

LEX



**TRIBUNALE DI NAPOLI  
XIV SEZIONE CIVILE**

**RELAZIONE  
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**N.R.G.E. 222/2024**

PROMOSSA DA: [REDAZIONE]

CONTRO: [REDAZIONE]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR.SSA LAURA MARTANO

l'Esperto stimatore  
Arch. Sirio Di Michele



Arch. Sirio Di Michele  
Centro Direzionale di Napoli - Isola E/5 - 80143 - Napoli  
Tel./fax 0813915498 - Cell. 3470500020 - E-mail: siriodimichele@alice.it



## INDICE

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.
  - *Pag. 1 – Note introduttive.*
  - *Pag. 3 – Svolgimento delle operazioni peritali.*
  - *Pag. 4 – Risposte ai quesiti.*
- Allegato 1: Verbale di accesso congiunto Esperto/Custode.
- Allegato 2: Titolo di provenienza.
  - *Atto di compravendita per notar ████████ del 06/13/2006.*
- Allegato 3: Ispezione ipotecaria aggiornata.
- Allegato 4: Certificazioni catastali.
  - *Estratto di mappa.*
  - *Visura storica per immobile.*
  - *Planimetria catastale.*
- Allegato 5: Certificazioni anagrafiche.
  - *Certificato di stato libero.*
  - *Certificato di residenza storica.*
- Allegato 6: Fotografie.
- Allegato 7: Planimetria di rilievo.
- Allegato 8: Documentazione condominiale.
  - *Decreto ingiuntivo.*
  - *Certificazione dell'amministratore p.t..*
- Allegato 9: Borsini immobiliari.
- Allegato 10: Nota di accompagnamento alla perizia e attestazioni invio alle Parti.



## **TRIBUNALE DI NAPOLI**

### **XIV SEZIONE CIVILE**

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 222/2024.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa Laura Martano.

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **NOTE INTRODUTTIVE**

Con Ordinanza del 13/05/2024 notificata il 14/05/2024 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, dr.ssa Laura Martano, conferiva al sottoscritto arch. Sirio Di Michele, con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli & Provincia con matr. 3734 nonché all'Albo dei C.t.u. del Tribunale di Napoli con matr. 12970, l'incarico di espletare la Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa da [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede legale in Milano alla Via Soperga n° 9, e per essa quale [REDACTED] [REDACTED] con sede legale in Milano alla Via Soperga n° 9, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. [REDACTED] in Roma alla Via San Nicola da Tolentino n° 67, contro la sig.ra [REDACTED], nata a Napoli il [REDACTED] costituitasi nel corso della procedura, eleggendo domicilio presso lo studio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] in Napoli al Centro Direzionale Isola G/1.



Con la medesima Ordinanza l'Ill.mo G.E. contestualmente provvedeva a nominare quale Custode l'avv. Daniela Cicirello e disponeva che sia il Custode sia l'Esperto Stimatore provvedessero al deposito telematico di accettazione dell'incarico entro sette giorni dalla comunicazione del provvedimento. Il sottoscritto provvedeva alla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e della formula di giuramento in data 17/05/2024. Il mandato conferito all'Esperto Stimatore è il seguente:

Il mandato conferito all'Esperto stimatore è il seguente:

**CONTROLLO PRELIMINARE:** *verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;*

**QUESITO N° 1:** *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*

**QUESITO N° 2:** *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

**QUESITO N° 3:** *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*

**QUESITO N° 4:** *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

**QUESITO N° 5:** *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*

**QUESITO N° 6:** *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*

**QUESITO N° 7:** *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*

**QUESITO N° 8:** *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*

**QUESITO N° 9:** *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*

**QUESITO N° 10:** *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*

**QUESITO N° 11:** *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*

**QUESITO N° 12:** *procedere alla valutazione dei beni;*



**QUESITO N° 13:** *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*

**QUESITO N° 14:** *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Dagli atti e dai fascicoli in possesso dell'Esperto si rileva che [REDACTED] S.r.l., con atto notificato il 06/04/2024 e trascritto il 07/05/2025 ai nn. 1 [REDACTED] pignorava alla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile sito in Napoli alla Via Nicola Nicolini n° 40, censita in catasto fabbricati di detto Comune al fg. 19, p.lla 784, sub. 92, cat. A/2, vani 5.

Agli atti della procedura vi è intervento da parte [REDACTED] [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] [REDACTED] domiciliato presso gli Uffici dell'Agente della Riscossione di Napoli alla Via R. Bracco [REDACTED]

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In via preliminare l'Esperto provvedeva a verificare la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c..

Il Custode ed il sottoscritto concordavano la data e l'ora dell'accesso sui luoghi per il giorno 11/06/2024 alle ore 9:00 ed il Custode inviava preavviso a mezzo pec al procuratore della debitrice esecutata ed al procuratore del creditore procedente. In tale occasione l'Esperto ed il Custode avevano la presenza della sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata, e del suo legale, avv. [REDACTED]. Alla presenza degli intervenuti, il sottoscritto eseguiva uno scrupoloso rilievo grafico e fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento. Gli ausiliari provvedevano inoltre ad acquisire informazioni utili per il prosieguo delle operazioni (cfr. l'Allegato 1 - Verbale di accesso congiunto).



Il sottoscritto sia prima che dopo l'accesso presso l'immobile pignorato, previo versamento degli opportuni tributi, provvedeva a richiedere agli enti preposti tutte le certificazioni e/o copie necessarie per la redazione dell'elaborato peritale. Più segnatamente il sottoscritto in data 04/06/2024 si recava presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli Territorio, Servizi Catastali, per acquisire la planimetria catastale, l'estratto di mappa e la visura storica per immobile, in data 10/06/2024 si recava presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 per acquisire l'ispezione ipotecaria aggiornata, in data 12/06/2024 e 27/06/2024 si recava presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli al fine di ricercare la pratica edilizia del fabbricato di Via Nicola Nicolini n° 40, in data 13/06/2024 si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli per acquisire informazioni sugli strumenti urbanistici vigenti, in data 18/06/2024 si recava presso l'Agenzia del Demanio per verificare l'eventuale esistenza di vincoli riconducibili allo Stato, in data 25/06/2024 si recava presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Napoli per verificare l'eventuale esistenza di vincoli di sua competenza, in data 26/06/2024 e 09/07/2024 si recava presso lo Studio notarile D'Anna per depositare richiesta e per ritirare copia conforme del titolo di provenienza, in data 18/07/2024 acquisiva dall'amministratore pro-tempore del Condominio di Via Nicola Nicolini n° 40 la certificazione sugli oneri condominiali, in data 16/09/2024 si recava presso l'Ufficio dello Stato Civile e presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli per acquisire il certificato di stato libero ed il certificato di residenza storica della debitrice esecutata.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

***CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE***

***DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C..***



**CERTIFICAZIONE NOTARILE** - Il creditore procedente ha optato per il **deposito della certificazione notarile sostitutiva**. Difatti agli atti esiste la certificazione a firma del notar [REDACTED] da Perugia datata 09/05/2024, risalente ad un atto pubblico di compravendita trascritto il 24/10/1964, ossia in data **antecedente** di ben oltre un ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento (07/05/2024), ovvero l'atto di compravendita per [REDACTED] del 09/10/1964 rep. 54992, registrato a Napoli il 20/10/1964 al n. 8634 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 3 il 24/10/1964 ai nn. 50588/36889.

L'Esperto ha comunque acquisito in copia conforme il più recente titolo di provenienza, ossia l'atto di compravendita per notar [REDACTED] del 06/03/2006 rep. 92562, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 22/03/2006 al n° 5061 (cfr. l'Allegato 2 - Titolo di provenienza).

Il notar [REDACTED] nella citata certificazione, ha rilevato che l'immobile oggetto della procedura espropriativa alla data di emissione della certificazione era di proprietà esclusiva della sig.ra Lauria Anna.

**ELENCO DELLE FORMALITÀ** - In considerazione del pur breve lasso di tempo trascorso dal deposito della relazione notarile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno richiedere all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, l'elenco aggiornato delle formalità in ordine all'immobile pignorato (cfr. l'Allegato 3 - Ispezione ipotecaria aggiornata). Per esso immobile le formalità sono le seguenti:

- Trascrizione del 22/03/2006 - Registro Particolare 5061 Registro Generale 11641 - Pubblico ufficiale [REDACTED] - Repertorio 92562/32257 del 06/03/2006 - **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.**
- Iscrizione del 08/06/2006 - Registro Particolare 10304 Registro Generale 25779 - Pubblico ufficiale [REDACTED] - Repertorio 93289/32804 del



06/06/2006 – **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.**

- Iscrizione del 25/01/2018 - Registro Particolare 267 Registro Generale 2216 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE - Repertorio 299 del 15/01/2018 – **IPOTECA**

**GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO.**

- Iscrizione del 01/12/2022 - Registro Particolare 4422 Registro Generale 34659 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - Repertorio 7610/7123 del 30/11/2023 – **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA**

**RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.**

**CERTIFICAZIONE CATASTALE** - L'Esperto precisa che i dati catastali dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile. Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile (cfr. l'Allegato 4 - Certificazioni catastali).

**CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA** – In data 16/09/2024 il sottoscritto ha acquisito presso l'Ufficio dello Stato Civile e presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli rispettivamente il certificato di stato libero e il certificato di residenza storica. Dal primo documento si evince che la debitrice esecutata è di "stato libero". Dal secondo documento si evince che la debitrice esecutata risiede in Napoli alla Via Nicola Nicolini n° 40 dal 21/06/2013 e che quindi l'atto di pignoramento è stato correttamente notificato (cfr. l'Allegato 5 – Certificati anagrafici).

**QUESITO N° 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

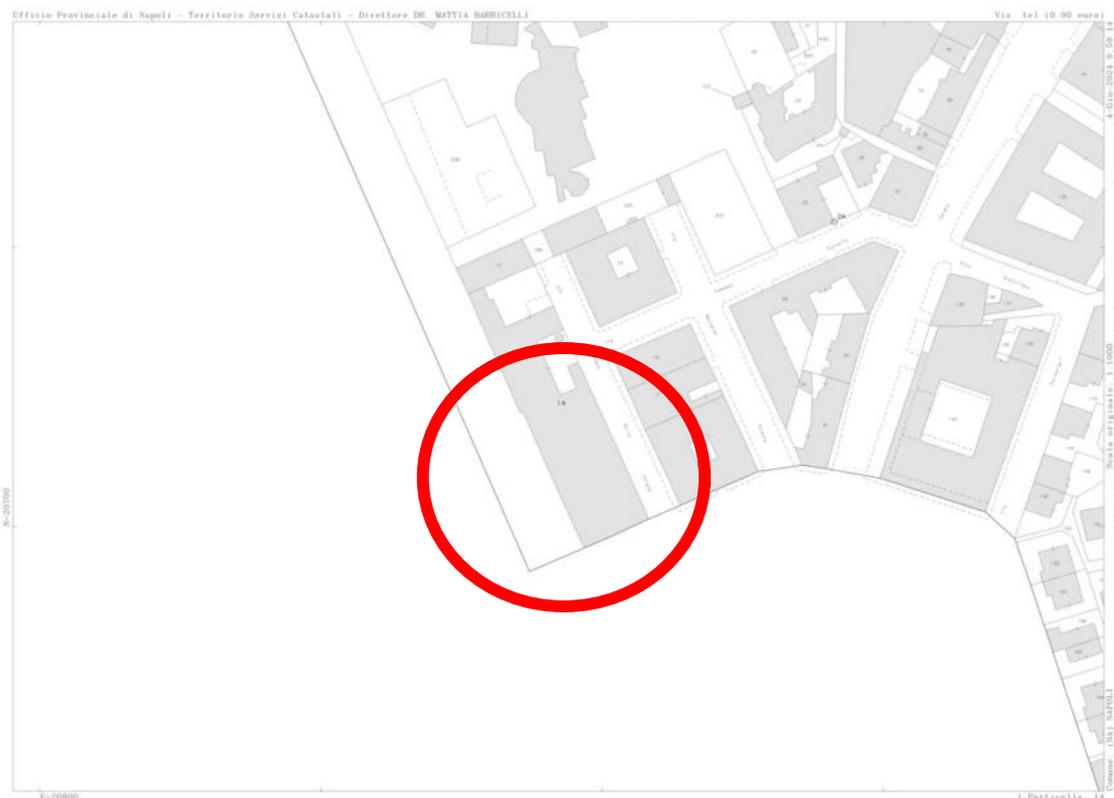
**PIGNORAMENTO** - Con atto notificato il 06/04/2024 e trascritto il 07/05/2024 ai nn. 13091/10250, [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore, e per essa quale mandataria [REDACTED] pignorava alla sig.ra [REDACTED]



la piena proprietà dell'abitazione ubicata in Napoli alla Via Nicola Nicolini n° 40 e riportata in Catasto Fabbricati al fg. 19, p.lla 784, sub. 92, cat. A/2, vani 5.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (**piena proprietà**) corrisponde a quello in titolarità dell'odierna esecutata in forza del titolo di provenienza trascritto in suo favore, ossia dell'atto di compravendita per notar [redacted] del 06/03/2006 rep. 92562, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 22/03/2006 al n° 5061 (cfr. nuovamente l'Allegato 2 - Titolo di provenienza).

**CONFINI** - L'appartamento pignorato, sito al sesto piano della scala C e contraddistinto dall'interno 23, confina con Via Nicola Nicolini, con appartamento interno 22, con cassa scala e con appartamento interno 24. L'Esperto riporta di seguito l'estratto di mappa e la foto satellitare con l'indicazione dell'immobile.





**QUESITO N° 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**

**DESCRIZIONE** – L'immobile pignorato fa parte della più ampia consistenza del fabbricato ubicato in zona semicentrale di Napoli alla Via Nicola Nicolini n° 40, quartiere San Carlo all'Arena. Il fabbricato è composto da n° 9 piani fuori terra, ha una struttura portante in cls armato e solai latero-cementizi, ed è dotato di portierato ed ascensore.

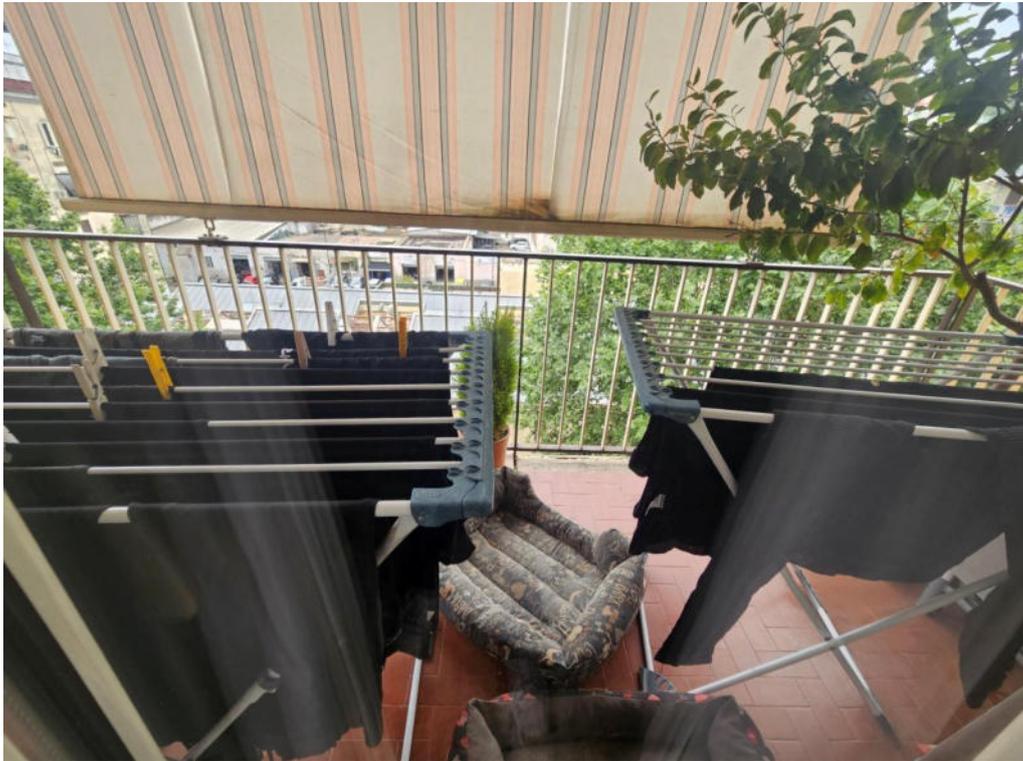
L'unità immobiliare in oggetto, sita al sesto piano, è costituita da tre camere, cucina, bagno, ingresso-corridoio oltre a due balconi sul lato ovest. I pavimenti degli ambienti interni sono costituiti da piastrelle in scaglie di marmo e cemento, mentre i pavimenti ed i rivestimenti della cucina e del bagno sono costituiti da piastrelle in gres ceramico. Gli infissi esterni sono in pvc e vetrocamera, i serramenti interni sono in legno e vetro. L'appartamento, dotato di impianto elettrico, di impianto idrico e di impianto di

riscaldamento, si presenta in discreto stato di conservazione ed è rifinito con materiali di ordinaria qualità. Per una migliore descrizione si rimanda alle foto riportate di seguito ed all'Allegato 6 (Fotografie).



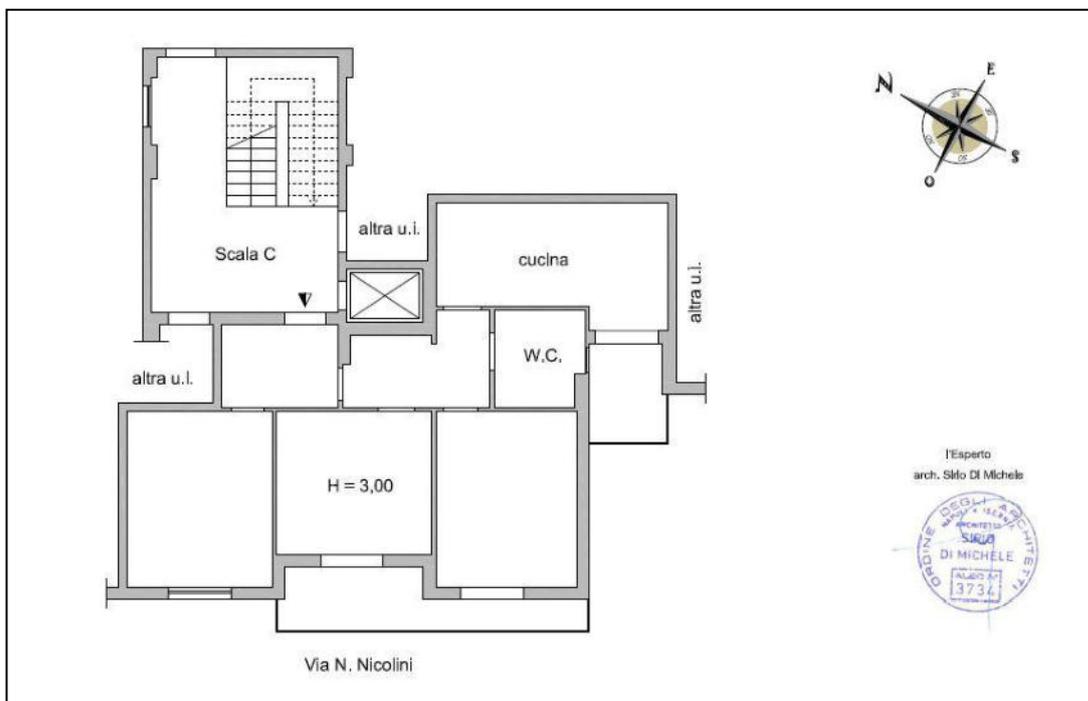








Per maggiori dettagli sulla distribuzione interna e sulla consistenza dell'immobile l'Esperto rimanda al grafico posto di seguito nonché all'Allegato 7 (Planimetria di rilievo).



**SUPERFICIE COMMERCIALE** - La superficie commerciale ovvero la superficie convenzionale vendibile, necessaria per la valutazione dell'immobile - calcolata ai sensi dell'Allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per le determinazioni della consistenza degli immobili urbani), che ha fatto seguito al D.P.R. n° 138/98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria), è data dalla somma delle **superfici dei vani principali e degli accessori diretti**, comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali nonché del 50% delle superfici occupate dai muri di confine, e delle **superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo**, ovvero, nel caso di specie, delle pertinenze di ornamento (balconi nella misura



del 30%). La superficie commerciale del bene pignorato è quindi la seguente: mq. (86,61x1,00 + 13,12x0,30) = **mq. 90,55**.

**SUPERFICIE UTILE** - La superficie utile, ovvero la superficie netta calpestabile, è invece di **mq. 88,12**, pari alla somma di mq. 75,00 della superficie coperta dell'appartamento e di mq. 13,12 dei balconi.

**QUESITO N° 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

L'Esperto, come già rappresentato, ha acquisito lo stralcio di mappa, la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile (cfr. nuovamente l'Allegato 4 - Certificazioni catastali).

**DATI CATASTALI** - Il cespite pignorato è così individuato in catasto fabbricati: Sez. SCA, fg. 19, p.lla 784, sub. 92, cat. A/2, vani 5, cl. 6, z.c. 3, Via Nicola Nicolini n° 40 piano 6 scala C int. 23, piano 6, sup, cat. mq 90, r.c. € 787,60.

**RISPONDEZZA CATASTALE** - Rispetto alla planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata, il sottoscritto ha non riscontrato alcuna difformità, pertanto, non è necessario aggiornare il catasto.

**QUESITO N° 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.**

Per la descrizione del lotto, l'Esperto rimanda in coda alla relazione.

**QUESITO N° 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

L'immobile pignorato è pervenuto alla debitrice esecutata a mezzo di atto di compravendita per notar ██████████ del 06/03/2006 rep. 92562, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 22/03/2006 al n°



5061 per acquisto fattone dalla sig.ra [REDACTED], nata a Napoli il 05/01/1931 (cfr. nuovamente l'Allegato 2 - Titoli di provenienza).

L'immobile era pervenuto alla sig.ra [REDACTED] a mezzo di atto notarile pubblico di compravendita per notar [REDACTED] del 09/10/1964 rep. 54992, registrato a Napoli il 20/10/1964 al n. 8634 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 3 il 24/10/1964 ai nn. 50588/36889,

**QUESITO N° 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

Il sottoscritto si è recato più volte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli allo scopo di visionare e di acquisire l'eventuale titolo autorizzativo alla costruzione del fabbricato di Via Nicola Nicolini n° 40. Ivi non è stato rinvenuto alcunché, anche per le note condizioni disastrose in cui versa l'Archivio Comunale. Come noto il Comune di Napoli è dotato di regolamento edilizio datato 16/11/1935, che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare all'interno del territorio napoletano. Dal titolo di provenienza, comunque, si deduce che il fabbricato è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n° 1195 del 22/12/1960. In considerazione di quanto appurato in loco, l'immobile non sembra essere stato oggetto di opere che richiedessero il rilascio di ulteriori concessioni e/o autorizzazioni amministrative, pertanto esso è **legittimo dal punto di vista urbanistico.**

Il bene pignorato è censito presso il catasto fabbricati e, pertanto, non necessita l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. Ad ogni buon conto l'Esperto riferisce che presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli ha preso visione dello strumento urbanistico vigente. Ivi il sottoscritto ha appreso che l'immobile in oggetto si trova nella **Zona Bb (espansione recente)** del vigente P.R.G., approvato con Decreto Amministrazione Provinciale di Napoli n° 747 del 25/09/2001, e della successiva



Variante adottata con Deliberazione della Giunta Comunale n° 313 del 27/11/2018. Tale zona identifica le parti della città edificate a partire dal secondo dopoguerra, dove sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume (cfr. l'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione).

**QUESITO N° 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

Alla data dell'accesso eseguito dal sottoscritto congiuntamente al Custode, all'interno dell'immobile veniva rinvenuta la sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata, la quale dichiarava di occupare il bene pignorato insieme ai due figli. La circostanza, tra l'altro, è confermata dal certificato di residenza storica acquisito dal sottoscritto, pertanto **non esistono contratti di locazione opponibili alla procedura.**

**QUESITO N° 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

Non si hanno notizie di censo, livello ed uso civico. Per quanto concerne eventuali oneri condominiali, in occasione dell'accesso, il procuratore della esecutata riferiva che esisteva un debito arretrato per attività straordinarie di circa € 1.800,00 e che tale somma era stata inserita nel "piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore".

Presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Napoli l'Esperto ha appreso che l'immobile in esame non ricade in zona su cui grava vincolo paesaggistico o vincolo archeologico.

Il sottoscritto, anche alla luce della documentazione e delle notizie sinora acquisite, fa presente che sul bene pignorato:

**SEZIONE A** (Oneri e vincoli a carico dell'acquirente) a) non pendono altre procedure esecutive; b) non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; c) non esiste provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge;



d) non esistono altri pesi o limitazioni d'uso; e) non esistono provvedimenti di imposizione di vincoli paesaggistici e archeologici.

**SEZIONE B** (Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura) - A tal proposito l'Esperto riferisce che: a) esiste ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; b) esiste solo il pignoramento trascritto in data 07/05/2024; c) l'immobile è legittimo dal punto di vista urbanistico; d) non esistono difformità catastali e non necessita l'aggiornamento della planimetria.

**QUESITO N° 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

A tal proposito il sottoscritto rende noto di essersi recato presso l'Agenzia del Demanio e di aver verificato che sull'immobile in esame non gravano vincoli riconducibili allo Stato.

**QUESITO N° 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

Non si hanno notizie di ulteriori vincoli oltre quelli già menzionati.

**QUESITO N° 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

In ordine agli oneri di natura condominiale l'Esperto rende noto di aver richiesto apposita certificazione all'amministratore pro-tempore del Condominio di Via N. Nicolini n° 40, [REDACTED]. La risposta dell'amministratore veniva preceduta da una comunicazione dell'avv. [REDACTED] la quale, in nome e per conto del Condominio di Via N. Nicolini n° 40, trasmetteva copia di decreto ingiuntivo, non opposto, e dunque, esecutivo, per oneri condominiali impagati dalla sig.ra [REDACTED], oltre alle spese legali liquidate con il medesimo decreto ingiuntivo (cfr. l'Allegato 8 - Documentazione condominiale). Seguiva comunicazione dell'amministratore pro tempore, il quale,



trasmettendo tra l'altro il rendiconto 2023 con piano di riparto ed il preventivo di spesa 2024, rendeva noto che: l'importo delle spese annue fisse di gestione o manutenzione è rilevabile dal preventivo di spesa 2024 (n.d.r. € 81,00 mensili); le spese deliberate e non versate sono pari a € 160,20, già scadute; le spese ordinarie degli ultimi due anni (precisamente dal 01/01/2023 al 30/06/2024) sono state regolarmente pagate; esistono due procedimenti giudiziari di recupero credito di esiguo valore; in capo alla sig.ra Lauria pende decreto ingiuntivo per un importo di € 2.024,07 avente il riferimento r.g. 36092/2023 (cfr. nuovamente l'Allegato 8 – Documentazione condominiale).

**QUESITO N° 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.**

**CRITERIO SI STIMA** - L'Esperto, a questo punto, ha provveduto a stimare il bene oggetto di pignoramento, considerando la sua **superficie commerciale**, calcolata ai sensi dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e già specificata nella fase descrittiva del cespite, data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali nonché del 50% delle superfici occupate dai muri di confine, e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo, ovvero, nel caso di specie, delle pertinenze di ornamento (balconi nella misura del 30%), ossia **mq. 90,55**.

Il sottoscritto rappresenta che nella valutazione del cespite in oggetto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**MarkedApproach**), ovvero quello atto a determinare il valore (presumibile) di un bene comparandolo con i prezzi (certi) di beni simili per destinazione, ubicazione e caratteristiche fisiche. L'unità di misura utilizzata è stata il **metro quadrato lordo**, così come indicato nei principali Borsini Immobiliari.

**BORSINI DI RIFERIMENTO** - L'Esperto, come prassi in campo estimativo, ha preso in considerazione solo fonti che fanno riferimento ad una ricca banca dati e in particolare,



le Tabelle edite dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, **Osservatorio Mercato Immobiliare**, quelle edite dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, **Quotazioni Metroquadro**, e quelle pubblicate da **Borsinoimmobiliare.it** e utilizzando i valori in esse riportati per la zona di interesse, rapportandoli all'effettiva tipologia del cespite in esame, ha definito il prezzo medio di compravendita per unità similari (cfr. l'Allegato 9 - Borsini immobiliari).

Alla luce quindi degli elementi oggettivi rinvenuti per l'immobile in esame, classificato A/2 (abitazione di tipo civile), è stato considerato il **valore unitario di partenza di €/mq. 2.200,00** (arrotondamento di €/mq. 2.192,00), pari alla media tra €/mq. 2.025,00 riportato nelle tabelle O.M.I. (pari a sua volta alla media tra il valore minimo di €/mq. 1.600,00 e quello massimo di €/mq. 2.450,00), €/mq. 2.200,00 riportato nelle tabelle Metroquadro ed €/mq. 2.351,00 (pari a sua volta alla media tra il valore minimo di €/mq. 1.763,00 e quello massimo di €/mq. 2.938,00) riportato da Borsinoimmobiliare.it.

**VALORE DI MERCATO** - Il sottoscritto, sulla scorta del valore unitario innanzi ricavato, della superficie commerciale già calcolata, e dei coefficienti menzionati nella l. 132/2015, riporta di seguito il valore di mercato dell'appartamento.

<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE</b>		
<b>A - superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>90,55</b>
<b>B - valore unitario di mercato</b>	<b>€/mq.</b>	<b>2.200,00</b>
<b>C - prezzo base (AxB)</b>	<b>€</b>	<b>199.210,00</b>
<b>D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)</b>		<b>0,90</b>
<b>D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica (immobile legittimo)</b>		<b>1,00</b>
<b>D3 - coefficiente per stato d'uso e manutenzione interno (discreto)</b>		<b>1,00</b>



<b>D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione opponibile)</b>	<b>1,00</b>
<b>D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (assenti)</b>	<b>1,00</b>
<b>D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (-2% per posizione debitoria)</b>	<b>0,98</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)</b>	<b>€ 175.703,22</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>€ 175.000,00</b>

**QUESITO N° 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.**

L'immobile è stato pignorato per intero.

**QUESITO N° 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.**

Presso l'Ufficio dello Stato Civile e presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli lo scrivente ha acquisito il certificato di stato libero e il certificato di residenza storica. Dal primo documento si evince che la debitrice esecutata è di "stato libero". Dal secondo documento si evince che la debitrice esecutata risiede in Napoli alla Via Nicola Nicolini n° 40 dal 21/06/2013.

**SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.**

Piena proprietà di appartamento ubicato in zona semicentrale di Napoli alla Via Nicola Nicolini n° 40, quartiere San Carlo all'Arena, sesto piano della scala C, interno 23; costituito da tre camere, cucina, bagno, ingresso-corridoio oltre a due balconi sul lato ovest; così individuato in catasto fabbricati: Sez. SCA, fg. 19, p.lla 784, sub. 92, cat. A/2, vani 5, cl. 6, z.c. 3, Via Nicola Nicolini n° 40 piano 6 scala C int. 23, piano 6, sup, cat. mq



90, r.c. € 787,60; confinante con Via Nicola Nicolini, con appartamento interno 22, con cassa scala e con appartamento interno 24; legittimo dal punto di vista urbanistico; lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. **Prezzo base: € 175.000,00** (centosettantacinquemila/00).

A questo punto il sottoscritto, ritenendo di aver correttamente espletato il mandato conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione e di non dover aggiungere altro a quanto sinora relazionato, nel pieno rispetto dell'incarico accettato in data 17/05/2024 resta in attesa di eventuali osservazioni dalle parti, che dovranno pervenire all'Esperto entro e non oltre il termine indicato nella missiva di accompagnamento.

Napoli, 30/09/2024

In fede

l'Esperto Stimatore

