
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- XIV SEZIONE CIVILE -

Procedura Esecutiva R.G.E.- **364/2020**

Giudice dell'Esecuzione: **Ill.mo Dott.ssa Mariarosaria Stanzione**

Custode giudiziario: **Avv. Leonardo Scinto**

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

Intervenuti: Fall. SICAD SRL

PERIZIA IMMOBILIARE



SOMMARIO

Premessa.....	4
Identificazione dei Beni.....	4
Titolarità e Diritti Reali.....	4
Svolgimento delle operazioni di Consulenza	4

LOTTO UNICO

Quesito A.....	5
Quesito B.....	6-7
Quesito C.....	7-14
Quesito D.....	14-15
Quesito E.....	15-17
Quesito F-G-H.....	18-21
Quesito I.....	21-22
Quesito J-K.....	22-25
Quesito L-M-N.....	25-27
Quesito O-P-Q-R-S.....	28-32



ALLEGATI LOTTO UNICO

- 1) Verbale di Accesso
- 2) Rilievo Planimetrico Unità Abitativa
- 3) Rilievo Fotografico Unità Abitativa
- 4) Certificazione Notarile Dott. Antonio Trotta
- 5) Visura Catastale Attuale e Storica Unità Abitativa
- 6) Estratto di Mappa
- 7) Testamento olografo
- 8) Certificato di Residenza di [REDACTED] - Certificato di Matrimonio Aggiornato -Certificato di Stato Civile e Certificato di Morte di D'Avanzo Giustina
- 9) Ispezione Ipotecaria Aggiornata
- 10)Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione
- 11) Certificazione Regione Campania APE
- 12) Certificazione Soprintendenza
- 13) Certificazione Servizio Edilizia Privata di Napoli
- 14) Certificazione Ufficio Antiabusivismo di Napoli
- 15) Fascicolo istanza di Condono Edilizio ex L. 47/85 del 31.03.1987 prot. 300/03/87 b.c. 2259977
- 16)Certificazione Agenzia Entrate Contratti
- 17)Quotazioni Immobiliari
- 18)Certificazione Unità Operativa Toponomastica Comune di Napoli
- 19)Visura Storica P.IIa 219 Catasto Terreni
- 20) Atto di Compravendita del 1955 rep 8649
- 21) Relazione arch. Russo
- 22) Certificazione Comune di Napoli



PREMESSA

Con decreto dell'Ill.mo Giudice Mariarosaria Stanzone della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli la sottoscritta dott.ssa Paola Di Giacomo, Architetto in Napoli, matricola 8632, con studio in Napoli alla Via Cervantes 55/16, veniva nominata quale esperta per la stima dei beni pignorati nella procedura di espropriazione immobiliare RG.E. N° 364/2020 e in data 06.05.2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'unità oggetto di pignoramento risulta così identificata:




Appartamento di circa 126,00 mq commerciali sito in Napoli alla Via Pasquale Formisano n.8, piano1, int.3 censito in C.F. di Napoli alla sez. CHI, foglio 7, p.la 219, sub 8, cat. A/2,

TITOLARITA' E DIRITTI REALI

L'unità di cui sopra risulta di proprietà:

1/1 della piena proprietà di 

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta dopo aver verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., fissava congiuntamente, al custode giudiziario avv. Leonardo Scinto, inizio delle operazioni peritali per il giorno 10 del mese di giugno 2021 ore 10,00 presso l'unità immobiliare in Napoli, alla Via Pasquale Formisano n.8. In tale data la    consentiva l'accesso all'unità immobiliare e la sottoscritta effettuava un dettagliato rilievo planimetrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi, (cfr. all.to 1-Verbale di Accesso).



RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO A**VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.**

verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.. In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia 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 (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

La sottoscritta in ordine alla documentazione esaminata dichiara quanto segue:

Il creditore precedente ha depositato la **certificazione notarile del dott. Antonio Trotta**, Notaio di Pavia, (cfr.all.to n.4 - Certificazione Notarile Dott. Antonio Trotta), attestante le risultanze dei titoli di provenienza per i beni soggetti a pignoramento, nonché i dati contenuti nei registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari, sempre in riferimento alla consistenza immobiliare già richiamata. **I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.**

Per completezza la sottoscritta ha provveduto, altresì ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) apposita visura catastale attuale e storica, dell'immobile pignorato nonché l'estratto di mappa catastale (cfr. all.to 5-Visura Catastale attuale



e storica unità abitativa), (cfr. all.to 6- Estratto di Mappa). L'esperto dichiara che è attestata la continuità delle trascrizioni, tuttavia si deposita visura ipotecaria aggiornata con le relative note di trascrizione e/o iscrizione (cfr. all.to 9)





QUESITO B

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento sito in Napoli al quartiere Fuorigrotta, X Municipalità, alla via Pasquale Formisano n.8, ubicato al piano primo di un fabbricato per civili abitazioni.

L'unità abitativa è individuata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano dai seguenti dati: **Comune di Napoli, sez. CHI, foglio7, p.IIa 219, sub 8, z.c. 10A, cat. A/2, classe 5, cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 130 mq, totale escluse aree scoperte 125 mq; rend. 681,72 €., Via Pasquale Formisano n. 8, piano 1, int. 3. Intestato a 
 ,  per 1000/1000.**



Confini: a Sud-Est con via Diocleziano, a Sud-Ovest con via Formisano, a Nord-Ovest con altra unità immobiliare e con corpo scala.

La sottoscritta ha reperito presso il N.C.E.U. la Visura Catastale attuale e storica del bene pignorato e l'Estratto di Mappa (cfr.all.to.5 -Visura Catastale Attuale e Storica unità abitativa); (cfr. all.to 6- Estratto di Mappa).

I dati catastali risultanti dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento (cfr.all.to.n.10-Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione), nella documentazione ipocatastale agli atti ex art 567 cpc. e nel testamento olografo.

Il bene è vendibile in un unico lotto.

QUESITO C

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.



Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____ , piano ____ int. ____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con ____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est , è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla ____ (exp.lla _____ o già scheda _____) , sub _____ , cat. _____ , classe ____ , rendita _____ (or.d ____ , r.a. _____) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____) ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure , non è conforme in ordine a _____) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato) ; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno) . **PREZZO BASE** euro _____ ; LOTTO n. 2 : ecc..

Lotto unico avente ad oggetto un appartamento (A/2), composto da ingresso, cucina, wc, corridoio, disimpegno, quattro camere e una veranda, sito in Napoli al quartiere Fuorigrotta, X Municipalità, alla via Pasquale Formisano n.8, ubicato al piano primo int. 3 di un fabbricato in cemento armato.



Il bene è proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutata sig.ra Sozio Assunta Rita ed è stato espropriato per intero.

L'unità abitativa è individuata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano dai seguenti dati: **Comune di Napoli, sez. CHI, foglio7, p.lla 219, sub 8, z.c. 10A, cat. A/2, classe 5, cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 130 mq, escluse aree scoperte 125 mq; 681,72 €, Via Pasquale Formisano n. 8, piano 1, int. 3. Intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per 1000/1000**

Confini: a Sud-Est con via Diocleziano, a Sud-Ovest con via Formisano, a Nord-Ovest con altra U.I. e con corpo scala.

Non sono state rilevate pertinenze o accessori.

Non è stato costituito condominio e pertanto non esistono quote millesimali

Al riguardo si segnala che porzione dell'appartamento oggetto di esecuzione risulterebbe, in base a sentenze non trascritte, di proprietà del Comune di Napoli, come desunto dagli atti e dalla relazione dell'arch. Russo che si allega alla presente (cfr. all.to 21 – Relazione arch. Russo) .

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE

L'appartamento oggetto di stima è sito nel Comune di Napoli al quartiere Fuorigrotta (X Municipalità) alla via Pasquale Formisano n.8 una traversa di via Diocleziano una delle strade principali di Fuorigrotta. La zona in cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è una zona semicentrale dotata di tutti i servizi (negozi, scuole, chiese, banche etc) ed è servita dalla ferrovia Metropolitana e Cumana (distante alcune centinaia di metri) e da autobus di linea.

Per completezza di inquadramento del bene pignorato, si rappresenta inoltre che il fabbricato nel quale lo stesso è ubicato:

- ricade nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli, nella zona "C28 Semicentrale/Fuorigrotta, Mostra D'Oltremare, Parco San Paolo";
- rientra, secondo la zonizzazione –Tav 11- della piano urbanistico (variante occidentale), approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale n.4741 del 15 aprile 1998 e pubblicato sul BURC del 28 aprile 1998, nella zona nB (art. 8)- agglomerati urbani di recente formazione;
- rientra nel perimetro del centro edificato;
- è riportato nel N.C.T. con foglio 206 particella 219 (cfr all.6- Estratto di Mappa)



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come si evince dal rilievo fotografico (cfr. all.to 3 foto n.1-4 Rilievo Fotografico), all'immobile in oggetto si accede dal civico n.8 di via Pasquale Formisano una traversa di via Diocleziano, nel quartiere Fuorigrotta. Il fabbricato in cui ricade l'immobile è composto da 4 piani fuori terra, dei quali quello al piano terra è adibito ad attività commerciali e quelli ai piani superiori ad abitazioni. Lo stato di conservazione delle facciate del fabbricato è mediocre. Varcato il portone, distinto dal numero civico 8, si accede in un androne con un corpo scala sul fondo. Esiste un vano ascensore ma il servizio non è funzionante. Salite le scale si smonta al pianerottolo del primo piano sul quale affacciano tre porte, la terza, vicina alla porta dell'ascensore, è la porta d'ingresso all'U.I. in oggetto.

Per rendere visibile la sua consistenza è stata realizzata una planimetria in scala 1:100 (cfr. all. to n.2 Rilievo Planimetrico Unità abitativa), riportando le denominazioni degli ambienti così come di seguito descritti. L'altezza dell'U.I. è di circa 3,20 m.

AMBIENTE	SUPERFICIE
Ingresso	circa 6,53 mq
Disimpegno	circa 9,31 mq
Cucina	circa 9,70 mq
Veranda	circa 3,85 mq
WC	circa 6,21 mq
Stanza 1	circa 13,18 mq
Stanza 2	circa 21,43 mq
Stanza 3	circa 24,90 mq
Stanza 4	circa 13,12 mq
Balcone su via Diocleziano	circa 10,14 mq
Balcone su via Formisano	circa 4,37 mq



Ingresso: Ha una superficie utile pari a circa 6,53 mq. Su di esso aprono le porte della stanza 1 e del disimpegno. La pavimentazione è in gres, le pareti sono tinteggiate con pittura corrente (cfr. all.to 3-Foto nn 5-6 -Rilievo Fotografico Unità Abitativa).

Disimpegno: Ha una superficie utile pari a circa 9,31 mq. Su di esso aprono le porte del wc, della cucina, delle stanza 2,3,4. La pavimentazione è in gres, le pareti sono tinteggiate con pittura corrente (cfr. all.to 3-Foto nn. 7-8 -Rilievo Fotografico Unità Abitativa).

Cucina: Vi si accede dal disimpegno ha una superficie utile pari a circa 9,70 mq. L'ambiente è dotato di una porta finestra che da su una veranda. La pavimentazione è in mattonelle e le pareti sono rivestite con mattonelle a tutt'altezza (cfr.all.to3-foto nn. 13-14 Rilievo Fotografico Unità Abitativa);

Veranda: Ha una superficie utile pari a circa 3,85 mq. Si accede dalla cucina. E' costituita da una vetrata in alluminio anodizzato che chiude i tre lati dell'originario balcone. La pavimentazione è simile a quella della cucina, la parete con il lavatoio è in parte rivestita con mattonelle (cfr. all.to 3-Foto nn. 15-16 -Rilievo Fotografico Unità Abitativa).

Wc: Superficie utile pari a circa 6,21 mq. Si accede dal disimpegno, la pavimentazione è in mattonelle e le pareti sono rivestite a tutt'altezza. Il bagno, è dotato di un finestrino, e presenta il lavandino, il vaso, bidet e vasca. (cfr. all.to 3-foto nn. 11-12 -Rilievo Fotografico Unità Abitativa);

Stanza 1: Ha una superficie utile pari a circa 13,18 mq. Si accede dall'ingresso ed è dotata di una finestra con affaccio su una traversa privata. La pavimentazione è in gres, le pareti sono tinteggiate (cfr. all.to 3-Foto nn.9 -Rilievo Fotografico Unità Abitativa).

Stanza 2 : Ha una superficie utile pari a circa 21,43 mq. Si accede dal disimpegno ed è dotata di una porta finestra dalla quale si accede sul balcone con affaccio su via Diocleziano. La pavimentazione è in gres, le pareti sono tinteggiate (cfr. all.to 3-Foto n. 17 -Rilievo Fotografico Unità Abitativa).

Stanza 3 : Ha una superficie utile pari a circa 24,90 mq. Si accede dal disimpegno ed è dotata di due porte finestre, da una si accede sul balcone con affaccio su via Diocleziano, dall'altra sul balcone con affaccio su via Formisano. La



pavimentazione è in gres, le pareti sono tinteggiate (cfr. all.to 3-Foto n.18 -Rilievo Fotografico Unità Abitativa).

Stanza 4 : Ha una superficie utile pari a circa 13,12 mq. Si accede dal disimpegno ed è dotata di una finestra con affaccio su via Formisano. La pavimentazione è in gres, le pareti sono tinteggiate (cfr. all.to 3-Foto n.10 -Rilievo Fotografico Unità Abitativa).

Infissi: La porta di ingresso è blindata. Le porte interne sono in legno (alcune con specchiatura in vetro) in mediocri condizioni. Gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili. La veranda è in alluminio anodizzato.

Impianti: Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e gas, ma tutti di vecchia realizzazione e non a norma. L'immobile risulta altresì sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica e del relativo indice di prestazione energetica così come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania (cfr. all.to n.11- APE). L'immobile è inoltre dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'appartamento si può considerare normale.

CONFRONTO TRA LO STATO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo e la planimetria rinvenuta in catasto e datata 1987, non sono state rilevate difformità.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Superficie calpestabile (utile)

Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		104,38 mq.	100%	104,38 mq.
Superficie non residenziale Snr	balconi	14,51 mq.	Il 30% fino a 25 mq, il 10% l'eccedente	4,35 mq.
	veranda	3,85 mq.	50%	1,92 mq.



Totale Sr + Snr	110,65 mq.
Arrotondamento	111,00mq.

Superficie calpestabile (utile) = 111,00 mq

Superficie Commerciale

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

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

Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		119,90 mq.	100%	119,90 mq.
Superficie non residenziale Snr	balconi	14,51 mq.	Il 30% fino a 25 mq, il 10% l'eccedente	4,35 mq.
	veranda	3,85 mq.	50%	1,92 mq.
Totale Sr + Snr				126,17 mq.
Arrotondamento				126,00 mq.

Superficie Commerciale = 126,00 mq. circa



scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.IIa, sub) con le risultanze catastali attuali.

L'unità abitativa è individuata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano dai seguenti dati: Comune di Napoli, sez. CHI, foglio7, p.IIa 219, sub 8, z.c. 10A, cat. A/2, classe 5, cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 130 mq, escluse aree scoperte 125 mq; 681,72 €. Via Pasquale Formisano n. 8, piano 1, int. 3. Intestato a [REDACTED]

[REDACTED]

E' stata reperita la planimetria catastale attuale e corrisponde allo stato dei luoghi attuali, (cfr. all.to 5).

I dati catastali risultanti dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento (cfr.all.to.n.10-Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione), e nella nota di trascrizione.

1) Non sono state rilevate difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento con i dati della scheda catastale.

2) Non sono state rilevate difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.IIa, sub) con le risultanze catastali attuali.

QUESITO E

Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì,



esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Il bene pignorato è pervenuto all'esecutata [REDACTED] in virtù di successione testamentaria del padre [REDACTED] deceduto in data 25.02.1978, giusto verbale di pubblicazione di testamento olografo in data 12 aprile 1978, registrato a Napoli il 13/04/1978 al numero 5517 Mod. 71/M serie 1 e trascritto a Napoli 1 il 21/06/2018 ai numeri 17798/13612 con il quale il [REDACTED] attribuiva la nuda proprietà dell'immobile in oggetto all'esecutata ed il diritto di usufrutto generale vitalizio al di lui coniuge [REDACTED] [REDACTED] E' stata registrata [REDACTED] dichiarazione di successione a Napoli al n.3722 volume 2432 e trascritta il 24 gennaio 1980 ai numeri 1578/1184. E' stata trascritta accettazione tacita dell'eredità il 21/06/2018 ai numeri 17798/13612 e ritrascritta il 16/01/2020 ai numeri 1020/771.

L'esecutata poi ha conseguito la piena proprietà (1/1) del cespite pignorato in seguito al consolidamento del diritto di proprietà in seguito a decesso dell'usufruttuaria avvenuto in data 3 agosto 2006 (cfr all.to 8- Certificati Anagrafici). Al signor [REDACTED], la maggiore estensione del terreno sul quale è stato costruito il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:



-Atto di compravendita del 15.02.1955 rep.8649 trascritto ai n. REG Gen. 18194/18194 Reg. Par. (cfr. all.to 20).

L'██████████ contraeva matrimonio con il ██████████ in data 20 settembre 1969, con atto del 18.10.2007 rep. 130419 a rogito del notaio Costantino Pratico Di Flavio i coniugi sceglievano il regime della separazione dei beni annotato l'11.01.2008. Con provvedimento del Tribunale di Napoli, del 29.11.2018 n. 7725/2018 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi annotata il 19.12.2018, (cfr. all.to 8- Certificati Anagrafici).

La sottoscritta precisa che oltre tali passaggi non risultano trascritti ulteriori passaggi di proprietà a titolo originario ovvero a titolo derivativo. **In particolare non risulta trascritto alcun acquisto in favore del ██████████ né tantomeno risultano trascritte domande giudiziali e sentenze con le quali veniva accertato l'avvenuta accessione da parte del ██████████ relativamente al fabbricato ove insiste l'immobile oggetto di pignoramento e/o porzione dello stesso** (anch'esso ricadente parte sul suolo del Comune di Napoli e parte sul suolo di proprietà del dante causa dell'odierna esecutata).

VARIAZIONI CATASTALI

Dalla lettura della visura storica reperita presso il catasto l'immobile ha subito nel tempo le seguenti variazioni catastali:

Variazione intestatari:

Intestato a ██████████ proprietario per 1000/1000 fino al 25.02.1978.

In data 25.02.1978 in seguito a Denuncia (nei passaggi per causa morte) del 25.02.1978 Voltura in atti dal 03.08.1987, gli intestatari diventano: ██████████

██████████ usufruttuaria per 1000/1000 e ██████████

██████████ proprietaria per 1000/1000. Detta

intestazione viene corretta con Rettifica di intestazione all'attualità del 25.02.1978 prot. n. NA0602876 in atti del 04.07.2008. In seguito a detta rettifica gli intestatari

sono: ██████████ per

1000/1000 e ██████████ nuda proprietaria

per 1000/1000.



Con voltura del 03.08.2006 prot. Na 0602883 in atti dal 04.07.2008, per consolidamento di usufrutto l'intestataria è [REDACTED] proprietaria per 1000/1000.

Variazione dati Catasto Fabbricati:

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 ad oggi l'unità immobiliare non ha subito mutazioni dei dati identificativi ad eccezione di variazioni di ufficio, un cambio nello indirizzo da via Diocleziano III trav. n. 8 all'attuale via Formisano n. 8 (cfr. all.to 18), e un ampliamento del 06.05.1987 in atti dal 03.08.1987 (n.02515/1987) antecedente all'impianto meccanografico nonché una rettifica zona censuaria da 10 a 10A in data 01.01.1994.

Risultanze visura storica Catasto Terreni:

Il bene è così riportato Comune di Napoli, Foglio 206, particella 219 mq. 1.280 - particelle corrispondenti al catasto fabbricati Sez. CHI foglio 7 p.lla 219, Ente Urbano.

L'attuale particella 219 del Foglio 206 deriva dal Frazionamento della particella 190 di mq 2345 già 2390 del Foglio 206 (03.05.62 in atti dal 15.03.1968 n. 29968).

Con variazione di ufficio del 30.04.2015 pratica n. NA0190108 in atti del 30.04.2015 A16 (n.4600.1/2015), la qualità della particella passa da Seminativo Arboreo classe 1 a Ente Urbano.

Si evidenzia inoltre l'esistenza di discordanza tra l'intestazione al catasto urbano e quella al catasto terreni.

QUESITO F-G-H

F. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

G. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni



Pratiche edilizie e istanze in sanatoria

a) Come attestato dal “Settore antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli”, non risultano pratiche di Contenzioso Amministrativo, (cfr. all.to 14)

b) Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli:

-Non è stata rinvenuta la Licenza Edilizia n. 491 Pratica. 108/59 e non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche di agibilità dal 1975 a data odierna e altre pratiche edilizie (L.E., C.E., P. di C.) dal 1995 a data odierna. Riguardo la ricerca cartacea presso l'archivio non sono stati rinvenuti documenti, tuttavia l'ufficio specifica che a seguito dell'inaccessibilità dei locali adibiti ad archivio non è stato possibile procedere alla ricerca di ulteriore documentazione;

-non sono state rinvenute nel sistema informatizzato pratiche CILA e SCIA. Riguardo le pratiche cartacee veniva comunicato al sottoscritto che il SAT della Municipalità “non può riscontrare circa l'esistenza di eventuali fascicoli cartacei in quanto *gli elementi forniti sono insufficienti per effettuare la ricerca*”, (cfr. all.to 13)


c) Come attestato dall'Ufficio Condono Edilizio risulta presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, dalla ██████████ in data 31.03.1987 prot. 300/03/87 b.c. 2259977 avente ad oggetto una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di una veranda, modifiche che, come dichiarato dalla eseguita nella dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà presente nel fascicolo, sono state effettuate in difformità alla Licenza Edilizia n. 491 Pr. 108/59 in corso di costruzione del fabbricato di via Formisano n.8.

Detta istanza non risulta ad oggi ancora esitata.

Dall'analisi della copia del fascicolo dell'istanza di condono rilasciata allo scrivente CTU dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli risulta che alla pratica sono allegati le seguenti ricevute dei versamenti effettuati: rata n. 1 £283.000 (timbro postale non leggibile); rata n.2 £283.000 (timbro postale non leggibile); n. 2 versamenti di euro 96.71 a saldo oblazione + interessi, n. 1 versamento di euro 101,35 saldo oneri concessori, n. 2 versamenti di euro 330,00 e n. 1 di 440,00 per diritti di segreteria,. Si specifica che tali versamenti, ad eccezione della prima e seconda rata risultano effettuati il 14/12/2007.



Si specifica che la congruità delle somme da pagare a titolo di diritti di segreteria, oneri concessori, interessi e oblazione, nonché la necessità di ulteriore documentazione integrativa saranno valutati dal competente ufficio nel corso dell'istruttoria della pratica, (all.to 15).

La sottoscritta rileva che il grafico allegato all'Istanza di Condono "*Pianta stato anteriore l'abuso*" (acquisito dalla sottoscritta cfr. all.to 15) non corrisponde al grafico allegato alla Licenza Edilizia n. 491/59 depositato in atti dalla signora ; tale difformità potrebbe costituire motivo ostativo al rilascio della sanatoria edilizia.

Dichiarazione di agibilità

Il competente Ufficio non ha rinvenuto il certificato di agibilità.

Si specifica che il certificato di agibilità potrà essere redatto successivamente al rilascio del Condono Edilizio.

In conclusione la regolarità urbanistica ed edilizia del cespite pignorato è condizionata al rilascio del condono edilizio. Successivamente al rilascio del condono edilizio sarà possibile redigere il certificato di agibilità, il cui costo è di circa 1.500,00 € e l'.A.P.E., il cui costo è di circa 150,00 €.

QUESITO I

Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.

Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli non sono state rinvenute pratiche di agibilità dal 1975 a data odierna e altre pratiche edilizie (L.E., C.E., P. di C.) dal 1995 a data odierna. Riguardo la



ricerca cartacea presso l'archivio non sono stati rinvenuti documenti, tuttavia l'ufficio specifica che a seguito dell'inaccessibilità dei locali adibiti ad archivio non è stato possibile procedere alla ricerca di ulteriore documentazione.

La redazione del certificato di agibilità potrà avvenire solo successivamente al rilascio del titolo di edilizio in sanatoria relativo all'istanza di condono del 31.03.1987 prot. 300/03/87 b.c. 225997, non ancora esitato e avente ad oggetto una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di una veranda. Il costo per la redazione del certificato di agibilità è di circa 1.500,00 €.

L'immobile non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica APE così come si evince dalla certificazione prodotta dall'Ufficio preposto della Regione Campania (cfr.all.to n.11- Certificazione Regione Campania APE). La redazione dell'APE sarà possibile solo dopo il rilascio del titolo edilizio in sanatoria. Il costo per la redazione dell'APE è di circa 150,00 €.

QUESITO J

Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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.

All'atto dell'accesso l'immobile risultava occupato dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Presso L' Agenzia Delle Entrate di Napoli 1 così come da comunicazione allegata non risultano atti di locazione registrati a nome della signora XXXX, (cfr. all.to 16).

QUESITO K

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, 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; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che



saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'esame degli atti, dai documenti acquisiti e dalle indagini esperite è stato accertato che sull'immobile pignorato: alla data della trascrizione del pignoramento sussistevano i seguenti vincoli:

VINCOLI

- per quanto riguarda i vincoli si osserva quanto segue:

-rientra nella “**Zona nB**” – agglomerati urbani di recente formazione **-art.8**

Variante per la zona occidentale al PRG approvato con DM 1829/1972

- **rientra** nel perimetro del centro edificato;

- **non rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica (cfr all.to 12-Certificazione Soprintendenza)

-**risulta** soggetto a vincoli geomorfologici–Tav 12 Area stabile;

-rientra nell'ambito del P.Z.A. (Piano di Zonizzazione acustica), nella Zona IV ,Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie;

-non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico, archeologico. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle norme di attuazione della Variante del PRG del Comune di Napoli, (all.to 12)

-non sussistono acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

-non sussistono sequestri penali ed amministrativi ad eccezione del sequestro conservativo

-non sussistono canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

-Il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è privo di Amministrazione e Regolamento Condominiale.

Si segnala, come ripetutamente detto in precedenza, che sussistono sentenze non trascritte, con le quali, si è accertato che parte del fabbricato è stato costruito sul



suolo del Comune di Napoli e che pertanto sono state dichiarate di proprietà del Comune di Napoli tutte le opere e fabbricati insistenti su detta parte di suolo.

QUESITO L

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.

Il bene pignorato ricade in parte su suolo comunale come dalla relazione dell'arch. Russo.

QUESITO M

Verificare che 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; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. 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.

Il bene oggetto di esecuzione non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico. Non essendo costituito un condominio non esistono spese di natura condominiale.

QUESITO N

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

In particolare restano a carico dell'acquirente:

- 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;**
 - 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;**
 - 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;**
 - 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;**
- Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.**

DOMANDE GIUDIZIALI

-Trascrizione N. 21977/10172 del 22/05/2007, nascente da Domanda giudiziale di azione di riduzione per lesione di legittima, notificata dal Tribunale di Napoli in data 11/05/2007 rep. n. 6251 a favore di [REDACTED]

-Trascrizione N. 32517/15191 del 23/07/2007, nascente da Domanda giudiziale di divisione, notificata dal Tribunale di Napoli in data 26/06/1978 rep. n. 9226 a favore di [REDACTED]



Si evidenzia che detta formalità risulta annotata ai nn. 33300/6230 del 27 luglio 2007, di sentenza del Tribunale di Napoli del 30 ottobre 1979, con la quale è stata rigettata la domanda giudiziale;

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA

ELENCO TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Trascrizioni

- **Iscrizione N.34718/5063 del 28/12/2017** nascente da Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli in data 26/10/2016 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED], (proprietà per 1/1), capitale euro 117.000,00 totale euro 120.000,00;

-**Trascrizione N. 27197/20498 del 07.10.2019** nascente da Pignoramento rep. N.19418 del 16.09.2019-Ufficiale Giudiziario di Napoli a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] a ([REDACTED] [REDACTED]), (proprietà per 1/1);

- **Trascrizione nn.6060 /4541 del 06.03.2020** nascente da atto esecutivo o cautelare ordinanza di sequestro conservativo rep. N.35020/2019 del 26 febbraio 2020 Tribunale Napoli a favore di [REDACTED] sede Napoli codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] Grava sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento;



-Trascrizione N. 22974/16419 del 12.10.2020 nascente da Pignoramento rep. N.12048 del 18/09/2020 -Ufficiale giudiziario di Napoli **a favore** di [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (proprietà per 1/1), **contro** [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], (proprietà per 1/1);

Si evidenzia ancora una volta che, in base a sentenze, parte dell'immobile esecutato, come indicato nella relazione dell'arch. Russo (cfr. all.to 21) risulta ricadere nella proprietà del Comune di Napoli. Si segnala altresì che manca la trascrizione delle sentenze e che il bene non risulterebbe acquisito al patrimonio indisponibile ovvero disponibile del Comune di Napoli come da risposta rilasciata dal competente ufficio all'uopo interpellato dalla sottoscritta (cfr. all.to 22)

QUESITO O

Fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);**
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;**
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;**
- 4) eventuali cause in corso.**

Non risulta costituita un'amministrazione condominiale per il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare pignorata e pertanto non esistono spese condominiali di alcun tipo.

QUESITO P

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, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (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. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

STIMA DELL'UNITA' ABITATIVA

CRITERI DI STIMA

Stima Sintetica Comparativa

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

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

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

-Agenzia del Territorio

-Borsino Immobiliare

- F.I.M.A.A. – giugno 2022

Il valore così ottenuto è stato poi moltiplicato per un coefficiente K come di seguito esposto.

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

1) OMI - anno 2022- I semestre): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella fascia "C28 Semicentrale/Fuorigrotta, Mostra D'Oltremare, Parco San Paolo" del Comune di Napoli in cui ricade l'unità abitativa - Per abitazioni di tipo e economico, in stato di conservazione normale, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 2.100,00 e un max di 3.200,00 €/mq, quindi con un valore medio di 2.650,00 €/mq.

2) Borsino immobiliare - dati novembre 2021: sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella zona "Fuorigrotta, Mostra D'Oltremare, Parco San Paolo" del Comune di Napoli in cui ricade l'unità immobiliare per abitazioni di: fascia media (di qualità nella media di zona) in stato di conservazione "normale", il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 2.039 €/mq, un valore medio di 2.720 €/mq e un max di 3.401,00 €/mq.

3) F.I.M.A.A. - novembre 2020: sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti in via Pasquale Formisano del Comune di Napoli in



cui ricade l'unità abitativa. Per gli immobili a destinazione abitativa il valore di mercato unitario è di 2.200,00 €/mq.

Applicando il metodo sintetico comparativo sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona, quali valori di mercato per unità simili, appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo ottenute dalla consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, F.I.M.A.A. e del Borsino Immobiliare.

A fronte della ubicazione, della tipologia e stato del bene l'Esperto ritiene di utilizzare il valore di €/mq 2.500,00.

Il valore medio di mercato dell'immobile sarà dato da $V_m = v_m \times S_c = € 2.500,00 \times 126,00$ mq.

$$V_m = 315.000,00 €$$

Determinazione del coefficiente K

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

Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati

Esposizione	1,00
Tipologia	1,00
Vetustà	0,95
Manutenzione	1,00
Finiture	1,00

Tenendo conto di tali coefficienti corrispondenti e moltiplicandoli tra loro risulterà un coefficiente: **K = 0,95**

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile **Valore di Mercato** dell'immobile oggetto di stima è pari a **$V_{pm} = K \times V_m = 0,95 \times € 315.000,00 = € 299.250,00$**



A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14 , comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

Adeguamento e correzioni	Modalità di determinazione	Valore in €
Variazioni catastali	Non necessario	
Certificazione agibilità	Da eseguirsi dopo il rilascio del condono	1.500,00
A.P.E.	Redazione di attestato di prestazione energetica	150,00
Stato di possesso	Nessuna decurtazione in quanto il cespite è occupato da uno degli esecutati ed ai fini della stima è da considerarsi libero	0,00
Stato d'uso e di manutenzione	Nessuna decurtazione, l'immobile è in stato normale di conservazione	0,00
TOTALE DECURTAZIONI		€ 1.650,00

Valore Immobile al netto della decurtazione di cui sopra € 299.250,00- 1.650= € 297.600,00

Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi occulti	da decurtare il 10% del valore di stima: 297.600,00. € x 0,1	29.760,00.
--	--	------------

Valore finale del bene

Valore di stima = € 297.600,00- € 29.760,00 = € 267.840,00

Prezzo base di vendita dell'immobile sito in Napoli alla via Pasquale Formisano n. 8, piano 1, int.3 è di:
€ 267.840 (duecentosessantasettemilaottocentoquaranta/00)

QUESITO Q

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; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.



Non si tratta di quote indivise

QUESITO R

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.

La sottoscritta ha acquisito ed allega alla presente relazione il certificato di stato civile e l'estratto di matrimonio della debitrice eseguita [REDACTED] [REDACTED] Certificato di Matrimonio con annotazioni aggiornato e certificato di stato civile).

QUESITO S

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

Risulta come innanzi riportato altro pignoramento trascritto nel 2019 e un sequestro conservativo.

INTEGRAZIONE AI QUESITI

Premesso che:

l'Ill.mo Giudicante richiedeva di procedere "a rilievo topografico del fabbricato rispetto al terreno di proprietà del dante causa [REDACTED] e di quello di proprietà del [REDACTED] ovvero d [REDACTED] in modo da accertare quale parte del fabbricato ricada sulla proprietà del comune, nonché ad accertare se il terreno in questione rientri nel patrimonio disponibile ovvero indisponibile del Comune" .

Che per tali rilievi veniva conferito incarico all'arch. Russo il quale inviava alla sottoscritta relazione che si deposita.



Tanto premesso la sottoscritta, sulla base delle risultanze raggiunte dall'arch. Russo nella relazione che si allega, rileva quanto segue:

Il fabbricato, nel quale insiste l'appartamento oggetto della presente esecuzione, risulta edificato per mq 166,41 sul suolo del Comune di Napoli e per mq 116,20 sul suolo di proprietà [REDACTED].

L'appartamento oggetto di esecuzione, in base sempre ai rilievi e alle risultanze della perizia dell'arch. Russo risulta ricadere per mq 81,08 sulla proprietà del Comune di Napoli e per mq 38,10 sulla proprietà [REDACTED].

Come detto nel corpo della perizia non risultano trascritte le sentenze di acquisizione in favore del Comune di Napoli e il fabbricato non risulterebbe acquisito al patrimonio del Comune di Napoli.

CONCLUSIONE

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, lì 14/11/2022

L'Esperto Incaricato
Arch. Paola Di Giacomo

