
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: SIENA NPL 2018 srl contro
R.G. 343/2023



Tribunale Civile di Napoli - V Sezione Civile
G.U. dott.ssa Buono

Data: marzo 2024

TECNICO:
architetto Emanuela Campo
P.IVA 06530011219
via D.Fontana 45/b, Napoli
tel. 338.4483877 - e-mail emanuela.campo@archiworldpec.it
n° 9610 Ordine Architetti di Napoli
n° 11880 Albo dei Ctu del Tribunale di Napoli

INDICE

Premessa : Nomina e Quesiti.....	2
Operazione peritali.....	3
Risposte ai quesiti.....	4
Allegati.....	34

- A. Documentazione fotografica;
- B. Planimetria di rilievo in scala 1/100;
- C. Planimetria e visura catastale;
- D. Conferimento incarico del 28.11.2023;
- E. Verbale di sopralluogo I ACCESSO del giorno 09.01.2024;
- F. Certificato Stato civile del Comune di Napoli e di residenza del debitore;
- G. Interrogazioni Banca dati O.M.I. per 2° semestre anno 2023;
- H. Dati acquisiti da Agenzie autorizzate tramite il motore di ricerca immobiliare.it;
- I. Atto di compravendita a cura del notaio Adriana Schioppa;
- J. Richiesta presso Conservatoria di Napoli per Iscrizioni e Trascrizioni;
- K. Richiesta di pratiche presso l'Ufficio Antiabusivismo di Napoli;
- L. Richiesta di licenza edilizia e/o altro presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli;
- M. Richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Competente di Napoli;
- N. Corrispondenza con Amministratore di Condominio, avv. .
- O. Certificazione Notarile a cura del notaio Giulia Messina Vitrano.

Procedura di espropriazione **343/2023**
Soggetti interessati 
Giudice esecutore **dott.ssa Buono**
C.T.U. **arch. Emanuela Campo**

Premessa : Nomina – Quesiti

La sottoscritta arch. Emanuela Campo iscritta all’ “Ordine degli Architetti, Paesaggisti e Pianificatori di Napoli e Provincia” con n. 9610 ed all’Albo dei Consulenti Tecnici d’Ufficio del Tribunale Civile di Napoli con n.11880, con studio in Napoli a via D. Fontana 45/B, è nominata consulente tecnico d’ufficio nel procedimento n.343/2023 promosso da  srl contro , con ordinanza del 28.11.2023.

Il giorno 28.11.2023 la sottoscritta prestava giuramento di rito telematicamente. La successiva udienza era fissata per il giorno 23.04.2024. (*efr. allegato D*).

La scrivente riceveva l’incarico di rispondere ai quesiti riportati nell’incarico.

Operazioni peritali

Operazioni peritali – I accesso

Il giorno 09.01.2024 alle ore 9.30, la sottoscritta, insieme al custode giudiziario nominato, l'avv. Cristina Spadaro, si recava presso il bene sito a Napoli alla via dell'Auriga n.51, oggi n.62, di proprietà del sig. ██████████, per dare inizio alle operazioni peritali. Veniva eseguito un rilievo planovolumetrico e fotografico degli immobili e redatto il verbale agli atti. *(cfr. allegato E)*

Indagini presso Agenzia dell'Entrate Napoli - Servizio SISTER

In data 04.12.2023 sono state acquisite le planimetrie catastali e le visure storiche relative agli immobili in oggetto del pignoramento tramite il servizio SISTER. *(cfr. allegato C)* In data 18.03.2024 sono state acquisite le TRASCRIZIONI E LE ISCRIZIONI della Conservatoria di Napoli tramite il servizio SISTER delle Ispezioni. *(cfr. allegato J)*

Indagini presso Comune di Napoli in data 20.02.2023 e in data 11.03.2024

In data 20.02.2023 sono stati acquisiti presso l'Ufficio dello stato civile di Napoli estratto del Registro degli atti di matrimonio e di residenza storica del sig. ██████████ e in data 11.03.2024. *(cfr. allegato F)*

Indagini presso Comune di Napoli, Ufficio urbanistica in data 21.06.2023

In data 21.02.2024 è stata protocollata la domanda (PG/174897) per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica presso l'Ufficio Servizio Edilizia pubblica e privata del Comune ed il giorno 23.02.2024 è stata acquisita copia. *(cfr. allegato M)*.

Indagini presso l'Archivio Notarile di Roma in data 25.01.2024

In data 25.01.2024 è stata richiesta copia dell'atto di compravendita degli immobili presso l'Archivio Notarile di Roma e ne è stata acquisita copia telematica il giorno 26.02.2024. *(cfr. allegato I)*

Indagini presso Comune di Napoli, Ufficio Antiabusivismo in data 02.02.2024

In data 02.02.2024 è stata inviata pec per l'acquisizione di condono edilizio o altro titolo, presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli. Il giorno 20.02.2024 la sottoscritta ha ricevuto risposta via pec dagli Uffici competenti. *(cfr. allegato K)*

Indagini presso Ufficio Tecnico Comune di Napoli

In data 08.03.2024 è stata inviata mail pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli per la richiesta di accesso agli atti. *(cfr. allegato L)*

Indagini presso l'Amministratore di Condominio di via Vicinale Paradiso n.51

Il giorno 02.03.2024 la sottoscritta ha ricevuto via mail le informazioni necessarie dall'amministratore di Condominio, l'avv. *(cfr. allegato N)*

Risposte ai quesiti

I cespiti oggetto della consulenza tecnica sono le unità immobiliari **site in Napoli alla via dell'Auriga n. 51, oggi n. 62, piano sesto**. I beni oggetto del pignoramento sono riportati al NCEU della Provincia di Napoli:

- **Sez. SOC, Foglio 1, Particella 530, Sub 98, Categoria A/2, Consistenza 3 vani, classe 6, rendita € 441,57;**
- **Sez. SOC, Foglio 1, Particella 530, Sub 99, Categoria A/2, Consistenza 4 vani, classe 6, rendita € 588,76.**

Per la piena soddisfazione del compito affidatole si risponde qui di seguito ai quesiti elencati nel verbale per il conferimento dell'incarico provvedendo alla redazione della stima ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cpc.

“Verifica della completezza di documenti di cui all’art.567 cpc”

a_ *“verifichi 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 si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni risalga all’ultimo atto di acquisto a titolo derivativo o originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l’estratto catastale attuale o quello storico, segnalando quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali 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 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. L’esperto avrà sempre cura di riscontrare le eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specifica della sua natura e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l’atto di acquisto del bene in capo o di un terzo, l’esperto dovrà avere cura di verificare sempre se tale riserva sia stata trascritta e se l’usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisterà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest’ultimo”;*

a_ La sottoscritta, ha verificato la completezza della documentazione di cui all’art. 567 2° comma c.p.c., costituita dal Certificato Notarile ventennale del notaio Giulia Messina Vitrano nel quale risulta che le verifiche delle formalità sono state effettuate a partire dall’anno 1982 e il cui pignoramento immobiliare risale al 29.06.2023 per gli immobili oggetto di causa. La sottoscritta ha acquisito presso l’Archivio Notarile di Roma copia dell’atto di compravendita a cura del notaio Adriana Schioppa.

Dalla certificazione notarile del notaio Giulia Messina Vitrano presente agli atti, e dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Napoli dalla sottoscritta, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione **fino a quella anteventennale** del pignoramento, risulta quanto segue (*cf. allegato J*):

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 15.04.1987 nn.5845/8169 - ATTO di compravendita - Atto tra vivi;

2. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 19.05.1987 nn. 7458/10482– ATTO di compravendita -
Atto tra vivi;
3. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 07.08.1993 nn. 11876/16982– ATTO di compravendita -
Atto tra vivi;
4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 10.03.2000 nn. 3134/4947 – ATTO di compravendita –
Atto tra vivi,.
5. **ISCRIZIONE CONTRO** del 20.01.2004 nn. 223/1298 Pubblico Ufficiale Terracciano
Antonio Repertorio 16993 del 13.01.2004 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
6. **ISCRIZIONI CONTRO** del 03.12.2004 nn. 8850/33958 Pubblico ufficiale GEST LINE SPA
Repertorio 117135/71 del 29.11.2004 – IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193.01
7. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 10.08.2010 nn. 15671/23519 pubblico Ufficiale Schioppa
Adriana Repertorio 152792/12787 del 02.08.2010– ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
8. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 03.11.2016 nn. 21581/728487 Pubblico ufficiale CUSANI
CLAUDIO Repertorio 46655/14261 del 20.10.2016 – ATTO TRA VIVI-
COMPRAVENDITA;
9. **ISCRIZIONI CONTRO** del 30.11.2017 nn. 4659/31748 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
NAPOLI NORD Repertorio 4531 del 20.09.2017 – IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE
DA DECRETO INGIUNTIVO
10. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 29.06.2023 nn. 150079/19514 Pubblico ufficiale UFF.
GIUD.TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1355 del 27.06.2023 – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

“identificazione e descrizione attuali dei beni”

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 ove mancante. L’esperto darà atto di tutte le situazioni in cui dovessero riscontrarsi la difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione 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 rivolgere al Ge, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti 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 del bene indicando esattamente il diritto reale espropriato, per intero o per quota, la tipologia dell’immobile, la sua ubicazione, gli accessi, almeno tre confini, le eventuali pertinenze, gli accessori ecc. Con riferimento al singolo bene verranno indicate eventuali dotazioni condominiali, 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, precisando per gli impianti la loro rispondenza alla normativa vigente, e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”;*

b_ In data 09.01.2024 a seguito della regolare convocazione delle parti, si è proceduto all’accesso presso gli immobili siti in **Napoli alla via dell’Auriga n. 51, anche se il numero civico riportato sull’ingresso al fabbricato è il 62.**

Gli immobili, a uso residenziale, sono collocati nel Palazzo Capri, scala B, piano 6, int. 27A e interno 27B, e la categoria catastale è A/2 e, pertanto, classificata come abitazione di tipo civile.

I beni oggetto del pignoramento sono riportati al NCEU della Provincia di Napoli:

- **Sez. SOC, Foglio 1, Particella 530, Sub 98, e confina** da nord verso sud:

a nord con cortile condominiale; ad est con vano scala; ad sud con altra uiu; ad ovest con altra uiu.

- **Sez. SOC, Foglio 1, Particella 530, Sub 99, e confina** da nord verso sud:

a nord con altra uiu; ad est con vano scala; ad sud con cortile condominiale; ad ovest con altra uiu.

La sottoscritta ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella delle planimetrie catastali; ha verificato la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi; ha verificato i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; ha verificato i dati catastali fino al primo titolo anteriore al ventennio.

I beni oggetto di causa potrebbero essere venduti **in due lotti separati in quanto sono già due sub catastali differenti, ma vista la pratica di condono in corso si devono vendere come un unico sub:**

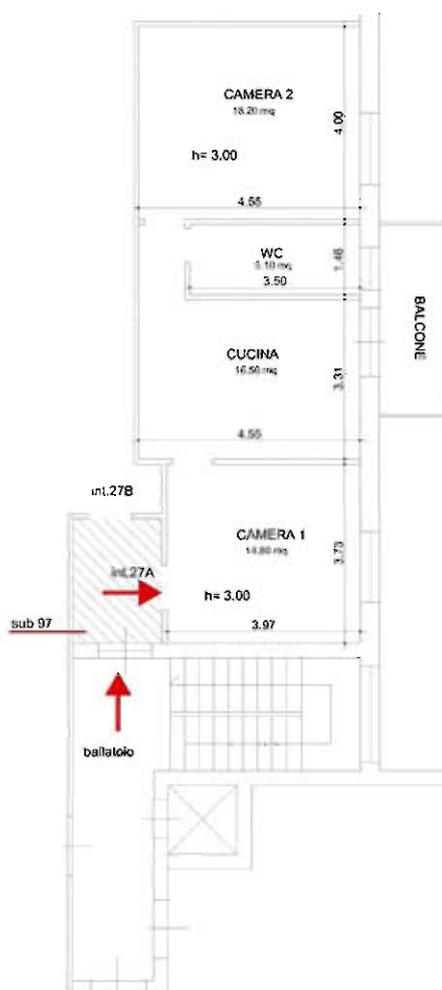
“Appartamenti ubicati a Napoli alla via dell'Auriga n51, oggi n.62, piano 6, scala B, interno 27A e interno 27B, in un fabbricato residenziale, di proprietà del sig. ██████████ per l'usufrutto e per la nuda proprietà nella quota di 1/2 di ██████████ e nella quota di 1/2 di ██████████.”

La zona di ubicazione è molto periferica, addossata alla montagna dei Camaldoli. E' collegata alla zona di Fuorigrotta tramite via Epomeo, arteria principale raggiungibile con mezzi propri, e si trova vicino il raccordo di Soccavo tramite il quale si raggiunge sia la Tangenziale che l'Autostrada. La zona non è servita da esercizi commerciali, ma sono presenti solo altri edifici residenziali e campagne. Il fabbricato è stato costruito intorno al 1977 ed è in cemento armato; è composto da 8 piani; ha due rampe di scale e due impianti ascensori. Al fabbricato si accede tramite un varco su strada principale chiuso con cancello elettrico carrabile di colore marrone che conduce ad un cortile condominiale. Dall'interno del cortile si accede sia alla scala A che alla scala B, tramite dei portoni in ferro di colore grigio. L'aspetto generale delle aree condominiali si presenta in buono stato conservativo. *(cfr. allegato A, foto da 1- a 9).*



Gli immobili provengono da un frazionamento di un appartamento più grande, per cui hanno un ingresso comune ed unico dal ballatoio condominiale e all'interno dello stesso immobile vi sono due porte separate che distinguono l'interno 27A dall'interno 27B.

L'immobile identificato alla **Sezione SOC, Foglio 1, Particella 530, Sub 98, interno 27A, Categoria A/2, (cfr. allegato B)**, è di 60,00 mq circa ed è destinato ad uso residenziale; l'altezza utile media è di circa 3,00 m, e nel dettaglio è composto da salone, cucina, 1 camera, un bagno e un balcone. E' da ritenersi in buono stato di manutenzione ed è stato recentemente ristrutturato. Le principali caratteristiche interne e di finitura si riportano qui di seguito *(cfr. allegato A, foto da 10 a 17)*:



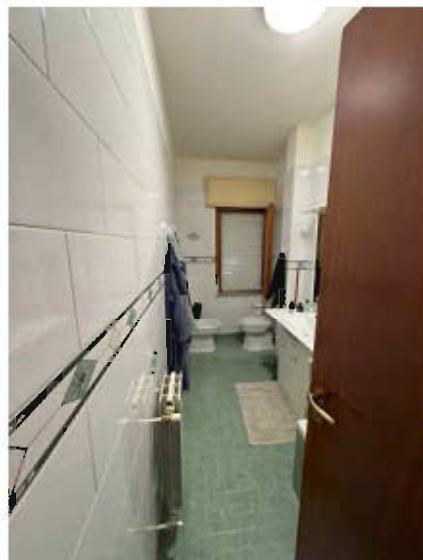
- La camera 1 è il salone ed ha una superficie di circa 15,00 mq e vi si accede direttamente dal ballatoio comune interno alla proprietà; il pavimento è rifinito con mattonelle in gres porcellanato di colore chiaro formato quadrato 40x40 cm; le pareti e il soffitto sono trattati con intonaco e pittura di colore chiaro; il locale ha un'altezza di 3,00 m; dal salone si può accedere alla cucina;



- la cucina ha una superficie di circa 17,00 mq e ha un'altezza di 3,00 m, il pavimento e le pareti sono rifinite come l'ambiente salone; la cucina presenta dei rivestimenti in mattonelle di gres porcellanato di colore beige formato 10x10; dalla cucina si può accedere al balcone; il balcone è di circa 5,50 mq e affaccia sul cortile condominiale;



- il bagno si sviluppa per una superficie di circa 5,00 mq ed è ha una altezza di 3,00 m il pavimento è di mattonelle in gres di colore verde, mentre il rivestimento è a tutta altezza con mattonelle di colore chiaro; è dotato di bidet, wc, vasca, e lavabo e presenta una finestra;



- la camera da letto ha una superficie di circa 18,00 mq; la stanza ha un'altezza di circa 3,00 m e presenta le finiture uguali al resto dell'appartamento.



L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, citofonico e gas; gli infissi esterni sono in legno e hanno un secondo infisso in alluminio, e sono dotati di chiusure esterne con persiane napoletane; è dotato di un impianto centralizzato di riscaldamento; le porte interne sono in legno e tutte le finiture sono di pregio. La porta esterna del ballatoio condominiale è in ferro blindata, mentre quella interna di accesso al sub 98 è in legno. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è risultato buono nel complesso in quanto ristrutturato recentemente, così come riscontrabile nell'allegato rilievo fotografico. (*cfr. allegato A*). Non sono state rilevate pertinenze, accessori o parti comuni rilevanti ai fini della valutazione dell'immobile.

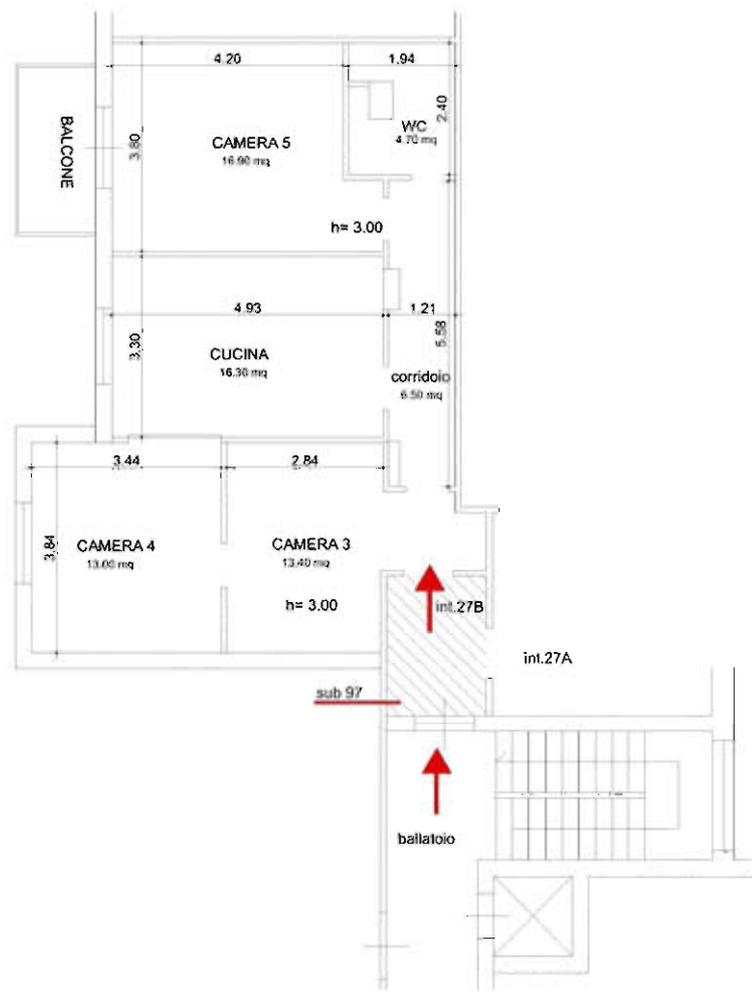
La superficie commerciale dell'appartamento è pari alla somma delle superfici dei vani principali e accessori diretti al lordo delle murature interne e perimetrali considerate fino alla mezzera, oltre i balconi calcolati al 25%, e quindi è di 60,00 mq.

Appartamento		58,50 mq
Balcone	5,50x 0,25 =	1,375 mq
Totale (S.comm)		59,87 mq

La superficie utile netta, invece, è calcolata al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne, oltre i balconi conteggiati al 25%, e quindi è pari a 56,00 mq.

Appartamento		54,80 mq
Balcone	5,50x 0,25 =	1,375 mq
Totale (S.comm)		56,17mq

L'immobile identificato alla **Sezione SOC, Foglio 1, Particella 530, Sub 99, interno 27B**, **Categoria A/2, (cfr. allegato B)**, è di 78,00 mq circa ed è destinato ad uso residenziale; l'altezza utile media è di circa 3,00 m, e nel dettaglio è composto da salone, cucina, 1 camera, camera 2, un bagno e un balcone. E' da ritenersi in discreto stato di manutenzione. Le principali caratteristiche interne e di finitura si riportano qui di seguito *(cfr. allegato A, foto da 187 a 30)*:



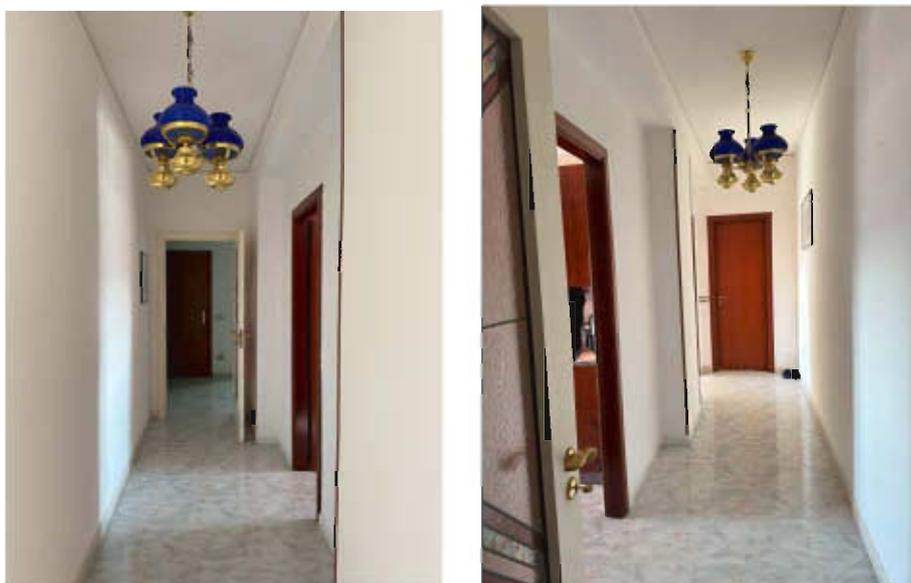
- la camera 3 è l'ingresso ed ha una superficie di circa 13,40 mq e vi si accede direttamente dal ballatoio comune interno alla proprietà; la camera è ricavata dalla divisione della camera più ampia e infatti è priva di finestra; il pavimento è rifinito con mattonelle in gres porcellanato di colore chiaro formato quadrato 40x40 cm; le pareti e il soffitto sono trattati con intonaco e pittura di colore chiaro; il locale ha un'altezza di 3,00 m; dal salone si può accedere o al corridoio alla camera 4;



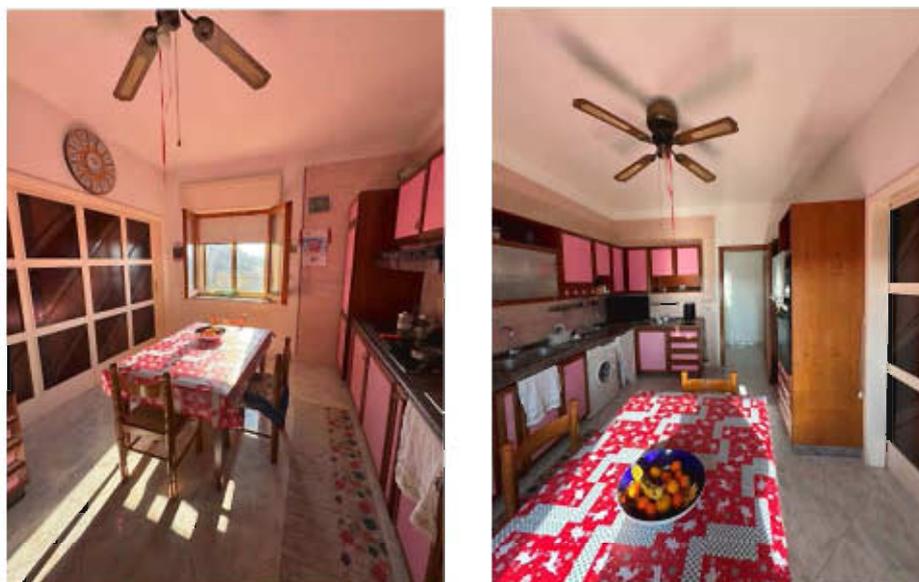
- la camera 4 è utilizzata come cameretta ed ha una superficie di circa 13,00 mq; la stanza ha un'altezza di circa 3,00 m e presenta le finiture uguali al resto dell'appartamento;



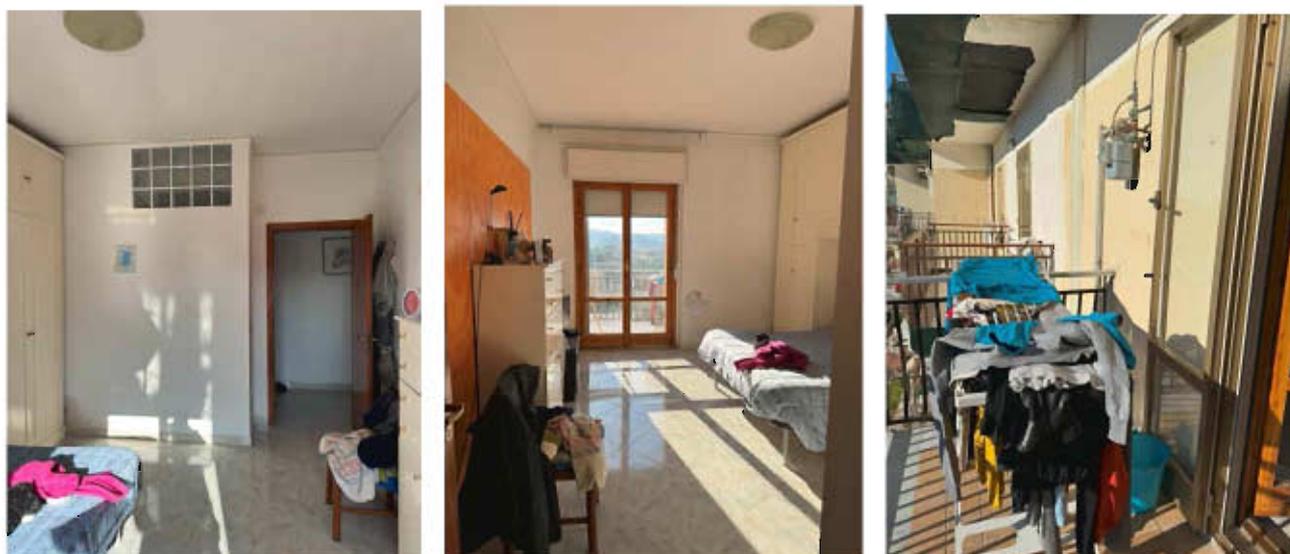
- il corridoio ha una superficie di circa 6,50 mq e ha un'altezza di 3,00 m, il pavimento e le pareti sono rifinite come il resto dell'immobile; dal corridoio si accede alla cucina, alla camera 5 e al bagno;



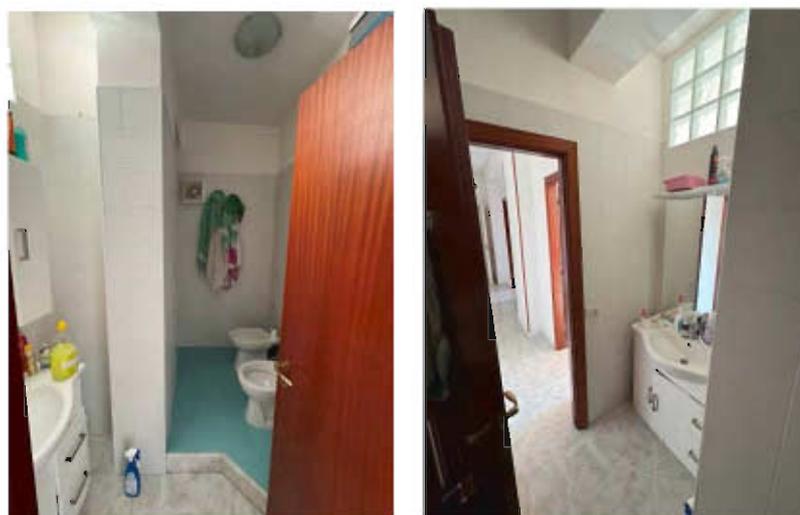
- la cucina ha una superficie di circa 16,00 mq e ha un'altezza di 3,00 m, il pavimento e le pareti sono rifinite come il resto dell'immobile; la cucina presenta dei rivestimenti in mattonelle di gres porcellanato di colore rosa formato 10x10 a tutta altezza; dalla cucina vi è una porta scorrevole che ormai è chiusa e che conduceva alla zona ingresso;



- la camera 5 è utilizzata come camera da letto ed ha una superficie di circa 17,00 mq; la stanza ha un'altezza di circa 3,00 m e presenta le finiture uguali al resto dell'appartamento; dalla camera da letto si può accedere al balcone con affaccio sul cortile condominiale ed è di circa 4,00 mq;



- il bagno si sviluppa per una superficie di circa 5,00 mq ed è ha una altezza di 3,00 m il pavimento è di mattonelle in gres di colore verde, mentre il rivestimento è a tutta altezza con mattonelle di colore chiaro; è dotato di bidet, wc, doccia, e lavabo; non presenta finestra.



L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, citofonico e gas; gli infissi esterni sono in legno e hanno un secondo infisso in alluminio, e sono dotati di chiusure esterne con persiane napoletane; è dotato di un impianto centralizzato di riscaldamento; le porte interne sono in legno e tutte le finiture sono di pregio. La porta esterna del ballatoio condominiale è in ferro blindata, mentre quella interna di accesso al sub 99 è in legno. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è risultato buono nel complesso in quanto ristrutturato recentemente, così come riscontrabile

nell'allegato rilievo fotografico. (*cf. allegato A*). Non sono stati rilevate pertinenze, accessori o parti comuni rilevanti ai fine della valutazione dell'immobile.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari alla somma delle superfici dei vani principali e accessori diretti al lordo delle murature interne e perimetrali considerate fino alla mezzeria, oltre i balconi calcolati al 25%, e quindi è di 77,70 mq.

Appartamento		76,63 mq
Balcone	4,25x 0,25 =	1,06 mq
Totale (S.comm)		77,69 mq

La superficie utile netta, invece, è calcolata al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne, oltre i balconi conteggiati al 25%, e quindi è pari a 72,00 mq.

Appartamento		71,00 mq
Balcone	4,25x 0,25 =	1,06 mq
Totale (S.comm)		72,06 mq

I beni oggetto di causa sono distinti attualmente in due lotti separati in quanto sono distinti da due sub diversi, ma la sottoscritta reputa che deve essere ripristinato lo stato dei luoghi in quanto si è in attesa della pratica di condono presentata, ricostituendo quindi un unico lotto catastale.

LOTTO 1 (Sez Soc, Foglio 1, Part. 530, sub 98): usufrutto del sig. ██████████, e nuda proprietà nella quota di 1/2 di ██████████ e nella quota di 1/2 di ██████████, dell'immobile sito a via dell'Auriga n.51, oggi n. 62, piano 6, interno 27A; è composto da 3 vani più accessori; confina a nord e ad sud con cortile condominiale, mentre ad est con vano scale e ad ovest con altra uiu;; è riportato nel CF Comune di Napoli, Sezione SOC, Foglio 1, Particella 530, Sub 98; il descritto stato dei luoghi non è conforme rispetto all'istanza di condono presentata; prezzo immobile € **109.262,75 euro**

LOTTO 2 (Sez Soc, Foglio 1, Part. 530, sub 99): usufrutto del sig. ██████████ e nuda proprietà nella quota di 1/2 di ██████████ e nella quota di 1/2 di ██████████, dell'immobile sito a via dell'Auriga n.51, oggi n. 62, piano 6, interno 27B; è composto da 4 vani più accessori; confina a nord e ad sud con cortile condominiale, mentre ad est con vano scale e ad ovest con altra uiu; è riportato nel CF Comune di Napoli, Sezione SOC, Foglio 1, Particella 530, Sub 99; il descritto stato dei luoghi non è conforme rispetto all'istanza di condono presentata; prezzo immobile € **141.784,25**

“Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene”

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 autorizzativo, 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’art. 36 del DPR 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’art.40 comma sesto, della legge 28.02.1985, n.47, ovvero art.46, comma quinto del DPR 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; in caso di abuso non sanabile relativo all’intero immobile, l’esperto ne riferirà al Ge. L’esperto darà conto poi, dell’esistenza o meno dell’attestato di certificazione energetica posseduta dall’immobile staggito, 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”;*

c_ Per quanto riguarda la regolarità urbanistica dell’immobile si riporta di seguito quanto ricercato. Dalle indagini urbanistiche eseguite e dall’analisi del **PRG** del Comune di Napoli si desume che l’edificio in cui è ubicato l’immobile in questione:

- Ricade in **Zona B – agglomerati urbani di recente formazione – Sottozona Bb- espansione recente (tav.6 Zonizzazione, Foglio 13).**

La sottoscritta ha provveduto a chiedere il **certificato di destinazione urbanistica** presso l’Ufficio competente con numero di protocollo PG/2024/174897 del 23.02.2024 dal quale risulta che(*cf. all. M*):

- Ricade in piccola parte, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle **aree di interesse archeologico;**

- È classificata, come risulta dalla tavola 12, **vincoli geomorfologici area a bassa instabilità**;
- Risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel **perimetro delle zone vincolate dal Dm 25 gennaio 1958**, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- Ricade nel perimetro del **Piano Territoriale Paesistico Agnano Camaldoli** (Dm 06/11/1995) **in zona PIR** – Protezione integrale con restauro paesistico- ambientale; l'applicazione del PAI 2002, come **R4- rischio molto elevato** (fattore di pericolosità da frana P3 -area a suscettibilità alta all'innesco);
- Rientra nell'area della **Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei** – ZONA ROSSA di cui al DPCM del 24.06.2016;
- **Non rientra nel perimetro del centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1872 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71.

Gli immobili oggetto di causa sono **oggetto di richiesta di Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85**. E' stata presentata domanda di condono n. 5205/1/86 con prot. 105302 del 29.03.1986 presso gli uffici del Comune di Napoli per l'immobile unico identificato al Nceu con Sezione Soc, Foglio 1, Particella 530, Sub 60, dal cui frazionamento derivano i due immobili oggetto di causa.

Il 22.05.2008 con protocollo n.014246, è stata presentata integrazione della pratica di condono con i moduli di autocertificazione e di dichiarazioni sostitutive (Parte I e Parte II), così come indicato nella delibera n.4981 del 21.11.2006 e successiva delibera n. 1930 del 17.05.2007 della Giunta Comunale per ottenere la sanatoria. (*cf. allegato K*).

Alla domanda di condono reperita dalla sottoscritta, sono state allegate le ricevute di pagamento delle oblazioni effettuate sul con Conto Corrente n.255000, intestato ad Amministrazione Oblazione Abusivismo Edilizio, e sono state così ripartite: Rata n.1 di 486.000 lire del 12.03.1986; Rata n.2 di 498.000 lire in data 23.06.1986; Rata n.3 di 510.000 lire in data 22.09.1986; Rata n.4 di 522.000 lire; Rata n.5 di 535.000 lire in data 07.04.1987; Rata n.7 di 522.000 lire in data 30.12.1987 con differenza

di 37.000 lire in data 03.02.1988; Rata n.8 di 571.000 lire in data 03.02.1988; e infine un bollettino di 660,00 euro in data 25.01.2008. Nell'atto di compravendita del 02.08.2010 del Notaio Adriana Schioppa, si legge che sono state pagate tutte le oblazioni pari a 3.981.000 lire. Inoltre il sig.

ha dichiarato che la realizzazione della porzione immobiliare in oggetto unitamente al fabbricato di cui fa parte, è oggetto di domanda di condono presso il Comune di Napoli e che ad oggi lo stesso Comune non ha provveduto ad emettere nessun provvedimento di sanatoria, così come riscontrato anche dalla sottoscritta.

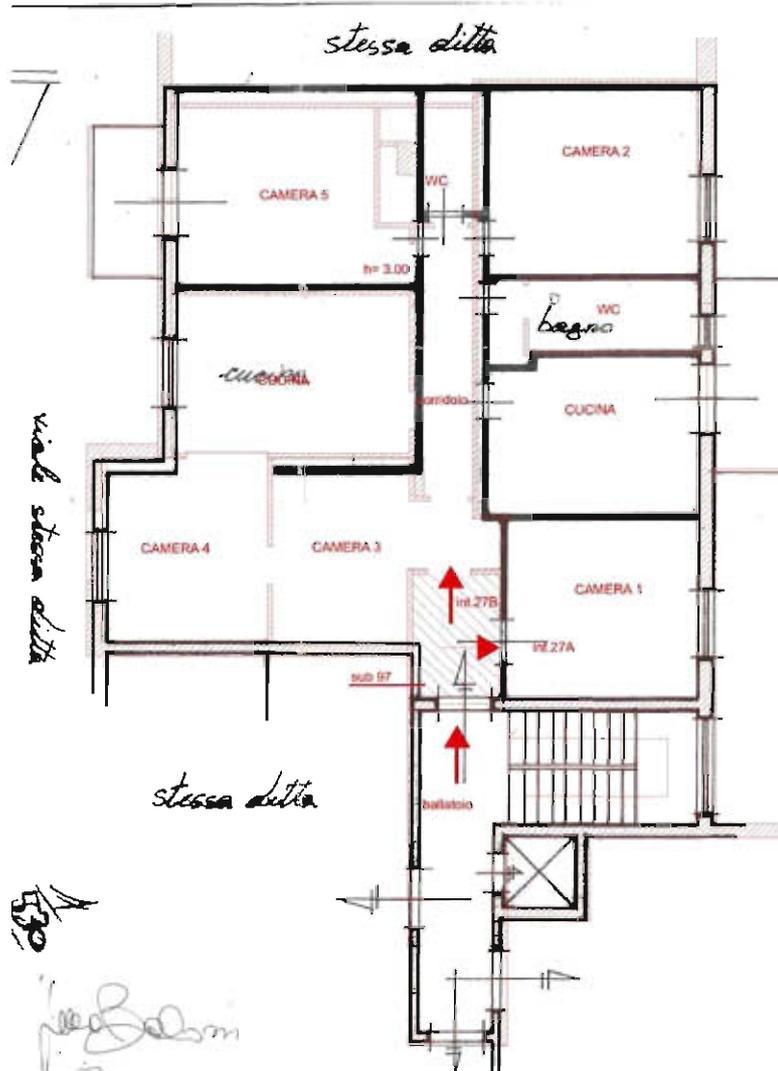
Il fabbricato contenente gli immobili oggetto di causa, è stato costruito alle pendici della collina dei Camaldoli, esso fa parte di un tessuto edificato che si è ormai radicato e consolidato nel tessuto urbano. Il fabbricato risulta abitato da molti nuclei familiari in quanto è composto da due scale per otto piani. **Allo stato attuale si rileva una sostanziale condizione di irregolarità urbanistica che potrebbe essere sanata dalla domanda di condono presentata**, anche se il fabbricato ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico di Agnano e Camaldoli in zona PIR.

Inoltre, la sottoscritta evidenzia che per gli immobili in attesa di condono, non è possibile alterare la planimetria dell'immobile per cui è stata presentata la domanda. Pertanto non è consentito il frazionamento del sub 60 in due nuovi sub, il sub 98 e 99, come è stato fatto dal debitore, motivo per il quale **va ripristinato lo stato dei luoghi**, riunendo i due immobili.

Per poter ripristinare lo status quo ante si devono unificare i due sub e apportare delle modifiche agli immobili che vengono di seguito riportate: nel sub 99 va eliminato il bagno presente, eliminare l'ingresso comune ai due sub e abbattere il tramezzo che divide la camera 3 dalla camera 4; nel sub 98 va eliminato il disimpegno, allargando nuovamente cucina e bagno.

Per poter sanare l'abuso riscontrato, il ctu ha rilevato in termini economici l'intervento pari a circa 30.000,00 euro, comprensivo della pratica catastale per riunificare i due lotti in un unico immobile.

*Sovrapposizione della planimetria catastale del sub 60 ormai soppresso (in colore nero)
con le due planimetrie dello stato di fatto dei sub 98 e sub 99 (in colore rosso)*



La destinazione d'uso dell'immobile è abitativa e quindi compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto. **Non è presente, inoltre, l'attestazione di certificazione energetica.**

“Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale”

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”.*

d_ Dalle indagini effettuate il ctu non ha riscontrato alcun tipo di formalità di diritti reali e personali a favore di terzi esistenti sull'immobile; servitù attive e passive, domande giudiziali; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli diritti demaniali o usi civici.

“Indicare lo stato di possesso degli immobili”

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”*

e_ Dal certificato di residenza del sig. Balassi reperito all’Ufficio Anagrafe, si evince che lo stesso risulta residente in Viale Minieri n.178, Comune di Telesse Terme (Bn), anche se era presente negli immobili oggetto di causa durante il sopralluogo. Pertanto, **gli immobili si presentavano non occupati da nessuno. (cfr. allegato E)**

Il ctu ricorda che la data del pignoramento è il giorno 27.06.2023.

“Indicare l’esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene”

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”*

f_ Dalle indagini effettuate il ctu non ha riscontrato alcun tipo di formalità di diritti reali e personali a favore di terzi esistenti sull’immobile; servitù attive e passive, domande giudiziali; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli diritti demaniali o usi civici.

Gli immobili sono gravati da vincolo di paesaggistico (Tavola 13, Foglio 2), e in parte da vincolo archeologico secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto.

“Dare atto dell’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione”

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”;*

g_ Per gli **oneri di natura condominiale** è stato contattato dalla sottoscritta l’Amministratore di Condominio, l’avv. L’amministratrice di Condominio, come si evince dalla documentazione allegata, non ha riscontrato **nessun debito ad oggi** nei confronti del Condominio di cui fanno parte i cespiti oggetto di causa da parte del sig

Le spese condominiali di gestione sono pari a 100.89 euro mensili per un totale annuo pari a 1.210,68 euro, ai quali si aggiungono quelli relativi ai consumi idrici con 4 pagamenti annuali trimestrali, variabili in base ai consumi. Alla data odierna, all’avv. Feola non risultano procedimenti giudiziari precedenti e non sussiste alcuna morosità condominiale ordinaria e straordinaria. Esiste un Regolamento di Condominio che si allega alla relazione peritale. *(cfr. allegato N)*

“Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”

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”.*

h_ Dalle indagini effettuate il ctu non ha riscontrato alcun tipo di formalità di diritti reali e personali a favore di terzi esistenti sull’immobile; servitù attive e passive, domande giudiziali; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli diritti demaniali o usi civici.

“Valutare complessivamente i beni”

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”.

i_ Dati metrici:

Al fine di determinare il più probabile valore dell’immobile in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Convenzionale**, calcolata attraverso l’applicazione di coefficienti di merito alla **Superficie Commerciale (S.comm)**, ai sensi delle Norma UNI 10750.

La **superficie commerciale** dell’appartamento è pari alla somma delle superfici dei vani principali e accessori diretti al lordo delle murature interne e perimetrali considerate fino alla mezzeria, oltre i balconi calcolati al 25%.

In merito alla metodologia di misurazione per il computo delle superfici si sono adottati i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici relativamente alle pareti divisorie interne (tramezzature non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% della superficie dei balconi scoperti;
- 60% delle verande;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Nel calcolo della **Superficie convenzionale (S.conv)** si applica alla Superficie Commerciale il coefficiente relativo allo stato di conservazione degli immobili.

Il coefficiente relativo allo stato di conservazione tiene conto degli elementi di finitura (pavimenti, pareti e soffitti), degli impianti termici e idrici, scale e ascensori, prospetti, coperture e parti comuni.

Il **Coefficiente stato di conservazione (C.cons)**: 1,00 buono; 0,80 discreto; 0,60 scadente.

Da quanto sopradescritto si ricava la formula di valutazione:

$$\mathbf{S.convenzionale = S.commerciale \times C.conservazione}$$

Tenendo presente le superfici degli appartamenti, calcolate secondo la Norma UNI 10750, si ha:

Tabella di calcolo ai sensi della Norma UNI 10750

Appartamento LOTTO 1		59,87 mq
Appartamento LOTTO 2		77,69 mq

Lo stato di conservazione degli immobili è corrispondente al valore ottimo del coefficiente C.cons, valutando nel complesso buono (valore 1,00), lo stato generale.

Il valore finale della **Superficie Convenzionale** è ricavato dal calcolo:

$$\mathbf{S.convenzionale = S.commerciale \times C.conservazione}$$

$$\mathbf{S.convenzionale \text{ appartamento LOTTO 1} = 59,87 \text{ mq} \times 1,00 \text{ (C.cons)} = 59,87 \text{ mq}}$$

$$\mathbf{S.convenzionale \text{ appartamento LOTTO 2} = 77,69 \text{ mq} \times 1,00 \text{ (C.cons)} = 77,69 \text{ mq}}$$

Criteri di stima e quotazioni parametriche:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, la scrivente ha adottato il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione e appetibilità. Esso è desunto tramite quotazioni parametriche desunte da due criteri di stima del mercato immobiliare.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, la scrivente ha adottato il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Il **primo criterio** tiene conto dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)** che classifica via dell'Auriga, come zona/fascia Periferica – *SOCCAVO- NORD -EST- Codice di zona D26*.

I risultati del secondo semestre 2023, per Abitazioni civili, mostrano che i valori di mercato per l'appartamento di tipo economico oscillano tra un minimo di 1.200,00 €/mq ed un massimo di 1.800,00 €/mq a seconda delle caratteristiche intrinseche dell'unità. *(cfr. allegato G)*

Il **secondo criterio** fa riferimento ad una **indagine di mercato** sui prezzi di compravendita praticati in zone a queste assimilabili per immobili aventi le stesse caratteristiche. I siti a cui si è fatto riferimento sono Agenzie valide sul mercato come _____, ecc. Da tale indagine è risultato un importo che varia tra i valori 2000,00 €/mq e 2300,00 €/mq per le abitazioni. *(cfr. allegato H)*

	APPARTAMENTO	
	minimo	massimo
O.M.I.	1200,00 €/mq	1800,00 €/mq
Indagine di mercato	2000,00 €/mq	2300,00 €/mq
QUOTAZIONE PARAMETRICA MEDIA	1825,00 €/mq	

Ai fini della valutazione degli immobili, oltre i dati sopraindicati, si considera che l'immobile ad uso residenziale è ubicato all'interno di un fabbricato in condizioni discrete, che il fabbricato si trova in una zona periferica rispetto alle arterie principali e che può essere raggiunto solo con mezzi propri. Si scelgono pertanto i valori MEDI di riferimento. Il **valore medio valutato per l'immobile** è pari a **1.825,00 €/mq**.

Il più **probabile valore di mercato (Vm)** del bene in esame in piena proprietà si ottiene applicando alla **Superficie Convenzionale** le quotazioni parametriche assunte.

VALORE APPARTAMENTO lotto 1 (Vm) = (1.825,00 €/mq x 59,87 mq) = € 109.262,75

VALORE APPARTAMENTO lotto 2 (Vm) = (1.825,00 €/mq x 77,69 mq) = € 141.784,25

La sottoscritta ricorda che gli immobili sono stati frazionati senza titolo autorizzativo e inoltre tale frazionamento non poteva avvenire in quanto è in corso una pratica di condono edilizio.

Pertanto, è necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi ricostituendo la planimetria presentata in sede di condono e creando un unico subalterno.

**LOTTO UNICO VALORE = (valore appartamento lotto 1) + (valore appartamento lotto 2) =
109.262,75 + 141.784,25 = € 251.047,00**

Al valore immobiliare dell'appartamento unico vanno detratti i costi **di 30.000,00 euro complessivi per il ripristino dello stato dei luoghi, comprensivi anche degli oneri per la presentazione della pratica catastale.**

**LOTTO UNICO (Vm) - (COSTI STATUS QUO ANTE) = (€ 251.047,00) - (€ 30.000,00) =
€ 221.047,00**

Considerando lo stato di fatto rilevato tramite il certificato di destinazione urbanistica, il ctu ritiene che si debba ridurre ulteriormente il valore dell'immobile di una percentuale pari a 10% in virtù della **non conformità edilizia e della sua complessa sanabilità.**

**LOTTO UNICO (Vm) - (costo per non conformità) = (€ 221.047,00) - (€ 22.104,70) =
€ 198.942,30**

Valutazione della quota di Usufrutto:

Per il calcolo della quota di usufrutto il legislatore fornisce una tabella con relativi coefficienti ai fini del calcolo delle imposte sul trasferimento della nuda proprietà, trattasi comunque di un diritto temporaneo che non può durare oltre la vita dell'usufruttuario.

Ai sensi del D.lgs 31 ottobre 1990 n.346, art. 14 e art.17, il valore di usufrutto viene calcolato attraverso il prodotto del valore pieno dell'immobile, del saggio di interesse e di un coefficiente sull'età compiuta fornito dalla legge espressa in percentuale e variabile a seconda della fascia di età a cui appartiene l'usufruttuario.

Con decreto interdirigenziale del 22 dicembre 2011 (G.U. n.303 del 30.12.2011) sono stati adeguati i coefficienti per la determinazione degli usufrutti a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, nonché il prospetto dei coefficienti, per tutti gli atti a decorrere dal 1° gennaio 2012.

Il valore percentuale di tale diritto rispetto alla piena proprietà si calcola moltiplicando il **coefficiente relativo all'età dell'usufruttuario per il saggio legale di interesse (2,50 %)**.

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 2,50%

Anno di riferimento: 2024 ▾

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

Calcolo del valore reale di USUFRUTTO:

Nel caso specifico l'unico usufruttuario è il sig. ██████████ per la quota intera, in quanto la prima coniuge, la sig.ra ██████████ è deceduta il ██████████ lasciando la nuda proprietà ai due figli ██████████

██████████; la seconda coniuge del sig. ██████████ sig.ra ██████████ ha scelto il regime di separazione dei beni.

Il sig. ██████████ di cui ne consegue che ad oggi ha **83 anni** compiuti e 5 mesi.

Nella tabella fornita dalle legge per la fascia d'età compresa tra gli **83 a 86 anni** corrisponde un **coefficiente pari a 80,00**.

Età del beneficiario	coefficiente	Valore dell'usufrutto	Valore nuda proprietà
da 83 a 86	8,00	20%	80%

Il **Valore dell'usufrutto totale** è dato pertanto da:

VALORE DELL'IMMOBILE FINALE x (2,50 %) x (8,00)

per cui ricaviamo:

$$- \text{VALORE IMMOBILE FINALE} \times (2,50) \times (8,00) = \text{€ } 198.942,30 \times (2,50) \times (8,00) =$$

$$\text{€ } 39.788,46 \text{ (Valore usufrutto)}$$

Calcolo del valore di nuda proprietà:

A questo punto è possibile calcolare anche la quota di nuda proprietà dell'immobile, detrando al valore dell'immobile il valore dell'usufrutto, per cui si ha:

$$- \text{VALORE IMMOBILE FINALE} - (\text{Valore usufrutto immobile}) =$$

$$\text{€ } 198.942,30 - \text{€ } 39.788,46 = \text{€ } 159.153,84 \text{ (Valore nuda proprietà)}$$

Al valore di usufrutto va detratta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tale riduzione è applicata a discrezione del ctu e viene valutata

solitamente in un massimo di percentuale pari al 10%. Quindi si ha che il valore dell'immobile, applicata tale riduzione, sarà pari a:

VALORE USUFRUTTO APPARTAMENTO (Vm) – (garanzia per vizi del bene venduto) = (€ 39.788,46) - (€ 3.978,84) = € 35.809,62

La sottoscritta ritiene che a tale cifra non debba essere detratto null'altro in quanto non sussiste la condizione dello stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e non vi sono oneri condominiali.

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”;*

j_ Il bene in oggetto può essere venduto in un unico lotto.

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”;*

k_ La sottoscritta ha provveduto a consultare i registri dello stato civile del comune di nascita e di residenza del debitore () e ad acquisirne una copia, nella quale risulta che:

il debitore, il sig. , nato il 10.08.1967 con ; ha contratto il primo matrimonio il 31.07.1993 scegliendo il regime della separazione dei beni.

Inoltre la sottoscritta ha provveduto a richiedere copia dell'estratto di residenza del debitore da cui si evince che dal 17.10.1983 al 03.11.1983 ha risieduto a via Vicinale Paradiso n.51, oggi via dell'Auriga n.62 e che oggi risiede in viale Minieri n.178 – Telesse Terme (Bn). (cfr. allegato F).

I_ “Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse”:

I_ Non è stata riscontrata la pendenza di altre procedure esecutive.

In sintesi per l'appartamento:

- la superficie commerciale dell'immobile LOTTO 1 è pari a 59,87 mq;
- la superficie commerciale dell'immobile LOTTO 2 è pari a 77,69 mq;
- il valore complessivo dell'immobile UNICO è di € 251.047,00;
- il valore dell'immobile ridotto per ripristino dello stato dei luoghi è € 221.047,00;
- il valore ridotto per la non conformità edilizia è € 198.942,30;
- **il valore dell'usufrutto dell'immobile è pari a € 39.788,46 ;**
- il valore complessivo dell'immobile ridotto della garanzia per vizi del bene venduto è pari a € 39.788,46;
- il valore della nuda proprietà è pari a € 159.153,84.

Attesto :

- di aver spedito copia della relazione in bozza alle parti costituite e al custode del processo 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 23.04.2024;
- di aver personalmente verificato tutte le formalità rilevanti ex art.567 c.p.c.;

Napoli, 25.03.2024

Il C.T.U. arch. Emanuela Campo

