OPERAZIONI DI ACCESSO**

In data 10/02/2023 alle ore 9:30 la scrivente si è recata sui luoghi di causa, unitamente al custode nominato Avv. Livia Antonazzo, per dare inizio alle operazioni peritali.

Durante l'accesso la scrivente ha provveduto ad effettuare il rilievo grafico e fotografico del cespite ed a procedere all'esatta identificazione dello stesso.

Si evidenzia che l'indirizzo attuale del bene è Traversa del Corso Sirena n. 295 mentre la targa toponomastica riporta l'indirizzo: “via Suor Maria della Passione Beata già Traversa del Corso Sirena”.

## **RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

- a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..***

Dalla disamina del fascicolo la scrivente ha verificato la completezza della documentazione in atti: relazione notarile del 13/12/2022 per Notar dott.sa Giulia Barbagallo con sede in Palermo iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c. (**cf. all.to 2**).

Dal certificato di stato civile si evince che:

- i [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Napoli il 03/06/1968
- annotazioni: nessuna (**cf. all.to 3**).

Il bene in oggetto è pervenuto ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] coniugati in regime di comunione legale dei beni, con atto per Notar Massimo Lottini del 21/05/2009, repertorio n. 24472, raccolta 8996 trascritto nei RR.II. di Napoli I in data 25/05/2009 ai nn. 23023/16931 (**cf. all.to 4**) con il quale il sig. Scognamiglio Gennaro nato a Napoli il 01/11/1952 vende “...la piena proprietà del seguente

*immobile sito nel Comune di Napoli – Barra al Corso Sirena n. 277 e precisamente:*

- *appartamento al primo piano composto di cinque virgola cinque vani catastali, confinante con cortile, prop. [redacted] o aventi causa, p. [redacted] o aventi causa e proprie [redacted] o aventi causa;*

*riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. BAR, foglio 10, particella 330, subalterno 6 (già scheda P. 1974 800), z.c. 9, categoria A/3, classe 4 vani 5,5 rendita euro 369,27 Corso Sirena n. 277 piano 1”.*

Al sig. [redacted] l'immobile era pervenuto con atto di divisione per Notar Luigi Coppola del 07/03/1995 rep. 44344 trascritto il 22/03/1995 ai nn. 5073/3468.

**b. identificare catastalmente l'immobile (cfr. all.to 5)**

Il bene pignorato sito in Napoli alla Traversa del corso Sirena n. 295 è identificato al NCEU alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 330, sub 6 (**cfr. all.to 5**).

**CONFINI**

Come si evince dalla planimetria catastale e dal titolo di provenienza l'appartamento confina con cortile, altra proprietà, via pubblica, altra proprietà.

**DATI CATASTALI**

I dati catastali identificativi dell'immobile sito in Napoli alla Traversa del corso Sirena n. 295, piano 1°, sono i seguenti: sez. BAR, foglio 10, p.lla 330, sub 6, zona censuaria 9, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 137 mq, rendita € 369,27, in ditta:

- [redacted] proprietà  
½ in regime di comunione legale dei beni [redacted]

- [redacted] proprietà ½ in  
regime di comunione legale di [redacted]

indirizzo: Corso Sirena n. 277 (**cfr. all.to 5**).

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà ad eccezione dell'indirizzo che attualmente è Traversa del corso Sirena n. 295 (sulla targa toponomastica è riportato: “via Suor Maria della Passione Beata già Traversa

del Corso Sirena”) mentre nella visura catastale e nell’atto di pignoramento è riportato corso Sirena n. 277.

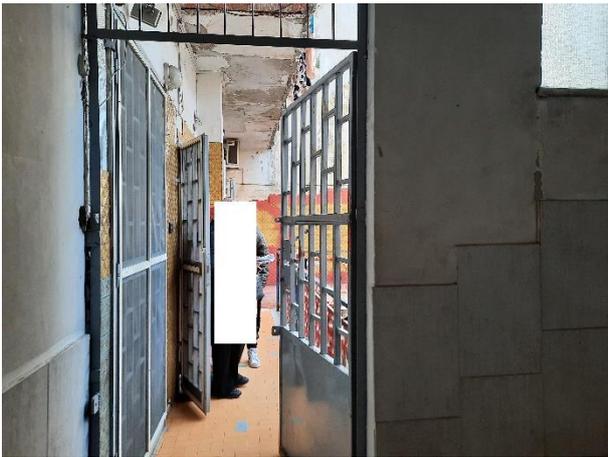
La scrivente Esperto Stimatore ritiene che la vendita del bene pignorato sia possibile in un lotto unico identificato come **LOTTO UNICO**.

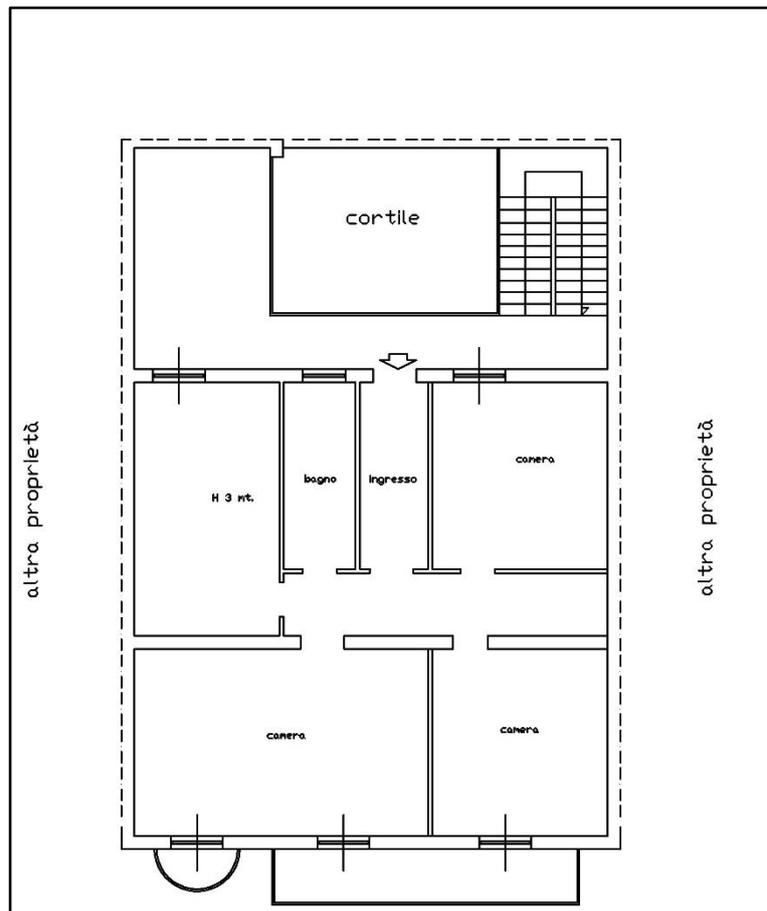
Il bene, di piena proprietà dei [REDACTED] coniugati in regime di comunione legale dei beni, risulta espropriato per intero.

Il bene in oggetto fa parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra, in scarse condizioni manutentive e conservative, ubicato in zona suburbana caratterizzata prevalentemente da abitazioni di tipo civile. L'appartamento con duplice esposizione, una su strada e l'altra su cortile interno, è composto da ingresso, corridoio, 4 vani e bagno; è dotato di finiture non di lusso e di impianto elettrico ed idrico. I costi necessari per l'adeguamento degli impianti alla vigente normativa sono pari a € 1.500,00 circa. Come si evince dal rilievo fotografico allegato lo stato conservativo e manutentivo è da considerarsi discreto (**cfr. all.to 6**).

#### RILIEVO FOTOGRAFICO







Dal rilievo metrico effettuato la scrivente Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti superfici (**cf. all.to 7**):

SUPERFICIE COMMERCIALE

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
primo	Superficie mq 125,00	1	mq 125,00
primo	Superficie balconi mq 33,00	0,25	mq 8,25
Superficie commerciale totale			mq 133,25
<b>Superficie in c.t.</b>			<b>mq 133,00</b>

SUPERFICIE CALPESTABILE

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
primo	Superficie mq 110,00	1	mq 110,00
primo	Superficie balconi mq 33,00	0,25	mq 8,25
Superficie commerciale totale			mq 118,25
<b>Superficie in c.t.</b>			<b>mq 118,00</b>

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione dello stesso è pari a circa € 250,00.

**LOTTO UNICO:**

piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno appartenente ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] coniugati in regime di comunione dei beni, dell'appartamento ubicato in Napoli alla traversa corso Sirena n. 295 piano 1° composto da ingresso, corridoio, 4 vani e bagno, confinante con cortile, altra proprietà, via pubblica, altra proprietà, è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 330, sub 6; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; per il cespite de quo risulta presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 ad oggi non ancora definita.

PREZZO BASE € 138.985,00.

**c. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene**

Circa la verifica della regolarità urbanistica (**cf. all. 8**) si rappresenta che le ricerche presso l'ufficio edilizia privata del comune di Napoli hanno dato esito negativo sia relativamente alla verifica di esistenza di Licenze/Concessioni edilizie sia relativamente a pratiche SCIA/CILA/DIA.

Presso l'ufficio condono del comune di Napoli risulta invece presentata, dal sig.  (dante causa ultraventennale), istanza di condono edilizio ai sensi della L 47/85 n. protocollo 152007 del 06/05/1986 pratica n. 568/5/86 ed avente per oggetto n. 6 unità abitative e provvista solamente dei bollettini attestanti il pagamento di € 3.182.000 per oblazioni. La mancanza di istruttoria, sia preliminare che definitiva, non consente di pronunciarsi sull'esito finale. Solo al completamento dell'istruttoria, l'ente preposto potrà esprimersi circa il rilascio o il diniego della concessione in sanatoria in quanto l'iter amministrativo non risulta ancora definito.

Si evidenzia che nel titolo di provenienza per Notar Massimo Lottini del 21/05/2009 rep. 24472 racc. 8996 trascritto il 25/05/2009 ai nn. 23023/16931 non viene fatto alcun riferimento alla regolarità urbanistica, né tantomeno agli estremi della pratica di condono sopra menzionata (**cf. all. 4**).

Si precisa anche che l'aggiudicatario non potrà presentare ulteriore domanda in sanatoria in quanto non sussistono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 poichè le ragioni di credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (L. 326/2003).

Poiché gli immobili pignorati rientrano nella tipologia di fabbricati, non si è ritenuto opportuno acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Dal PRG on line del Comune di Napoli si evince che il fabbricato cui afferisce il bene ricade in:

- variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, zona B – sottozona Bb – espansione recente (**cf. all. 9**).

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 dai ripristini dello stato dei luoghi.

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione dello stesso è pari a circa € 250,00.

**d. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o se siano gravati da censo, livello o uso civico**

Dalla consultazione del sito dell'Agenzia del Demanio il bene in oggetto non rientra nell'elenco dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare dello Stato (**cf. all.to 10**).

**e. Indicare lo stato di possesso degli immobili**

In sede di accesso il [REDACTED] ha dichiarato che il bene è occupato senza titolo dalla sig.ra [REDACTED] nata in Ucraina il 16/04/1988 la quale versa una rendita mensile di € 400,00.

Al fine di quantificare il canone di locazione di un cespite appartenente al segmento dell'immobile pignorato, si è avvalsa dei seguenti dati:

- Valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2022 relativi alla zona Suburbana/Barra (semicentro – periferia), codice di zona E38, compresi tra un minimo di 2,6 €/mq ed un massimo di 3,9 €/mq;
- Valori pubblicati sul Borsino Immobiliare e compresi tra un minimo di 2,99 €/mq ed un massimo di 4,00 €/mq (**cf. all.to 11**).

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.

Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.

Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Si considererà un valore medio di locazione unitario pari a 3,4 €/mq.

Canone di locazione stimato = € 3,4 x 118 mq (superficie calpestabile) = € 401,20 in c.t € 400,00 e in linea con quanto ha dichiarato di percepire il sig. Arcella in sede di accesso.

**f. *Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene.***

Il bene è sprovvisto di amministrazione condominiale.

Dalla documentazione acquisita non si è riscontrata l'esistenza di vincoli storico artistico (**cf. all.to 10**).

Sulla scorta dei documenti acquisiti e consultati l'immobile è privo dei predetti vincoli ed oneri giuridici, ad eccezione di:

- Trascrizione di atto amministrativo – delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile trascritto in data 11/10/2013 ai numeri 28187/21650, a favore CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA e gravante tra gli altri sull'immobile in oggetto (**cf. all.to 11**).

**g. *Dare atto dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione***

Il bene è sprovvisto di amministrazione condominiale.

**h. *Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene***

I vincoli ed oneri giuridici, sulla scorta dei documenti in atti, sono i seguenti:

**ISCRIZIONI CONTRO:**

- Ipoteca volontaria del 19/05/2011 nn.14671/2351 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca 24-7 SpA con sede in Bergamo, [REDACTED] e gravante sull'immobile in oggetto;

**TRASCRIZIONI CONTRO:**

- Trascrizione di pignoramento immobiliare del 13/12/2022 nn. 36135/27401 derivante da atto giudiziario emesso dalla Corte di Appello di Napoli a favore di Maior

SPV srl con sede in Conegliano, [REDACTED] e gravante sull'immobile in oggetto.

La scrivente Esperto Stimatore ha verificato in data 24/03/2023, mediante visure presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Napoli 1 (**cf. all.to 12**), che a carico dell'immobile de quo non sussistono iscrizioni e trascrizioni ulteriori rispetto a quanto già attestato dalla documentazione in atti.

Si precisa, altresì, che nell'atto di compravendita del 21/05/2009 per notar Massimo Lottini (**cf. all.to 4**), è specificato:

*"...La vendita è effettuata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova e comprende ogni diritto accessorio, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni"*

#### ***i. Valutare complessivamente i beni***

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare la stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

#### **Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile**

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia la scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire, inoltre la sottoscritta Esperto Stimatore si è avvalsa dei seguenti dati:

- Valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2022 relativi alla zona Suburbana/Barra (semicentro – periferia), codice di zona E38, compresi tra un minimo di 880,00 €/mq ed un massimo di 1.350,00 €/mq;
- Valori pubblicati sul Borsino Immobiliare e compresi tra un minimo di 861,00 €/mq ed un massimo di 1.310,00 €/mq in linea con gli annunci immobiliari consultati (**cf. all.to 11**).

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Sulla scorta dello stato manutentivo del bene, dell'ubicazione e delle caratteristiche, la scrivente ritiene di applicare il valore medio.

**Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.100,00 mq.**

**Stima sintetico/comparativa su base del mercato della compravendita**

Superficie commerciale (Sc) = mq 133,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.100,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) = € 1.100,00 x mq 133,00 = € 146.300,00

Il valore di € 146.300,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in funzione della stima sintetico comparativa.

***Adeguamenti o correzioni:***

Riduzione per assenza garanzia di vizi (-5%) = € 7.315,00

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, al netto delle correzioni è pari a:

**Valore finale di stima al netto delle correzioni € 138.985,00.**

*j. Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota*

La presente procedura esecutiva non ha per oggetto quote indivise.

***k. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.***

Dal certificato di stato civile si evince che:

- i sigg.ri [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Napoli  
i [REDACTED]
- annotazioni: nessuna (**cf. all.to 3**).

*l. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive*

Dall'analisi della documentazione acquisita e consultata non emerge l'esistenza di ulteriori procedure esecutive.

\*\*\*\*\*

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 dai ripristini dello stato dei luoghi.
- per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle servitù, pesi o limitazioni, si rimanda al titolo di provenienza che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

\*\*\*\*\*

La scrivente Esperto Stimatore, ritenendo di aver svolto il mandato affidatole, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica completa degli allegati, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.

L'esperto Stimatore  
Arch. Angela Strazzella

## INDICE DEGLI ALLEGATI:

Allegato n. 1: verbale di nomina;

Allegato n. 2: certificazione notarile;

Allegato n. 3: certificato stato civile.

Allegato n. 4: atto di compravendita;

Allegato n. 5: documentazione catastale;

Allegato n. 6: rilievo fotografico;

Allegato n. 7: rilievo stato dei luoghi;

Allegato n. 8: documentazione Comune di Napoli;

Allegato n. 9: norme PRG;

Allegato n. 10: consultazione Agenzia Demanio e certificazione Soprintendenza;

Allegato n. 11: valori immobiliari;

Allegato n. 12: ispezione ipotecarie.