
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- V SEZIONE CIVILE -

Procedura Esecutiva R.G.E. - **293/2023** XXXXXXXXXXXX c/ XXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione: **III.mo Dott. Mario Ciccarelli**

Custode giudiziario: **Avv. Marcello De Giorgio**

Esperto stimatore: **Arch. Paola Di Giacomo**

PERIZIA IMMOBILIARE

PREMESSA

Con decreto dell'Ill.mo Giudice Mario Ciccarelli della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli la sottoscritta dott.ssa Paola Di Giacomo, Architetto in Napoli, matricola 8632, con studio in Napoli alla Via Cervantes 55/16, veniva nominata quale esperta per la stima dei beni pignorati nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. N° 293/2023 e in data 14.11.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Oggetto della presente perizia è una unità immobiliare posta al secondo piano di un fabbricato di antico impianto situato in Napoli alla Via Calata Capodichino n.43, composto da una cucina, una stanza soppalcata ed un wc.

La sottoscritta dopo aver verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., fissava congiuntamente, al custode giudiziario avv. Marcello de Giorgio, inizio delle operazioni peritali per il giorno 15 del mese di dicembre 2023. In tale data alle ore 10,00 avevano inizio le operazioni peritali presso l'unità immobiliare sita in Napoli alla via Calata Capodichino n.43 dove il sig. XXXXXXXXX, figlio della conduttrice, consentiva l'accesso all'immobile pignorato, durante il quale la sottoscritta effettuava il rilievo metrico e fotografico del lo stato attuale dei luoghi, (cfr. all.to 1-Verbale di Sopralluogo), (cfr. all.to 2-Rilievo Planimetrico Stato dei Luoghi), (cfr. all.to 3-Rilievo Fotografico).

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO A

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

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.

La documentazione agli atti comprende le **certificazioni notarili del dott. Maurizio Lunetta**, che attestano le risultanze dei titoli di provenienza per il bene oggetto di pignoramento, nonché i dati contenuti nei registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari, sempre in riferimento alla consistenza immobiliare già richiamata. I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio, (cfr. all.to 4). È necessario rilevare che nell'atto ultraventennale per notar Zecchino del 1960, depositato agli atti il bene, seppur chiaramente individuato nella sua descrizione e localizzazione, è identificato con dati catastali errati partita 16046, foglio 16, p.lla 261 sub. 4 in luogo di partita 97362 sez. SCA. Foglio 16, p.lla 218 sub. 21. Per completezza la sottoscritta ha provveduto, altresì ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) apposita visura catastale storica dell'immobile pignorato, modelli 55 e l'estratto di mappa catastale, (cfr. all.to 5-Visura Catastale storica- Modelli 55), (cfr. all.to 6-Estratto di Mappa).

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).

La sottoscritta ha acquisito ed allega alla presente relazione copia del seguente titolo d'acquisto in favore della debitrice XXXXXXXXXXXXXXX:

- Atto di compravendita del 11.12.2007 per notar Licenziati Marco di Napoli rep. n. 2738/1975, trascritto il 12.12.2007 ai nn. 49511/24810, con il quale la XXXXXXXXXXXXXXX acquistava la piena proprietà della predetta unità immobiliare in regime di separazione dei beni (cfr. all.to 7)

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.*

Agli atti è stato depositato estratto di matrimonio dal quale risulta che la XXXXXXXXXXXXX al momento dell'acquisto dell'unità immobiliare era coniugata in regime di separazione legale dei beni. (cfr. all.to 8 -Certificati Anagrafici)

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.*

La documentazione agli atti comprende le certificazioni notarili del **dott. Maurizio Lunetta** (cfr.all.to 4- Certificazioni Dott. M. Lunetta) tuttavia si è depositata Ispezione Ipotecaria Aggiornata con le relative note di trascrizione e/o iscrizione (cfr. all.to 9- Ispezione Ipotecaria Aggiornata)

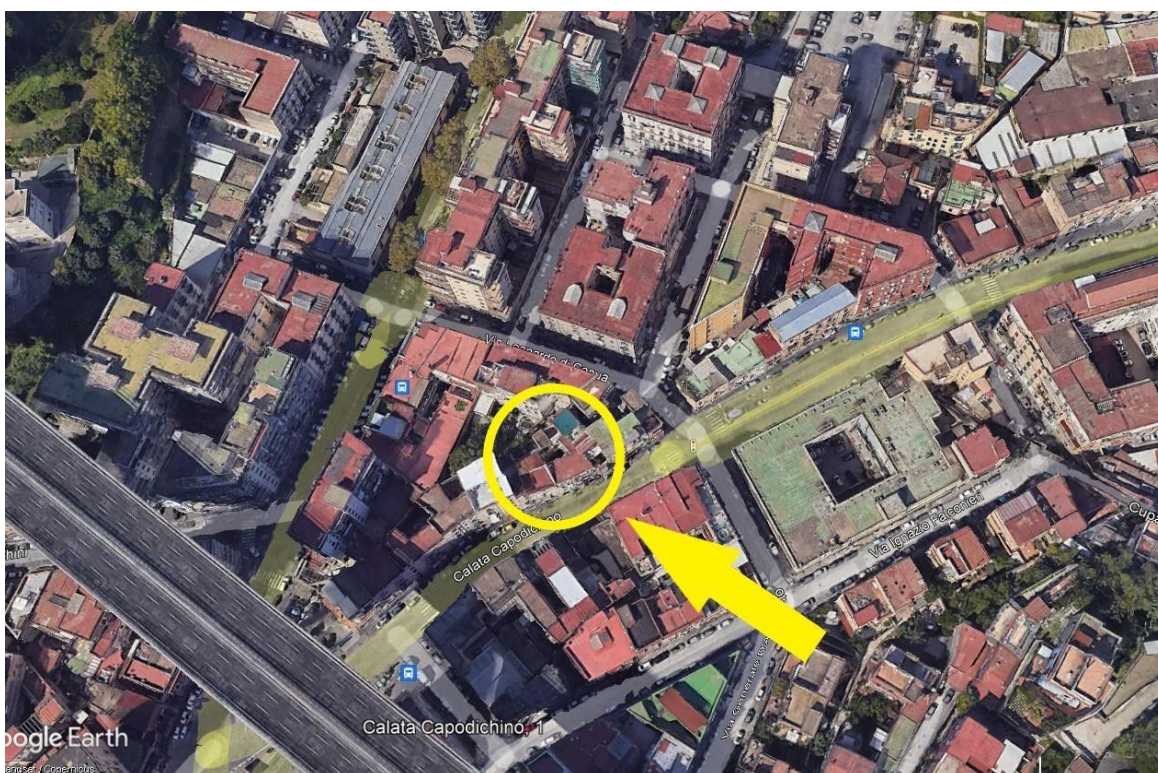
QUESITO B

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

B1) *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;

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva è sito nel Comune di Napoli alla Via Calata Capodichino n. 43, ubicato al secondo piano di un fabbricato di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte, composto da una cucina, una stanza soppalcata, un wc ed un balcone.



Vista aerea del fabbricato cui afferisce l'unità immobiliare pignorata

L'unità immobiliare è individuata nel N.C.E.U. dai seguenti dati:

Comune di Napoli, Sez. SCA, foglio 16, p.IIa 218, sub 21, z.c.3, cat. A/5, classe 3, cons. 2,5 vani, sup.cat. Tot. 56 mq, Tot. escluse aree scoperte 56 mq. rend. € 87,80, Calata Capodichino n. 43 piano 2.

CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione confina a Nord in parte con proprietà aliena e in parte con cortile, a Est con via Calata Capodichino, a Sud con proprietà aliena, a Ovest con passaggio comune.

Non vi sono pertinenze

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

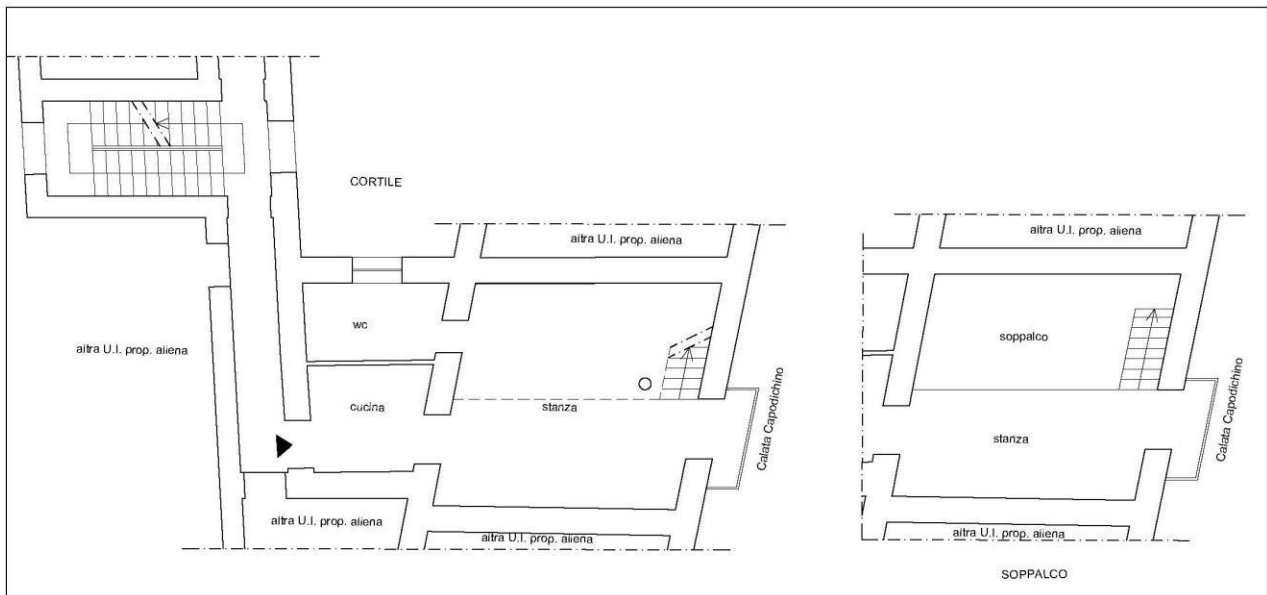
Come si evince dal rilievo fotografico (cfr.all.to 3 Rilievo Fotografico), all'appartamento, oggetto di pignoramento, si accede dal civico n.43 di via Calata Capodichino una strada del quartiere San Carlo all'Arena.



Prospetto del fabbricato sulla strada

Attraversato il portone dell'edificio si entra in un cortile sul cui fondo insiste un cancello, attraversato il quale, si accede alle scale condominiali. Salite queste ultime per due piani si smonta sul pianerottolo, sulla cui destra insiste un corridoio, sul quale affacciano tre ingressi, il primo sulla sinistra è la porta d'accesso all'appartamento pignorato. Varcata la porta di caposcala si entra in una cucina. Da

tale ambiente si accede ad una stanza soppalcata dotata di wc e balcone prospiciente Via Calata Capodichino.



Planimetria dello stato dei luoghi

Per rendere visibile la consistenza del cespite è stata realizzata una planimetria in scala 1:100 riportando le denominazioni degli ambienti così come di seguito descritti (cfr. all.to 2-Rilievo Planimetrico Stato dei luoghi):

Cucina: Ad essa si accede dalla porta di caposcala e dalla stanza.

Ha una superficie utile pari a circa 7,46 mq., l'altezza è di circa 3,75 ml. La pavimentazione è in gres effetto nuvolato di colore beige, le pareti sono tinteggiate e rivestite con mattonelle tra base e pensili (cfr. all.to 3).

Stanza: Ad essa si accede dalla cucina, dal wc e dal balcone. L'ambiente ha una superficie utile pari a circa 30,90 mq, un'altezza totale di circa 3,70 ml, e risulta dotato di una porta finestra con accesso su un balcone prospiciente via Calata Capodichino e di un soppalco che si sviluppa solo su parte della stanza.



Porta di Caposcala



Ingresso con angolo cottura

La pavimentazione è in gres nuvolato di colore beige, le pareti sono tinteggiate. Il soppalco è realizzato con una struttura in muratura avente una superficie utile di circa 12,90 mq, un'altezza superiore di circa 1,71 ml e un'altezza inferiore di circa 1,85 ml. Ad esso si accede mediante una scala in ferro e legno, (cfr. all.to 3- Rilievo Fotografico).



Stanza



WC

Wc: Ad esso si accede dalla stanza, ha una superficie utile pari a circa 6,30 mq ed un'altezza di 3.00 ml circa. Il bagno è dotato di finestra, prospiciente il cortile interno, di servizi igienici e di vasca, la pavimentazione è in piastrelle di colore verde e le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con mattonelle di colore chiaro (cfr. all.to 3).

Balcone: Ad esso si accede dalla stanza, ha una superficie utile pari a circa 1,75 mq.

Caratteristiche e dotazioni:

Infissi: Gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle avvolgibili. Le porte interne sono in legno. Gli infissi sono in normale stato di conservazione.

Impianti: Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, gas e aria condizionata nella stanza.

Il fabbricato in cui insiste l'immobile è privo di impianto ascensore e di servizio di portineria.

Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'appartamento è sufficiente.

L'appartamento, come descritto ha una **Superficie calpestabile (utile) di circa mq 58,00** e una **Superficie commerciale di 56,50 mq.**

L'immobile risulta sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica e del relativo indice di prestazione energetica così come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania. Si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità del bene e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a circa 150,00 euro (cfr. all.to 10). Il fabbricato in cui insiste il bene oggetto di pignoramento:

- ricade nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli, nella zona **“ C25-Semicentrale/San Giovanniello – Orto Botanico”**;
- rientra, secondo la zonizzazione –Tav 5- della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvata con decreto Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno del 2004, nella zona **“A”– “Insediamenti di interesse storico”** (art.26);

è classificato nell'ambito delle tipologie edilizie del P.R.G. del Comune di Napoli, come “**unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte**”, art 64.

- è riportato nel **N.C.T.** con **foglio 57 particella 8**, (cfr. all.to 6)

Superficie Commerciale

Per il calcolo della Superficie Commerciale si fa riferimento alle “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”(D.M. 138/98 All.C), le quali prevedono che la Superficie Commerciale Convenzionale è data dalla somma della superficie interna lorda, comprensiva cioè della superficie calpestabile sommata alla intera superficie dei muri interni e perimetrali, fino a uno spessore di 50 cm., ed al 50% dei muri in comunione fino allo spessore massimo di 25 cm., del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali ed al 30% della superficie dei balconi fino a 25 mq.

Si specifica che la superficie commerciale è stata calcolata escludendo il soppalco della stanza non conforme alla normativa edilizia vigente.

Nella tabella sottostante vengono riportati i parametri dell'immobile ed i coefficienti per il calcolo della Superficie Commerciale, che risulta essere di 56,50 mq. circa:

Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie. omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		56,00 mq.	100%	56,00mq.
Superficie non residenziale Snr	balcone	1,75 mq.	Il 30% fino a 25 mq, il 10% l'eccedente	0,53 mq.
Totale Sr + Snr				56,53 mq.
Arrotondamento				56,50 mq.

Superficie Commerciale = 56,50 mq. circa

L'unità abitativa presenta una **superficie calpestabile (utile netta)** di circa **58,09 mq.**

Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		57,56 mq.	100%	57,56 mq.
Superficie non residenziale Snr	balcone	1,75 mq.	Il 30% fino a 25 mq, il 10% l'eccedente	0.53 mq.
Totale Sr + Snr				58,09 mq.

Superficie calpestabile (utile) = 58,09 mq arrotondando 58,00 mq

2B) 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 alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Relativamente al bene staggito non risultano pertinenze. Negli atti di compravendita del 1960 e del 2007 il bene viene venduto [... la vendita segue nello stato di fatto e di diritto nel quale il cespite si trova e con ogni inerente diritto, azione, accessorio pertinenza e servitù attive e passive e con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato come per legge].

3B) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per 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.

Il bene oggetto di perizia è unità immobiliare e non sussistono aree non urbane pertinenziali alle stesse.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

4B) 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.

La descrizione e l'identificazione del bene pignorato, accertata mediante l'accesso ai luoghi:

- corrisponde ai dati catastali, sez. SCA, foglio 16, p.lla 218 sub 21, indicati nel titolo di provenienza della debitrice per notar Licenziati del 2007.
- non corrisponde ai dati catastali riportati nel titolo ultra ventennale per Notar Zecchino del 1960. In tale titolo l'immobile veniva identificato con dati catastali errati - mappale foglio 16, p.lla 261, sub 4 -, in luogo di sez. SCA, foglio 16, p.lla 218 sub 21. Tuttavia, la descrizione contenuta nel detto atto per notar Zecchino individua chiaramente il bene oggetto di pignoramento (cfr. all.to 11- Atto Notaio Zecchino), (cfr. all.to 5- Mod. 55),

- corrisponde ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, (cfr. all.to 12- Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione),

PROVENIENZE VENTENNALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Dall'esame della documentazione depositata e dagli atti di compravendita acquisiti dalla sottoscritta, risultano le seguenti vicende traslative per il bene pignorato:

-Alla XXXXXXXXXXXXXXXX il bene era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 11.12.2007 per notar Licenziati Marco di Napoli rep. n. 2738/1975, trascritto il 12.12.2007 ai nn. 49511/24810, da potere della XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXXXXXXXXXX (cfr. all.to 7),

-Alla signora XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXXXXXXXXXX l'immobile era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, in virtu' di successione della XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXXXXXXXXXX e deceduta in XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX, successione regolata da testamento olografo pubblicato con verbale per notaio Guido Rega di Napoli in data 6 ottobre 1970, reg.to a Napoli il 7 luglio 1970 al n. 20481. Vi è accettazione tacita di eredità trascrizione il 05/10/2023 ai nn. 21871/28280, (cfr all.to 9-Visura Ipotecaria Aggiornata).

- alla XXXXXXXXXXXXX l'immobile era pervenuto per acquisto fatto dai germani XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita per notar Giovanni Zecchino del 23.08.1960, rep. 22780, trascritto a Napoli il 06.09.1960 ai nn. 32000/23082. In detto atto l'immobile veniva identificato con dati catastali errati - mappale foglio 16, p.lla 261, sub 4 -, in luogo di sez. SCA, foglio 16, p.lla 218 sub 21. Tuttavia, la descrizione contenuta nel detto atto per notar Zecchino individua chiaramente il bene oggetto di pignoramento (cfr.all.to 11).

Non sussistono precedenti pignoramenti. La sottoscritta ha reperito presso il N.C.E.U. la Visura Catastale storica, l'Estratto di Mappa e la Planimetria catastale attuale (cfr. all.to 5- Visura Catastale storica- Planimetria catastale), (cfr. all.to 6- Estratto di mappa).

VARIAZIONI CATASTALI:

Non si registrano variazioni catastali dei dati identificativi o della consistenza dei principali dati catastali (foglio, particella, sub) come risulta dalla visura storica e dalla planimetria catastale d'impianto (1940) che si depositano. Si evidenzia che dalla visura catastale risulta che:

- all'Impianto Meccanografico del 30/06/1987 i dati erano gli attuali Sez. urb SCA, foglio 16, p.lla 218, sub. 21
- nella planimetria catastale d'impianto del 1940, i dati erano gli attuali Sez. urb SCA, foglio 16, p.lla 218, sub. 21.

Nella visura catastale non è riportata la corrispondenza ai terreni che risulta essere **N.C.T. al foglio 57 particella 8** (cfr. all.to 5), (cfr. all.to 6).

5B) 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 fini 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.

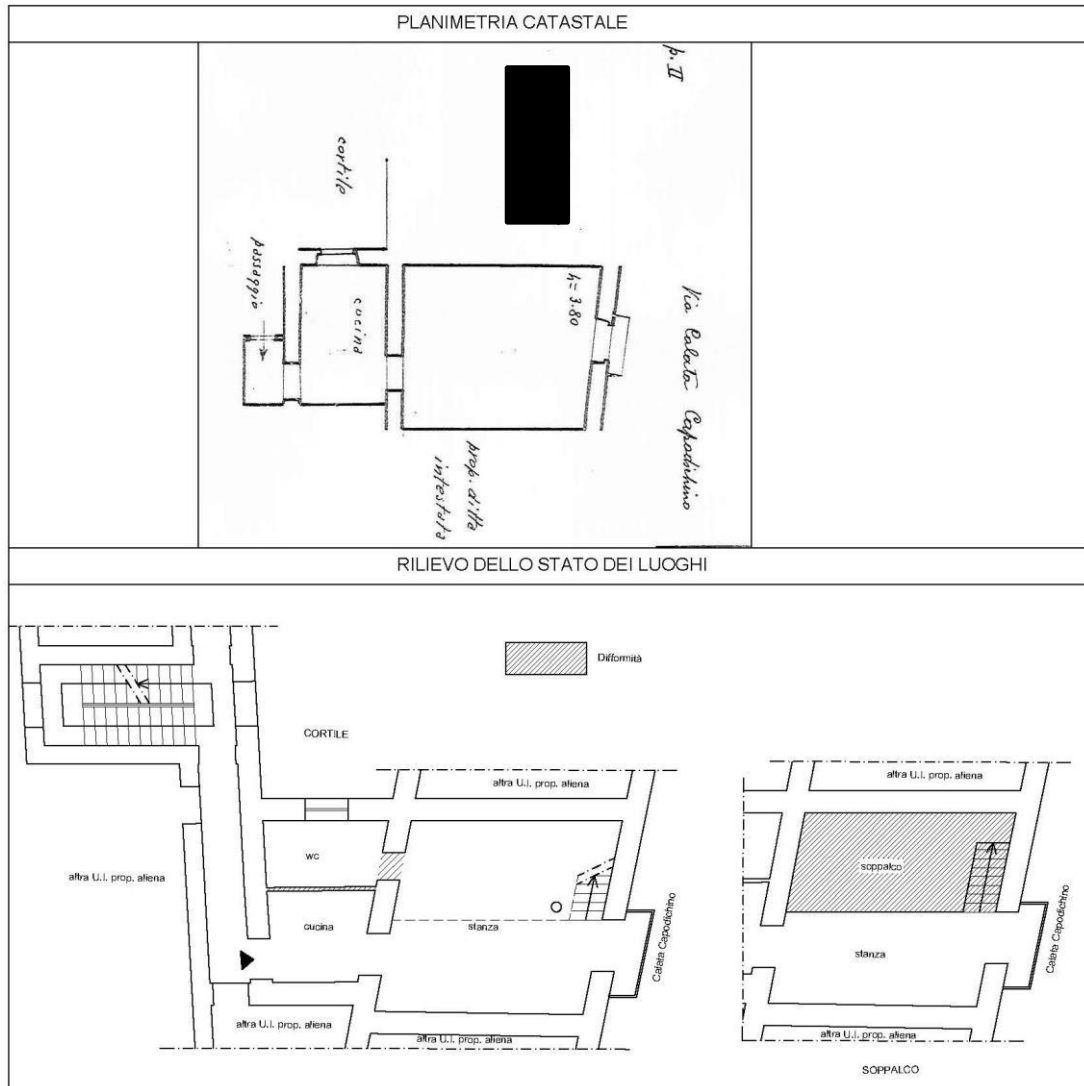
Dalle indagini effettuate ai fini della correttezza del pignoramento, dell'esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo e ipotecario, nonché di rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili, la sottoscritta rappresenta, relativamente all'unità immobiliare pignorata di **non aver rilevato**:

- difformità nella trascrizione del pignoramento (cfr. all.to 12)
- difformità tra i dati catastali e i dati dei registri immobiliari, con l'unica precisazione che nel titolo ultraventennale per Notaio Zecchino (cfr. all.6) l'immobile veniva erroneamente identificato con i seguenti dati: partita 16046, mappale 16 -261 sub 4 secondo piano. Dalla Visura del modello 55 relativo alla partita n.16046 (cfr. all.to 5) si evince che tali dati riguardano altro immobile e non l'immobile oggetto della presente procedura e che tali dati non hanno generato i dati che attualmente identificano l'immobile pignorato. Tuttavia come sopra relazionato nell'atto per Notaio Zecchino l'immobile è chiaramente descritto ed individuato.

DIFFORMITA' TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

Si osserva che l'attuale stato dei luoghi differisce dalla planimetria catastale attuale redatta nel 1940 per le seguenti difformità:

- a) Diversa distribuzione interna mediante la riduzione della cucina e la realizzazione di un bagno a cui si accede dalla stanza mediante un vano realizzato nella muratura portante;
- b) realizzazione di un soppalco nella stanza, al quale si accede da una scala interna, con conseguente aumento della superficie utile ed una riduzione delle altezze utili interne.



Confronto tra Planimetria dello stato dei luoghi e Planimetria catastale

QUESITO C

STATO DI POSSESSO

1C) 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.

All'atto dell'accesso della sottoscritta l'immobile oggetto di pignoramento, risultava essere occupato dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. La

XXXXXXXXXXXXX occupa l'immobile in forza di un contratto di locazione tipo L2 (3 anni + 2 anni) stipulato in data 12.09.2018 (registrato il 13.09.2018 presso l'Ufficio di Napoli 3 al n. 12664 serie 3T) con scadenza 11.09.2021 (cfr all.to 14- Scheda Contratto di Locazione). Il contratto di locazione è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento, e come rilevato dal custode avv. de Giorgio, da ritenersi rinnovato fino al 11. 09. 2025, salvo diverso orientamento della S.V.III.ma.

2C) 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.

La XXXXXXXXXXXXXXXX occupa l'immobile in forza di un contratto di locazione tipo L2 (3 anni + 2 anni) stipulato in data 12.09.2018 (registrato il 13.09.2018 presso l'Ufficio di Napoli 3 al n. 12664 serie 3T) con scadenza 11.09.2021 (cfr. all.to 14- Scheda Contratto di Locazione). Il contratto di locazione è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (cfr. all.to 14). Il canone corrisposto ammontante ad euro 150,00 mensili non appare congruo nel prosieguo della relazione viene indicato l'ammontare del canone ritenuto congruo.

3C) 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.

Poiché per l'immobile oggetto di pignoramento risulta registrato un contratto di locazione agevolata di immobile ad uso abitativo la sottoscritta ritiene congruo un importo mensile pari a circa euro 370,00.

370,00 €/mese x 12= 4.440,00 €/anno

(quattromilaquattrocentoquaranta/00).

QUESITO D

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI

1D) 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.

I) Dall'esame delle visure ipocatastali ventennali (cfr. all.to 9) è stato accertato che a carico dell'immobile pignorato sussiste:

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 08/06/2023 - Registro Particolare 13234 Registro Generale 17086, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 8702 del 08/05/2023 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Cf. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Grava sulla quota di 1/1 dell'immobile pignorato.

- **Iscrizione nn. 49512/15024** del 12.12.2007 Notaio Licenziati Marco Rossi rep 2739/1976 **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

montante ipotecario euro 168.000,00 ed un capitale di euro 84.000,00 durata 30 anni contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Cf. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Grava sulla quota di 1/1 dell'immobile pignorato.

-**TRASCRIZIONE** del 05/10/2023 - Registro Particolare 21871 Registro Generale 28280 Pubblico ufficiale LICENZIATI MARCO Repertorio 2738 del 11/12/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Per completezza si allegano alla presente perizia le **Ispezioni ipotecarie aggiornate**. Dall'analisi delle stesse non risulta altro oltre quanto richiamato nel corpo della risposta al presente quesito (cfr. all.to 9-Ispezione Ipotecaria Aggiornata).

II) Relativamente ai vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologico, vincoli urbanistici e/o amministrativi, acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche e altri gravami il bene ricade:

- Il fabbricato ricade in **zona A del P.R.G.**, "*insediamenti di interesse storico*", approvato dal Presidente della giunta Regionale della Regione Campania con delibera n. 323 dell'11 giugno 2004.
- **Non risultano** emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico fatto salvo quanto disposto dall'art.10 e 12 del D. Lgs, n.42/2004 (cfr. all.15-Certificazione Soprintendenza).

- **Non rientra** in area di interesse archeologico tav. 14 del PRG;
- **non rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici (cfr. all.15-Certificazione Soprintendenza);
- **rientra** in area a instabilità bassa, tav. 12 Vincoli Geomorfolologici del PRG;
- **non sussistono** acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- **non sussistono** sequestri penali o amministrativi;
- **non sussistono** canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

2D) 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.

In ordine a tale quesito qui di seguito si riporta la risposta fornita dall'Amministratore:

"-il condominio essendo di vecchia costituzione non possiede un regolamento condominiale.

- L'importo annuo delle spese fisse ordinarie ammontano ad € 360,00 pari ad € 30,00 mensili.

- Ad oggi non vi sono ulteriori spese straordinarie già deliberate

- A carico dell'unità immobiliare in oggetto gravano insoluti per oneri condominiali ordinari, straordinari, pari ad € 3.794,00 = alla data del maggio 2023, per il recupero delle quali è stato richiesto e concesso decreto ingiuntivo esecutivo, azionato con procedura di pignoramento presso terzi ed è in corso pagamento mensile, giusta ordinanza di assegnazione che si allega.

- A carico dell'immobile gravano, altresì, oneri condominiali ordinari come di seguito specificati

quote condominiali giugno /dicembre 2023 € 210,00

quote condominiali gennaio / maggio 2024 € 150,00

totale € 360,00

- Il condominio ad oggi non ha procedimenti giudiziari pendenti.” (cfr. all.18).

QUESITO E

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

1E)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.

L'immobile in questione fa parte di un fabbricato di antico impianto a destinazione residenziale sito nel Comune di Napoli, nel quartiere San Carlo All'Arena, alla via Calata Capodichino n. 43.

Il fabbricato nel quale ricade l'immobile pignorato è legittimo urbanisticamente in quanto trattasi di fabbricato di antico impianto edificato ante 1935 anno di entrata in vigore del "Regolamento Edilizio del Comune di Napoli" che prevede l'obbligo della Licenza edilizia per i manufatti di nuova costruzione e quindi anteriore al 31 ottobre 1942 data di entrata in vigore della "Legge Fondamentale dell'Urbanistica", che introduceva l'adozione del PRG e l'obbligo della Licenza Edilizia per tutto il territorio comunale". Per tale motivo non esistono dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e si può dunque affermare che è garantita la legittimità e la commerciabilità del bene. A sostegno di quanto innanzi asserito si deposita ingrandimento Fotogramma VOLO 23-11-1929 Strisciata II/ 7 rilasciata dall'IGM di Firenze (cfr. all.19- Fotogramma 1929 IGM Firenze"). Il PRG del Comune di Napoli individua l'area su cui sorge il fabbricato di cui sono parte gli immobili per cui è causa, come **Zona territoriale omogenea A** – Insedimenti di interesse storico; l'area risulta disciplinata dall'art 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord -occidentale; per tale zona sono state definite le caratteristiche degli immobili e delle preesistenze naturali, in analogia ad una classificazione tipologica che consenta modalità di interventi e utilizzazioni non contrastanti con le caratteristiche dell'eventuale valore storico. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile risulta classificato come **"unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ri-strutturazione a corte"**, art 64.

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è abitazione ed è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico, P.R.G. del Comune di Napoli, per la specifica zona omogenea "A" - "Insedimenti di interesse storico"; la stessa risulta compatibile con quella censita in catasto (categoria A/5- "abitazioni di tipo ultra-popolare).

Pratiche edilizie e istanze in sanatoria

Per l'unità immobiliare pignorata risulta:

a) Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia:

- Non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna e pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna. Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio non sono stati rinvenuti documenti, (cfr. all.16- Certificazione Edilizia Privata") .

- dalla consultazione degli archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2024, (cfr. all.16- Certificazione Edilizia Privata") .

b) Non risultano pervenute Istanze di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per abusi realizzati nella unità immobiliare sita alla Calata Capodichino n° 43 piano 2° ai nominativi di XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX (né ad altri nominativi), (cfr. all.17- Certificazione Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio");

c) non risultano fascicoli di Contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi, come certificato dall'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli (cfr. all.17- Certificazione Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio");

Certificazione di prestazione energetica (APE)

L'unità immobiliare pignorata non risulta provvista di attestato di prestazione energetica APE così come si evince dalla certificazione prodotta dall'Ufficio preposto della Regione Campania. Pertanto è necessario redigere il Certificato di prestazione energetica (APE) il cui costo è pari a circa € 150,00. (cfr. all.10- Certificazione Regione Campania -APE);

2E)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;

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Con riferimento alle violazioni delle normative edilizie vigenti, dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato dalla sottoscritta, e la consistenza del bene indicata nella visura storica catastale e negli atti di compravendita (cfr. all.to 5-cfr all.to 7, cfr. all.to 11) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Diversa distribuzione interna mediante la riduzione della cucina e la realizzazione di un bagno a cui si accede dalla stanza mediante un vano realizzato nella muratura portante;
- 2) realizzazione di un soppalco nella stanza, al quale si accede da una scala interna, con conseguente aumento della superficie utile ed una riduzione delle altezze utili interne.

Si precisa che non è stato possibile risalire all'epoca di tali illeciti e che per tali difformità non sono state rintracciate pratiche edilizie presso il Servizio Sportello

Unico Edilizia - Area Urbanistica, l'Ufficio Condono e il Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli.

Abusi non sanabili

- Gli Abusi al punto 1 non sono sanabili per tale motivo sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi e la realizzazione di un nuovo wc mediante la presentazione di pratica edilizia presso lo Sportello Unico di Edilizia Privata del Comune di Napoli.

- Gli abusi di cui al punto 2 non sono sanabili. Non è sanabile la realizzazione di un soppalco, con conseguente aumento di superficie residenziale e riduzione dell'altezza interna della stanza, l'altezza della stanza, sotto il soppalco risulta essere di 1,85 ml circa, altezza che non rispetta il livello di prestazione minima funzionale per le residenze secondo quanto previsto all'art. 1 del DM. del Ministero della Sanità del 05.07.1975. L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

In base a tale normativa si dovrà rimuovere il soppalco e ripristinare lo stato dei luoghi.

Per la regolarizzazione del bene si stima una spesa di circa 5.000,00 euro comprensiva delle opere necessarie al ripristino dello stato dei luoghi e delle spese tecniche per la redazione delle pratiche presso il servizio antiabusivismo, il Genio Civile e lo Sportello Unico Edilizia Privata. Sono escluse le eventuali sanzioni economiche comminate dagli uffici preposti.

Successivamente alla regolarizzazione edilizia e urbanistica sarà necessario procedere al deposito di una nuova planimetria catastale. Per tale attività si stima occorrente una spesa di circa €. 500,00.

3E) 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.

Per il ripristino dello stato dei luoghi e la realizzazione del wc si ipotizza una spesa di circa € 5.000,00 escluse le eventuali sanzioni economiche comminate dagli uffici preposti.

4E) 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

Il bene oggetto di esecuzione è una unità immobiliare.

QUESITO F

FORMAZIONE DEI LOTTI

1F) 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

Il bene pignorato può essere venduto esclusivamente in un unico lotto.

LOTTO UNICO: Unità immobiliare sita in Via Calata Capodichino n. 43 - Napoli.

Per i dati catastali e la descrizione del bene pignorato si rimanda ai paragrafi precedenti.

2F) 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.

L'unità immobiliare è stata pignorata per l'intero.

QUESITO G

VALORE DEL BENE E COSTI

1G) 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.

STIMA DELL'UNITA' ABITATIVA

CRITERI DI STIMA

Stima Sintetica Comparativa

Tale metodo, il cui procedimento si ritiene possa essere quello che fornisce un risultato maggiormente attendibile, consiste nel comparare gli immobili da stimare con altri simili presenti nella stessa zona e dei quali è noto il prezzo di mercato.

Si è ritenuto opportuno effettuare la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto utilizzando i valori delle abitazioni simili ricadenti nell'area di interesse.

Per il calcolo del valore di mercato del bene in oggetto si è adottato il metodo di "Stima Sintetico –Comparativa tra diverse fonti di acquisizione dati:

-Agenzia del Territorio

-Borsino Immobiliare

- F.I.M.A.A. - Luglio 2023

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate:

1) OMI (anno 2023 semestre 2): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale di tipo economico insistenti nella fascia "C25-Semicentrale/San Giovanniello-Orto Botanico del Comune di Napoli in cui ricadono le unità immobiliari. Per abitazioni di tipo economico, in condizioni normali, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min. di 1.100,00 €/mq e un max. di 1.700,00 €/mq, quindi con un valore unitario medio di 1.400,00 €/mq, (cfr. all.to 13- Quotazioni Immobiliari).

2) Borsino immobiliare (dati reperiti nel mese di maggio 2024): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti nella zona "San Giovanniello-Orto Botanico" del Comune di Napoli in cui ricade l'unità immobiliare. Per abitazioni in stabili di fascia media, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 1.510,00 €/mq e un max di 2.525 €/mq, quindi con un valore medio di 2018,00 €/mq, (cfr. all.to 13- Quotazioni Immobiliari).

3) F.I.M.A.A. (luglio 2023) sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti in via Calata Capodichino in cui ricade l'unità immobiliare. Per gli immobili a destinazione abitativa il valore di mercato è di 1500,00 €/mq, (cfr. all.to 13- Quotazioni Immobiliari).

A fronte della ubicazione, della tipologia e stato del bene l'Esperto ritiene di utilizzare il valore medio derivante dalle fonti pari a €/mq 1600,00.

Il valore medio di mercato sarà dato da $V_m = v_m \times S_c = € 1600,00 \times 56,50 = € 90.400,00$

Determinazione del coefficiente K

Il valore così ricavato altro non è che un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente correttivo K sintetizza le caratteristiche specifiche dell'immobile. Per tale ragione quindi, per ottenere un congruo valore di mercato dell'immobile in esame, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato per una serie di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. Nel caso specifico i coefficienti da adottare sono i seguenti:

Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati

Esposizione	1,00
Tipologia	0,95
Livello Piano	0,95
Manutenzione	0,95

Tenendo conto di tali coefficienti corrispondenti e moltiplicandoli tra loro risulterà un coefficiente: **K = 0.86**

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile **Valore di Mercato** dell'immobile oggetto di stima è pari a **$V_{pm} = K \times V_m = 0,86 \times € 90.400,00 = € 77.744,00$**

Da tale valore andrà detratto il 10% per l'assenza di garanzia vizi occulti
 $77.744,00 - 7.774,40 = \text{euro } 69.969,60$

A seguito della recente riforma degli il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

Adeguamento e correzioni	Modalità di determinazione	Valore in €
Regolarizzazione urbanistica	Redazione della pratica edilizia e opere di ripristino dello stato dei luoghi	5.000,00
Variazioni catastali	Allineamento catastale dell'unità abitativa	500,00
APE	Redazione di attestato di prestazione energetica	150,00
Stato di possesso	Nessuna decurtazione ai fini della stima è da considerarsi libero	0,00
Oneri Condominiali	Nessuna decurtazione,	0,00
TOTALE DECURTAZIONI		5.650,00

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

$V_m = \text{euro } 69.969,60 - 5.650,00 = \text{euro } 64.319,6$ arrotondando euro 64.500,00

Valore Base D'Asta dell'immobile sito in Napoli alla via Calata Capodichino n.43, è di:

€ 64.500,00 (sessantaquattromilacinquecento/00)

2G) 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.

Il bene in esame non risulta essere una costruzione abusiva.

3G) 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.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stato pignorato per intero.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, la sottoscritta resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse essere necessario.

Napoli, li 04/06/2024

L'Esperto Incaricato
Arch. Paola Di Giacomo

ALLEGATI LOTTO UNICO

- 1) Verbale di Sopralluogo
- 2) Rilievo Planimetrico Stato dei Luoghi -Difformità
- 3) Rilievo Fotografico
- 4) Certificazioni Notarili dott. Maurizio Lunetta
- 5) Visura Catastale Storica – Planimetria catastale attuale -Mod. 55
- 6) Estratto di Mappa
- 7) Atto di Compravendita Notaio Dott. Marco Licenziati del 2007
- 8) Certificati Anagrafici
- 9) Ispezione Ipotecaria Aggiornata
- 10) Certificazione Regione Campania-APE
- 11) Atto di Compravendita Notaio Dott. Zecchino
- 12) Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione
- 13) Quotazioni Immobiliari
- 14) Scheda Contratto di Locazione
- 15) Certificazione Soprintendenza
- 16) Certificazione Edilizia Privata Comune di Napoli
- 17) Certificazione Servizio Condono ed Antiabusivismo Comune di Napoli
- 18) Documentazione Condominiale
- 19) Fotogramma VOLO 23-11-1929 Strisciata II/ 7 rilasciata dall'IGM Firenze