

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV Sezione espropri
G.E. dott.ssa Maria Ludovica Russo
Custode giudiziario: avv.to Pasquale Borrelli

Procedura a carico di: _____

Legale: _____

Procedura n: **191/2019** (udienza 28/3/2023 ore 12,00)

Promossa da: _____

Legale: _____

Intervento. _____

PERIZIA DI STIMA

Immagine oggetto di perizia: *Compendio immobiliare costituito da fabbricato diruto e terreni in Napoli*

Regolarità edilizia: *Costruzione ante 1967*

Stato locativo: *Libero*

Dati catastali: *vari*

Valore a base d'asta: **€ 44'000** (quarantaquattromila)



CTU: *geometra Aldo Dacomo - Via Gabriele Jannelli, 104 - 80131 Napoli*
tel 081-18752994 fax 081-19737975
email aldo.dacomo@gmail.com **PEC:** aldo.dacomo@geopec.it



A – CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare

In primo luogo:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato** oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

All'interno del fascicolo cartaceo è presente la **Certificazione Notarile**, redatta per **notar Sergio Cappelli** in Bisignano datata 10/4/2019. – **ALLEGATO 1**

Questa perviene ad un atto traslativo ultraventennale a titolo oneroso di tipo derivativo:

Date significative:



Pignoramento: del 27/02/2019 repertorio 4965 Trascritto in Napoli 1 il 29/3/2019 RG 8894 RP 6773 a favore di

ALLEGATO 2

Provenienza all'esecutato:

*Atto di compravendita per notar Francesco Rizzo in Afragola del 24/2/2017 repertorio 289 raccolta 174 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 in data 6/3/2017 con RG 6010 RP 4488 **ALLEGATO 3***

Atto ultraventennale:

*Atto di compravendita per notar Antonio Carpentieri in Napoli del 19/12/1997 repertorio 10340 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 9/1/1998 (sulla relazione notarile, per un evidente errore di battitura, viene riportato come anno il **1988**) con cui i precedenti proprietari compravano i beni in questione nelle relative quote di proprietà. **ALLEGATO 4***

Nella relazione notarile vengono elencati i passaggi proprietari dal primo atto ultraventennale e vengono specificati i soli dati catastali **ATTUALI** mentre **NON VENGONO** specificati quelli storici. (Non viene indicato ne l'identificativo catastale originario del fabbricato ne il nesso esistente tra di essi e le originarie particelle terreni).

L'estratto catastale attuale e storico dei diversi immobili sottoposti a procedura **NON E' STATO ALLEGATO** dal creditore procedente

Non viene prodotto il Certificato di Matrimonio essendo l'esecutato un soggetto giuridico.

Visura della Camera di Commercio viene da me recuperata ed inserita come **ALLEGATO 5**



QUESITO 1 – LOTTO UNICO
IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

Precisare quali siano i **diritti reali** ed i **beni oggetto del pignoramento** specificando se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento senza procedere alla descrizione materiale del bene.

Nell'ipotesi di "**difformità formali**" precisare la difformità riscontrata

Nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale proseguire nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente.

In ogni caso assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.la e sub catastali.

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento con **ortofoto o foto satellitari**.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi

Beni pignorati:

Trattasi di una costruzione cielo terra, semidiruta ed in pessime condizioni statiche e conservative con circostanti terreni. Individuato con più identificativi catastali (sia del Catasto Fabbricati che del Catasto Terreni), costituisce in realtà lotto unico.

Il diritto pignorato **corrisponde a quello pervenuto** con atto per notar Francesco Rizzo del 24/2/2017– **allegato 03** ovvero il 100% della piena proprietà del manufatto edilizio e dei terreni immediatamente circostanti ed il 20% della piena proprietà di alcune particelle del catasto terreni che di fatto sono andati a confluire nel viale di accesso che diparte da via Botteghelle di Portici:

Unità immobiliari site nel Comune di Napoli:

per il 100% della piena proprietà il fabbricato e terreni immediatamente circostanti

Catasto fabbricati Sezione PON foglio 5 particella 645

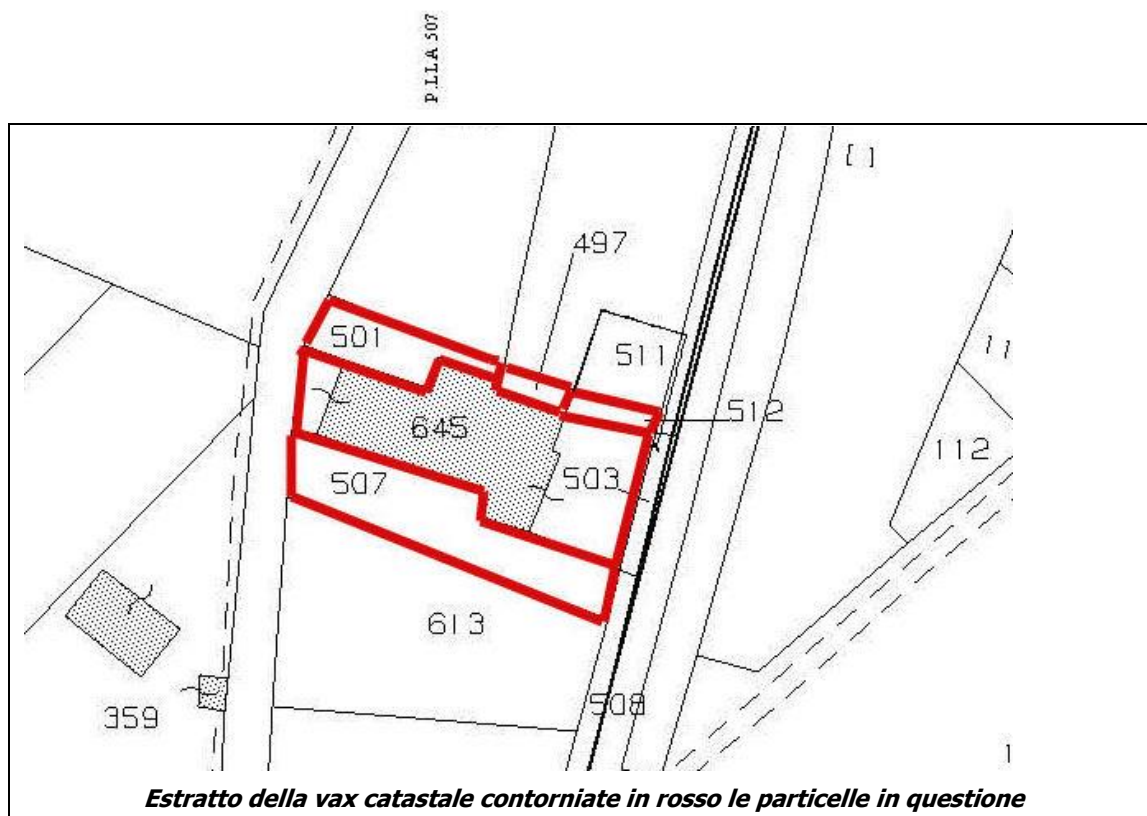
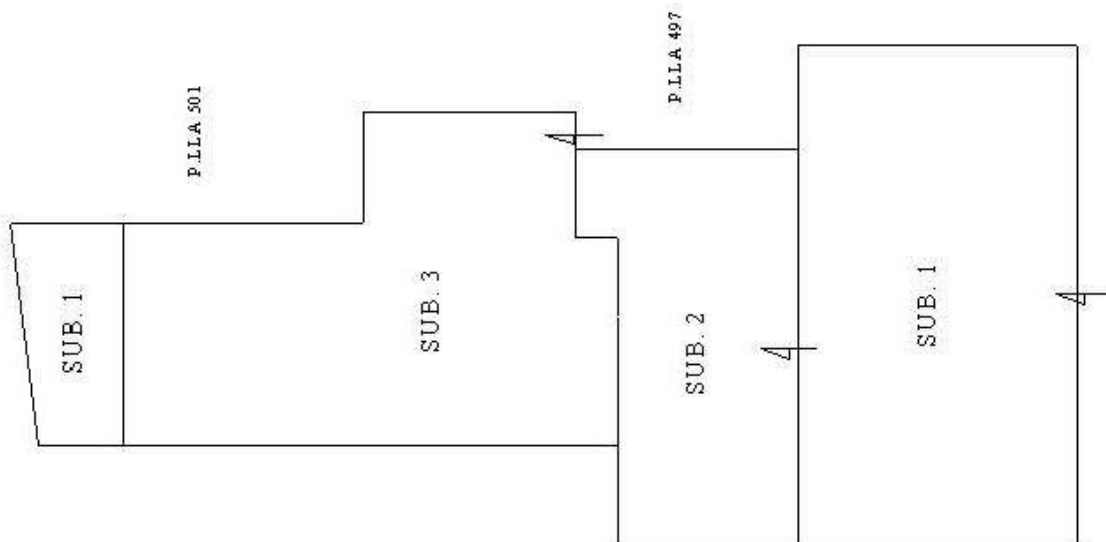
- sub 2 appartamento di vani catastali 2,5 categoria A4
- sub 3 magazzino di mq. 117 sup catastale mq 161 categ. C2

Catasto terreni foglio 85:

- particella 497 di centiare (metri quadri) 19
- particella 512 di centiare (metri quadri) 25
- particella 501 di centiare (metri quadri) 82
- particella 507 di are 2 e centiare 40 (metri quadri 240)



Nota Per il fabbricato esiste anche un sub 1 - che, essendo un BENE COMUNE NON CENSIBILE tra i sub 2 e sub 3, è privo di intestazione e non è pignorabile. La sua proprietà resta comunque legata ai sub oggetto di procedura.





1 / 20 della piena proprietà della stradina di accesso che si distacca dal civico 256 di via Botteghelle a Portici

Trattasi di alcune particelle costituenti il viale di accesso che diparte dal civico 256 Botteghelle di Portici, viale di accesso che, costeggiando il "Fosso del Fiume Reale" viene denominato in Viattolo (o Viottolo) del Fiume Reale.

Vengono individuate al Catasto terreni di Napoli come foglio 85

- particella 510 di centiare (metri quadri) 55
- particella 492 di are 7 e centiare 16 (metri quadri 716)
- particella 496 di are 1 e centiare 64 (metri quadri 164)
- particella 499 di centiare (metri quadri) 61
- particella 503 di centiare (metri quadri) 16
- particella 508 di centiare (metri quadrati) 47.





Confini dell'immobile nel suo insieme con le particelle direttamente connesse:

- *Nord: Mappale 495, 500 e 511 dello stesso foglio catastale*
- *Est: Viottolo del Fiume Reale*
- *Sud: Mappale 613 dello stesso foglio catastale*
- *Ovest: Fosso Cuzzone*

Confini delle particelle costituenti la strada di accesso:

- *Nord: Via Botteghelle a Portici*
- *Est: Fosso del Fiume Reale*
- *Sud: Mappale 503 dello stesso foglio catastale (prolungamento strada)*
- *Ovest: Mappali 512 + 511 + 495 + 498 + 494 + 493 + 670 + 671 dello stesso foglio catastale*



Ubicazione:

Pur essendo costituito da una molteplicità di particelle catastali e sub, stante la loro diretta interconnessione e pertinenzialità, si costituisce il tutto come **LOTTO UNICO**

Il Titolo di provenienza, recuperato tramite la Conservatoria dei RRII, viene inserito tra gli allegati – **all. 03**



QUESITO 2 – LOTTO UNICO
BENI COSTITUENTI IL LOTTO E LORO DESCRIZIONE

Procedere alla **descrizione materiale**, mediante indicazione **tipologia, ubicazione, accessi**, eventuali, accessori, millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Riguardo alle **pertinenze** non procedere alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale.

Indicare eventuali **dotazioni condominiali**, tipologia, altezza interna utile, composizione interna, superficie netta, coefficiente utilizzati per la determinazione della superficie commerciale, superficie commerciale, esposizione, manutenzione, caratteristiche strutturali, nonché caratteristiche interne, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare in caso di assenza i costi per l'acquisizione dello stesso.

Nella descrizione dello stato dei luoghi inserire nel corpo della relazione un **numero sufficiente di fotografie** a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Predisporre planimetria dello stato reale dei luoghi ed inserirla in formato ridotto nel testo della relazione (in formato ordinario in allegato alla relazione).

Comune: NAPOLI

Quartiere: PONTICELLI – Municipalità 6

CAP 80147

Codice catastale F839

Dati geografici per individuazione fabbricato GPS: 40° 52' 3.70" N 14° 19' 9.60" E

Sismicamente classificato in zona "2"

Zona climatica valida ai fini dell'APE "C" – con 1034 gradi giorno

Descrizione della Zona: Zona periferica del quartiere San Giovanni- Ponticelli, proiettato quasi a confine con i comuni di Volla e Casoria. L'immobile è cinto per i due lati contrapposti (est/ovest) da quello che in origine era il "Fosso Cuzzone" (un canale di scolo ormai in secca che non viene più neanche segnalato nel reticolo bacinografico) ed il "Fosso Reale", un canale "storico" tuttora funzionante che, mentre in passato fungeva da affluente del Sebeto, oggi si



presenta più come una fogna a cielo aperto che si va a raccordare, in un punto impreciso, al complesso reticolo dei Regi Lagni.

Il fabbricato in questione poi è posto ad una distanza di circa 32 metri dal filo del raccordo tra il prolungamento dell'autostrada A1 con la Strada Statale a scorrimento veloce SS162dir e a poco più di 200 metri dal depuratore di Napoli Est.



L'OMI individua la zona come "E32 – Suburbana / Ponticelli – Periferia" con Tipologia edilizia prevalente di Abitazioni civili



Descrizione del fabbricato:

Percorrendo Via Botteghele a Portici (anche detta Via Provinciale Botteghele di Portici) proveniando dal centro del capoluogo partenopeo, immediatamente prima del cavalcavia che sovrasta il prolungamento dell'Autostrada, sul lato sinistro si apre una traversa che viene interamente distinta con il civico 256.



Percorsi circa 150 metri, passati sotto al ponte e giunti parallelamente all'autostrada, si trova una biforcazione



Per giungere al manufatto staggito bisogna percorrere la strada sul lato destro, che viene storicamente chiamata Viottolo del Fiume Reale, strada cieca che sul lato sinistro costeggia quel che resta del fiume Reale (ormai un canale di scolo



con acque putride e meledoranti) e sulla destra appezzamenti terrieri con serre e saltuari manufatti edilizi.



Dopo 380 metri circa troviamo sul lato destro il manufatto staggito.

Trattasi di una costruzione in muratura di tufo semidiruta, di imprecisata ed imprecisabile epoca di realizzazione e di (tentata) successiva ristrutturazione (circostanza questa edotta per la presenza alcuni blocchi di cemento accatastati al piede del fabbricato – non si comprende se per approvvigionamento o se per discarica).



La copertura, parte in eternit e parte in lamiera, risulta in più punti crollata ed "appesa"; detta circostanza impedisce ogni e qualsiasi operazione di rilievo in sicurezza sia all'interno che nell'immediata prossimità del manufatto.



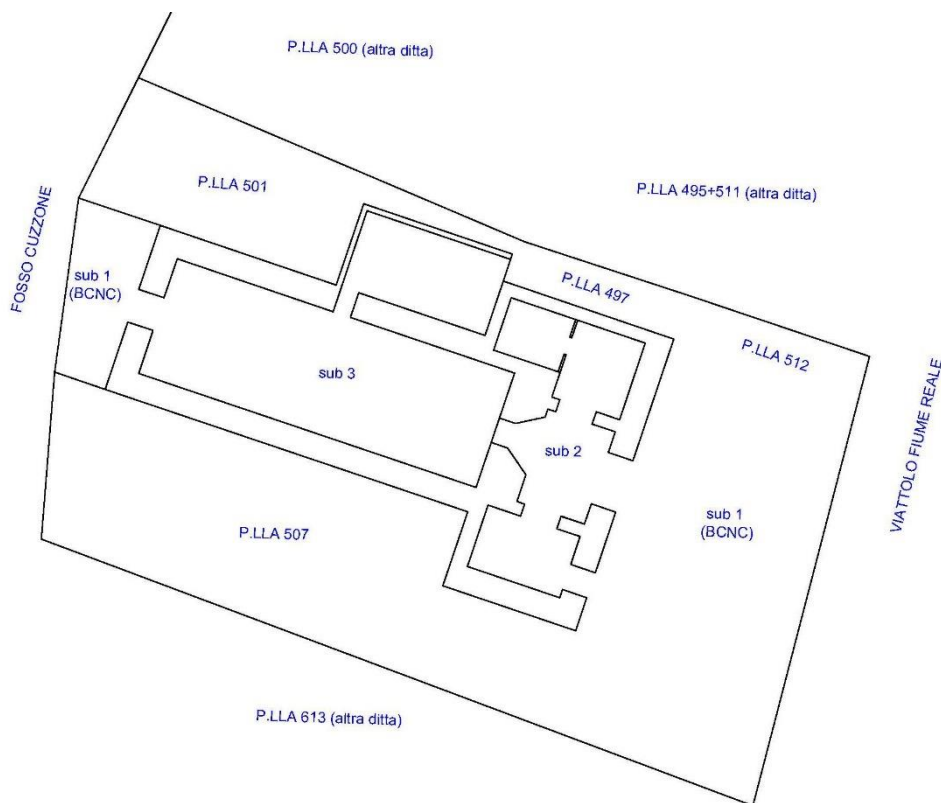
Il tutto resta avvolto in una fitta vegetazione infestante di tipo spontaneo





La consistenza viene quindi ricavata esclusivamente dalle planimetrie catastali, planimetrie che risultano essere state depositate nel 2011 (prima era fabbricato rurale per cui censito al catasto terreni, privo di rendita e di planimetria, dovutosi adeguare all'iscrizione al Catasto Urbano in ottemperanza alle disposizioni previste dal DL 201/2011 convertito in Legge con modificazioni il 22/12/2011 n. 214).





(grafico d'insieme realizzato sulla scorta delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa)

Nel calcolo delle superfici commerciali che intervengono nella stima del bene, non vengono prese in considerazione le porzioni delle particelle costituenti il viale di accesso comune.

Superfici coperte:

Superficie commerciale sub 2: mq. 73

Superficie commerciale sub 3: mq. 161

Superfici scoperte:

Superficie sub 1 (BCNC) mq 212

Superficie mappale 497 mq. 19

Superficie mappale 501 mq. 82

Superficie mappale 507 mq. 240

Superficie mappale 512mq. 25

Per un totale di mq. 578



L'Attesto di Prestazione Energetica (APE) per la sola porzione accatastata come sub 2 (per magazzini, depositi e per terreni non esiste l'obbligo) è stato acquisito dagli uffici competenti e viene inserito tra gli allegati - **all. 06** -
Dalla sua lettura si evince che l'immobile sub 2 rientra in classe G.



REGIONE CAMPANIA

Modulo di Avvenuta Presentazione APE

APE - Residenziale **Oggetto dell'attestato UNITÀ IMMOBILIARE**
Codice Utente SCERT3268 **Numero Progressivo APE -**
Tipologia Intervento Altro **Data Emissione APE** **Data Scadenza APE**
 PASSAGGIO DI PROPRIETÀ 02/02/2017 02/02/2027

DATI CATASTALI

Comune NAPOLI **Provincia** NA **Indirizzo** VIA BOTTEGHELLE DI PORTICI **Civico** 256
Piano T **Interno** -- **Classificazione D.P.R.412/93** E1.1 **Cat. Catast.** A/4 **Zona Clim.** C
Anno di Costruzione ND **Foglio** 5 **Sez. Urb.** PON **Particella** 645 **Sub** 2 - - - -

DATI SOGGETTO CERTIFICATORE

Tipologia Tecnico abilitato **Denominazione**
Titolo GEOMETRA **N. Ordine** **della Provincia di** NAPOLI
Nome **Cognome** **C.F.**
Indirizzo **Comune** NAPOLI **Provincia** NA **CAP**
Fax **Tel** **Cell** **Pec**

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE

Classe Energetica G **Edificio a energia quasi zero NO** **SERVIZI ENERGETICI PRESENTI**
Prestazione Energetica Globale non rinnovabile **Epgl,nren kWh/m²anno** 227,490 **X** **Climatizzazione invernale**
Indice della prestazione energetica rinnovabile **Epgl,ren kWh/m²anno** 4,230 **Climatizzazione estiva**
Emissione di CO2 **Kg/m²anno** 7,470 **X** **Ventilazione meccanica**
Prod. Acqua sanitaria
Illuminazione
Trasporto di persone/cose

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? SI

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? NO

RACCOMANDAZIONI ART.4 COMMA 4 D. M. SVILUPPO ECONOMICO 26/06/2015 (LINEE GUIDA)

CODICE REN1
 TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO CAPPOTTO INTERNO SU PARETI ESTERNE
 COMPORTA UNA RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE NO
 TEMPO DI RITORNO DELL'INVESTIMENTO ANNI 13,80
 CLASSE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE CON L'INTERVENTO (EPGL,NREN KWH/M²ANNO) E1/34.41
 CLASSE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE SE SI REALIZZANO TUTTI GLI INTERVENTI RACCOMANDATI E 134.41KWH/M2 ANNO

NOTE

GLI INTERVENTI MIGLIORATIVI EVIDENZIATI NELLA SEZIONE RACCOMANDAZIONI POSSONO BENEFICIARE DELLA LEGGE DI STABILITÀ 2016, CHE PROROGA AL 31 DICEMBRE 2016 LE ALIQUOTE PER LE DETRAZIONI IRPEF PER GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.

DICHIARAZIONI/AVVERAZIONE

X A Dichiaro ai sensi degli art. 359 e 481 del codice penale l'assenza di conflitto di interessi ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente (allegato III punto 2.3.b del Digs. 115/08)



QUESITO 3 - IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE

Procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
 Acquisire **estratto catastale storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente**.
 Ricostruire la **storia catastale**, indicando le variazioni intervenute nel tempo.
 Precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, indicando eventuali difformità
 Indicare le **variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio

Per Difformità tra situazione reale dei luoghi e situazione nella planimetria catastale corrispondente procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale **con indicazione delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima e quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Anche se composto da diversi identificativi catastali, costituiscono unico lotto.

Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli indicati nel titolo di acquisto.

Fabbricati e zone immediatamente circostanti – Nel Comune di Napoli – Intestate nel 100% della piena proprietà alla

- Catasto Fabbricati: sez. PON Foglio 5 Particella 645 sub 2 categ. A4 cl. 1 consistenza 2,5 vani - Superficie totale, anche escluso aree scoperte, mq. 73 - Rendita di Euro 67,14.
- Catasto Fabbricati: sez. PON Foglio 5 Particella 645 sub 3 categ C2 cl. 1 consistenza 117 mq - Superficie totale mq. 161 - Rendita Euro 308,17.
- Catasto Terreni: Foglio 85 Particella 501 – "Orto Irriguo" di 2 classe - superficie centiare 82 - reddito Dominicale Euro 4.57 ed agrario Euro 1.27.
- Catasto Terreni: Foglio 85 Particella 497 – "Orto Irriguo" di 2 classe - superficie centiare 19 - reddito Dominicale Euro 1.06 ed agrario Euro 0.29.
- Catasto Terreni: Foglio 85 Particella 512 – Orto Irriguo di 2 classe per una superficie di ca 25 con un R. Dominicale Euro 1.39 R. agrario Euro 0.29.
- Catasto Terreni: Foglio 85 Particella 507 - Orto Irriguo di 2 classe superficie di are 2 e ca 40 con un R. Dominicale Euro 13.38 E. agrario Euro 3,72. Intestato nel 100% della piena proprietà alla



Particelle costituenti la strada di accesso – Intestate per 1/20 della piena proprietà alla esecutata

(Tutte nel catasto terreni di Napoli al foglio 85)

- Plla 510 – Area Rurale - di are 0.55.
- Plla 492 – Orto Irriguo di 2 classe superficie are 7.16 R. Dominicale Euro 39.91 R Agrario Euro 11.09.
- Plla 496 – Orto Irriguo di 2 classe superficie are 1.64 R. Dominicale Euro 9.14 R. Agrario Euro 2.54.
- Plla 499 – Area Rurale di are 0.61
- Plla 503 – Area Rurale di are 0.16
- Plla 508 - Orto Irriguo di 2 classe superficie are 0.47 R. Dominicale Euro 2.62 R. agrario Euro 0,73.

Cronistoria catastale dei beni costituenti il fabbricato (sub2+3)

- Originariamente al Catasto Terreni di Napoli - fabbricato rurale di are 4 e centiare 40 - Individuato Foglio 85 particella 106 intestato nel 100% della piena proprietà a
- Dal 16/12/1997 a seguito di frazionamento pratica 325085 diventa particella 502 di are 4 centiare 46 conservando la qualità di Fabbricato Rurale
- In data 19/12/1997 viene volturato nel 100% della piena proprietà a
- Nel 14/12/2010 per la presentazione di Tipo mappale pratica 1132381 l'immobile diventa Ente Urbano
- In data 3/5/2011 con pratica 0419477 vengono accatastate le consistenze al Catasto Fabbricato assumendo gli identificativi di Sezione PON foglio 5 mappale 645 sub 2 di categoria A4 e classe 1 per una consistenza di 2.5 vani e il sub 3 di categoria C2 di classe 1 per una consistenza di mq. 117
- In data 24/2/2017 i due sub vengono volturati nel 100% della piena alla ditta espropriata.

Cronistoria catastale dei terreni circostanti il fabbricato:

Mappale 501

- Originariamente e sin dal 1962 al Catasto Terreni Foglio 85 mappale 105 – orto irriguo – di are 8.70 intestato
- In data 16/12/1997 a seguito di frazionamento pratica 320852 la particella veniva soppressa generando, tra altro, il mappale 501 di are 0.82.
- In data 19/12/1997 la particella 501 veniva volturata a
- In data 24/2/2017 la particella 501 veniva volturata



Mappale 497 e 512

- Originariamente e sin dal 1962 al Catasto Terreni Foglio 85 mappale 82 – orto irriguo - di are 161.30 - intestato a
- In data 16/12/1997 a seguito di frazionamento pratica 325085 la particella veniva soppressa generando, tra altro, il mappale 497 di are 0.19 e il mappale 512 di are 0.25 entrambe orto irriguo.
- In data 19/12/1997 le particelle 497 e 512 venivano volturate a
- In data 24/2/2017 le particelle 497 e 512 venivano volturate alla

Mappale 507

- Originariamente e sin dal 1962 al Catasto Terreni di Napoli Foglio 85 era la particella 108 – orto irriguo - di are 51.40 - intestato a
- In data 23/10/2001 a seguito di frazionamento pratica 690092 la particella veniva soppressa generando, tra altro, il mappale 424 di are 14.75 – orto irriguo che immediatamente si frazionava nuovamente creando il mappale 507 di are 2.40 orto irriguo.
- Da 19/12/1997 (in atti però dal 25/2/2009) la particella 507 veniva volturata a
- In data 24/2/2017 la particella 507 veniva volturata alla

Cronistoria catastale dei terreni costituenti la strada di accesso:Mappale 510

- Originariamente e sin dal 1962 al Catasto Terreni di Napoli Foglio 85 era la particella 54 – Fabbricato rurale - di are 2.20 - intestato
- Dal 16/12/1997 (in atti però dal 23/10/2001) a seguito di frazionamento si generava il mappale 510 di are 0.55
- Dal 19/12/1997 (in atti dal 25/2/2009) veniva intestata catastalmente nelle relative quote a:
 - per 2/60 a
 - per 2/60 a
 - per 15/60
 - per 15/60
 - per 15/60
 - per 11/60
 - per 3/60 a
- Dal 24/2/2017 veniva intestata catastalmente nelle relative quote a:
 - per 2/60 a
 - per 2/60 a
 - per 15/60
 - per 15/60
 - per 15/60



- per 11/60
- per 3/60 I

Mappale 492 e 496

- Originariamente e sin dal 1962 al Catasto Terreni Foglio 85 particella 82 – Orto Irriguo - di are 161.30 - intestato a
- Dal 16/12/1997 (in atti però dal 23/10/2001) a seguito di frazionamento si generava il mappale 492 di are 7.16 e il mappale 496 di are 1.64 – orto irriguo
- Dal 19/12/1997 (in atti però dal 25/2/2009) venivano intestate catastalmente ai seguenti soggetti e nelle relative quote:
 - per 2/60 a
 - per 2/60 a
 - per 15/60
 - per 15/60
 - per 15/60
 - per 11/60
 - per 3/60 a
- Dal 24/2/2017 venivano intestate catastalmente ai seguenti soggetti e nelle relative quote:
 - per 2/60 a
 - per 2/60 a
 - per 15/60
 - per 15/60
 - per 15/60
 - per 11/60
 - per 3/60 I

Mappale 499

- Originariamente e sin dal 1962 al Catasto Terreni Foglio 85 particella 104 – Fabbricato rurale - di are 2.80 - intestato a
- Dal 16/12/1997 (in atti però dal 23/10/2001) a seguito di frazionamento si generava il mappale 499 di are 0.61 – Area rurale
- Dal 19/12/1997 (in atti però dal 25/2/2009) veniva intestata catastalmente ai seguenti soggetti e nelle relative quote:
 - per 2/60 a
 - per 2/60 a
 - per 15/60 a
 - per 15/60 a
 - per 15/60 a
 - per 11/60 a
 - per 3/60 a
- Dal 24/2/2017 veniva intestata catastalmente ai seguenti soggetti e nelle relative quote:
 - per 2/60 a
 - per 2/60 a
 - per 15/60
 - per 15/60
 - per 15/60
 - per 11/60
 - per 3/60 I

Mappale 508



- Originariamente e sin dal 1962 al Catasto Terreni Foglio 85 mappale 108 – orto irriguo - di are 51.40 - intestato a
- In data 23/10/2021 a seguito di frazionamento si generava prima il mappale 424 di are 14.75 Orto Irriguo e successivamente, per recupero frazionamento pregresso del 16/12/1997, la particella 508 di are 0.47 – Orto irriguo
- Dal 19/12/1997 (in atti pero dal 25/2/2009) veniva intestata catastalmente ai seguenti soggetti e nelle relative quote:
 - o per 2/60 a
 - o per 2/60 a
 - o per 15/60
 - o per 15/60
 - o per 15/60
 - o per 11/60
 - o per 3/60 a
- Dal 24/2/2017 veniva intestata catastalmente ai seguenti soggetti e nelle relative quote:
 - o per 2/60 a
 - o per 2/60 a
 - o per 15/60
 - o per 15/60
 - o per 15/60
 - o per 11/60
 - o per 3/60 l

Le visure catastali storiche del compendio sono inserite tra gli allegati – **all. 07** e comprendono (in ordine):

- o VAX A4 di individuazione manufatto edilizio,
- o VAX A3 di individuazione particelle della strada
- o Elaborato planimetrico con individuazione dei SUB del fabbricato
- o Elenco subalterni del fabbricato (si evince che il sub1 è Bene comune non censibile)
- o Planimetria dei sub del fabbricato (sub 2 e sub 3)
- o Visure catastali sub 2 e sub 3
- o Visure catastali terreni richiamate di sopra, in ordine numerico



QUESITO 4
SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

Lotto unico così composto:

A) Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare sito in Napoli (NA) alla via Botteghelle a Portici n. 256 costituito da intera costruzione cielo/terra monolivello, in pessime condizioni conservative, terreni circostanti nonché quota parte delle particelle terreni costituenti il viale di accesso al manufatto edilizio. Il tutto nel 100% della piena proprietà:

- Immobile in Napoli, sezione PON foglio 5 plla 645 sub 2 categoria A3;
- Immobile in Napoli, sezione PON foglio 5 plla 645 sub 3 categoria C2;
- Terreno fol. 85, p.lla 501, - orto irriguo cl. 2, ca. 82;
- Terreno fol. 85, p.lla 497, orto irriguo cl. 2, ca. 19;
- Terreno fol. 85, p.lla 512, orto irriguo cl. 2, ca. 25;
- Terreno fol. 85, p.lla 507, orto irriguo cl. 2, are 2.40;

Confinante nell'insieme: • Nord: Mappale 495, 500 e 511 dello stesso foglio catastale • Est: Viottolo del Fiume Reale • Sud: Mappale 613 dello stesso foglio catastale • Ovest: Fosso Cuzzone

B) strada di accesso alle predette unità immobiliari ed alle stesse pertinenze nella quota pari a 3/60 della piena proprietà:

- Terreno fol. 85, p.lla 492, orto irriguo cl 2, are 07.16,
- Terreno fol. 85, p.lla 496, orto irriguo IRRIG cl 2, are 01.64,
- Terreno fol. 85, p.lla 499, area rurale, ca 61;
- Terreno fol. 85, p.lla 503, area rurale, ca 16;
- Terreno fol. 85, p.lla 508, orto irriguo cl 2, ca 47,
- Terreno fol. 85, p.lla 510, area rurale, ca 55

Confinante nell'insieme: • Nord: Via Botteghelle a Portici • Est: Fosso del Fiume Reale • Sud: Mappale 503 dello stesso foglio catastale (prolungamento strada) • Ovest: Mappali 512 + 511 + 495 + 498 + 494 + 493 + 670 + 671 dello stesso foglio catastale

Gli immobili costituenti il fabbricato sono stati realizzati al di fuori del centro edificato urbano individuato ai sensi dell'art. 18 della L 865/1971 prima del 1/9/1967.

Prezzo base: Euro 44'000,00 (quarantaquattromila/00)



QUESITO 5
RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**
 Acquisire in via integrale **l'atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** che deve essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
 Acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Si procede in chiave schematica alla ricostruzione di tutti passaggi proprietari degli immobili oggetto di stima, a ritroso nel tempo ed in linea al mandato del signor Giudice.

PIGNORAMENTO: TRASCRIZIONE DEL 29/3/2019 RP 6773 – RG 8894 – Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli repertorio 4965 del 27/2/2019 a favore

PROVENIENZA ALL'ESECUTATA: TRASCRIZIONE del 6/3/2017 RP 4488 – RG 6010 - Il bene pervenne alla ditta esecutata con atto di compravendita per notar Francesco Rizzo rep. 289/174 del 24/2/2017 da **all. 03**

PRECEDENTE PROVENIENZA: TRASCRIZIONE del 9/1/1998 RP 101 – RG 151 - Con atto di compravendita redatto per notar Antonio Carpentieri rep. 10340 del 19/12/1997 pervenivano al signor

le consistenze immobiliari di cui sopra

e nelle relative quote di pertinenza. Nell'atto il fabbricato veniva individuato con il precedente identificativo catastale ovvero Catasto Terreni, Foglio 85 particella 502 – Fabbricato rurale di are 4.46

Visure conservatoriali di tipo meccanizzato sono tra gli allegati – **all. 08** poste nel seguente ordine:

- Ispezioni sintetiche sulle persone e sui beni
- Formalità in ordine di anno e di Registro Particolare



QUESITO 6
REGOLARITA' EDILIZIA

Procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- epoca di realizzazione dell'immobile;
- estremi esatti del provvedimento autorizzativo e eventuali varianti;
- rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Acquisire copia del provvedimento autorizzativo e grafici.

In relazione a fabbricati realizzati ante 1967 distinguere tra:

- 1) fabbricati realizzati prima del 1942 (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore tale data), saranno considerati regolari salvo che le modifiche dello stato dei luoghi avvenute successivamente;
- 2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967 nel centro urbano: occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU, in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo
- 3) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967 fuori dal centro urbano, saranno considerati regolari salvo che per eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi intervenute successivamente
- 4) fabbricati realizzati dopo il 1967 - occorre verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto, l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso, certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Ricerche effettuate presso l'ufficio di edilizia privata del comune di Napoli relativamente a Licenze edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi a Costruire non hanno dato alcun esito. – **all. 09** -

Allo stesso modo all'ufficio condono non risultano depositate domande di sanatoria sia a nome della esecutata che dei precedenti proprietari.

Non risultano all'ufficio antiabusivismo procedure di contenzioso amministrativo, ordinanze o accertamento di abusi edilizi – **all. 10**

Non si hanno elementi documentali per datare con precisione la costruzione del fabbricato, pur risultando evidente, dalle visure catastali storiche, l'originaria preesistenza al 1967.



Per il PRG vigente i manufatti edilizi e le particelle terreni sottoposte a pignoramento, ricadono tutte nella " **zona E – Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio**" che identifica le parti del territorio connotate, nell'insieme, da sussistente prevalenza dello stato di natura o di utilizzazione a scopi colturali rispetto all'urbanizzazione e all'edificazione.



Nella sottozona "Ea – Aree Agricole " il cui utilizzo viene dettato dall'art 39 e 40 delle normative di attuazione - **all. 11** rientrano le particelle 492, 496 (parte), 499, 507 (in parte) e 508.

Nella sottozona "Eb – Aree incolte " il cui utilizzo viene dettato dall'art. 39 e 41 delle norme di attuazione – **all. 11** rientra la restante parte delle particelle 496 e 507 nonché le particelle 497, 501, 503, 510, 512 e 645



Tutte le suddette particelle, per la tavola 12 dei vincoli geomorfologici, risultano in area stabile mentre risultano sottoposte alle disposizioni della parte III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio Dlgs 42/2004 art 142 comma 1 lettera "c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi del T.U. sulle acque e relative sponde per 150 m."

Le particelle **NON** rientrano nel centro edificato individuato con la Delibera Consiliare n. 1 del 4/7/1972 ai sensi dell'art. 18 della L. 865/71

Le particelle rientrano nel PAI Piano di Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale nella carta per il rischio idraulico

Le particelle del fabbricatino e le limitrofe pertinenziali sono soggette al vincolo assoluto di inedificabilità autostradale di cui alla L. 729/61 art. 9 e L. 765/67 essendo ubicate ad una distanza inferiore a mt 60 dal raccordo d'immissione.

QUESITO 7

STATO DI POSSESSO

Precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.
 Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione o – in difetto – l'occupazione luogo in assenza di titolo.
 Laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli acquisire ed allegarlo.
 Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
 Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da terzi con contratto opponibile alla procedura**, verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da terzi senza titolo o con titolo non opponibile**:

- quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
- indicare l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo

Immobile libero da cose e persone



QUESITO 8**ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

- a) Altri pignoramenti;
- b) Domande giudiziali
- c) **provvedimenti giudiziale di assegnazione al coniuge;**
- d) **vincoli storico-artistici;**
- e) **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

Nell'ipotesi in cui sul bene risultino provvedimenti di **sequestro penale** acquisire relativa documentazione presso gli uffici competenti.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali
- Altri pesi o limitazioni d'uso , anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- Difformità urbanistico-edilizie;
- Difformità Catastali.

Dalla lettura dei titoli in atti e di quelli personalmente recuperati, dallo studio della documentazione ipocatastale, e dalle indagini effettuate presso gli uffici preposti non risultano servitù attive e passive, domande giudiziali ed altri vincoli o convenzioni matrimoniali.

Non risultano trascritti sequestri penali.

Visura conservatoriale sintetica sia sul nominativo che sull'identificativo non evidenziano trascritte domande giudiziali o altre procedure pregiudicanti

Le particelle staggite rientrano nella delimitazione di contribuenza del comprensorio consortile di Bonifica delle Paludi di Napoli e Volla come



individuato nell'atto trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 27/6/2013 con RP 15242 e RG 19491.

QUESITO 9
INSISTENZA SU SUOLI DEMANIALI

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale precisando se vi sia provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I beni non risultano ricadere su suolo demaniale

QUESITO 10
ESISTENZA DI PESI O ONERI

Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Il bene in oggetto non risulta gravato da censi, livelli o usi civici

QUESITO 11
SPESE DI GESTIONE

Fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Condominio non costituito

Non si hanno notizie riguardo spese fisse di gestione o manutenzione.



QUESITO 12

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

Procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'OMI; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali :

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato;
- precisare i dati forniti da ciascun operatore;
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore.

Si potrà acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso reperire i documenti di riferimento, che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO LIMITARSI A MERE FORMULE DI STILE**

Nella determinazione del valore di mercato procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, procedere ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.:

- nell'ipotesi in cui è stato emesso ordine di demolizione, quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
- nell'ipotesi in cui non esiste ordine di demolizione, determinare il valore d'uso

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, proporre al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara

Determinare il più probabile valore di mercato significa trovare il prezzo di compravendita che spunterebbe un bene immobile dopo una normale contrattazione tra un venditore ed un acquirente, entrambi capaci e consenzienti.



La circostanza, nel caso specifico, che la vendita avviene nell'ambito di un procedimento giudiziario porta ovviamente alla determinazione di un correttivo del prezzo sia per compensare la mancanza di una garanzia per eventuali vizi occulti del bene non ravvisati e non ravvisabili nell'ambito della consulenza stessa, oltre che per compensare tutti gli ulteriori oneri a cui va incontro un acquirente ad un'asta giudiziaria che si dovrà sobbarcare di tutta un'altra serie di oneri annessi e connessi.

Per quanto parte dell'immobile risulti accatastato come "A4 - abitazione di tipo popolare" è da notare che tale utilizzo allo stato attuale è assolutamente impraticabile ed improponibile; ciò non solo per le particolari condizioni conservative e statiche del bene (che di fatto si presenta come un rudere semicrollato) ma anche per quelle ubicazionali nel territorio; l'estrema vicinanza ad un corso d'acqua - oggi canale di scolo - e gli innumerevoli vincoli ambientali legati sia alla vicinanza al corso d'acqua che al raccordo autostradale impediscono una radicale trasformazione del bene o un suo utilizzo abitativo.

Con la presente stima quindi si va a determinare separatamente il valore del terreno pertinenziale circostante il manufatto edilizio e posseduto nella piena proprietà, paragonandolo al pari di un qualsiasi terreno agricolo della zona, ed il valore del manufatto edilizio

Non vengono considerate in alcun modo le superfici delle particelle possedute in quota parte che, di fatto, costituiscono la stradina di accesso in comune con altre proprietà.



Valore del terreno (particelle 497, 512, 501, 507, area comune PON/5/645)

Essendo riusciti a trovare alcuni atti di compravendita di beni simili in zona, dalle stesse caratteristiche urbanistiche, è possibile intervenire nella stima con il Market Comparison Approach (**Metodo del Confronto di Mercato** - che fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili")

Questi nel dettaglio gli atti ritrovati e presi in considerazione:

- A. Atto per notar Stefano Borrelli in Forio (NA) del 11/2/2022, repertorio 14167 raccolta 9136 - Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 in data 28/2/2022 con Registro Particolare 3913 e Registro Generale 3913
Con detto atto veniva compravenduto un appezzamento di mq. 1425 dalle analoghe caratteristiche urbanistiche (Orto irriguo di classe 2, Zona Ea per il PRG, rischio idraulico moderato, rientrante nel perimetro di contribuenza consortile) al prezzo di Euro 40'000
- B. Atto per notar Maurizio Savio in Napoli del 17/12/2021, repertorio 8568 raccolta 5564 - Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 in data 29/12/2021 con Registro Particolare 28480 e Registro Generale 39107
Con detto atto veniva compravenduto un appezzamento di mq. 743 dalle analoghe caratteristiche urbanistiche (Orto irriguo di classe 2, Zona Ea per il PRG, rischio idraulico moderato, rientrante nel perimetro di contribuenza consortile) al prezzo di Euro 23'000

Per cui:

Valore unitario del primo comparabile:

Euro 40'000 / mq. 1425 = Euro 28,07

Valore unitario del secondo comparabile:

Euro 23'000 / mq. 743 = Euro 30,96



Valore unitario medio: $(28.07 + 30.96)/2 =$ Euro 29,515

La superficie commerciale considerata è pari a mq. 578 (ultimo capoverso a risposta del quesito 2)

Per cui: mq. 578 * 29,515 = **Euro 17'059**

Valore del manufatto edilizio (particelle PON/5/645 sub 2 e sub 3)

La particolare condizione conservativa e statica del bene impedisce una stima in linea con gli indirizzi e con i dettami degli standard internazionali di valutazione.

Così com'è assolutamente impraticabile la via del "Market Comparison Approach" per la mancanza di elementi validi di raffronto è anche impensabile la determinazione del valore con il sistema del costo di costruzione, stante la irriproducibilità del bene esistente per via dei diversi vincoli di inedificabilità assoluta gravanti sull'area.

L'OMI, Osservatorio per il Mercato Immobiliare, per la zona in questione (E32- Suburbana- Ponticelli periferia), indica per il secondo semestre 2022 per abitazioni di tipo economico dallo stato conservativo "normale" un valore di mercato compreso tra gli Euro 690 ed gli Euro 1050 al metro quadro lordo.

Considerando la dislocazione estremamente periferica e la prossimità sia al raccordo sopraelevato autostradale (da cui si raccolgono solo le incombenze e non i benefici) che al corso d'acqua fortemente inquinato viene da considerare il valore minimo.

Per via delle pessime condizioni conservative e statiche il bene è considerabile e paragonabile come valore complementare ovvero



come base ad una ristrutturazione totale, sia architettonica che statica. Pertanto viene considerato il valore di permuta (20%) che in genere e solitamente viene adottato in dette circostanze (suolo per manufatto edilizio).

Per cui la parte edificata assume il valore di

$$\text{Mq. } 234 * \text{€ } 690 * 0.20 = \text{€ } \mathbf{32'292}$$

Procedendo quindi nella somma l'immobile assume il valore di Euro **49'351**

Da detto valore necessita però detrarre il 10% per compensare tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di immobile ad asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato per:

- La mancanza della garanzia per eventuali vizi del bene
- Le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato che per il deperimento fino alla data di aggiudicazione ed all'ottenimento del decreto di trasferimento;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare quindi nel possesso materiale del bene;

Per cui il valore a base d'asta in cifra tonda, sarà pari a Euro

$$\text{Euro } 49'3510 - 10\%, = \text{in cifra tonda } \text{Euro } \mathbf{44'000}$$

(Euro quarantaquattromila)



PUNTO "13" DEL QUESITO
VALUTAZIONE QUOTA

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Trattasi di quota unica.

PUNTO "14" DEL QUESITO
CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E APE

Indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisire 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 prescelto. Qualora risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio o di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, procedere – laddove possibile – ad acquisire la sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, acquisire altresì certificato della Camera di Commercio

L'esecutato **NON** abita e non è residente presso l'immobile staggito.

Trattandosi di una società la visura ordinaria alla Camera di Commercio è stata estrapolata con sistema informatico fornito dalla Geoweb e viene inserita tra gli allegati – **all. 12.**

I certificati di destinazione urbanistica dei terreni non sono stati rinnovati ritenendo quelli allegati all'ultimo atto di compravendita conformi allo stato attuale non essendo intervenute modifiche al PRG. Detti certificati vengono separatamente riproposti **all. 13.**

Certo di aver bene e correttamente adempiuto all'incarico che mi è stato conferito concludo depositando in chiave telematica la presente relazione, in uno a tutti gli allegati. Resto a disposizione per qualsiasi altra occorrenza ed esigenza. Copia della presente relazione viene trasmessa al creditore procedente e alla parte esecutata.

Napoli, data del deposito telematico

