



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
– V SEZIONE CIVILE –
GIUDICE DOTT. GUGLIELMO MANERA

PROCEDIMENTO n. 265/2023 R.G.E

- contro -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO UNO

Immobili staggiti:

BENE 1 - Appartamento: Via Diomede Carafa n° 24 (catastalmente n° 24-C) -
piano 1 - interno 1A - Napoli

BENE 2 - Box: Via Diomede Carafa n° 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 -
interno 2C - Napoli

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 265/2023; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale C.T.U (Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.)

l'arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, in data 10.07.2023, ha effettuato il conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
 - la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se siano state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro

trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- ▶ che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;**
- ▶ che, **entro il quindicesimo giorno successivo**, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- ▶ che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza**, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- ▶ che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
 - ▶ della **scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;**
 - ▶ della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - ▶ della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

- ▶ ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- ▶ a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di **€ 500,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

1. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 29.09.2023 alle ore 09,30 circa, il sottoscritto ha effettuato, unitamente al custode nominato, l'accesso presso i beni staggiti (all. 9).

Sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto stimatore;
- notaio Andrea Valente, quale custode giudiziario;

- [REDACTED]

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha effettuato, al fine di adempiere al mandato conferitogli, i rilievi metrici e fotografici (all. 1 – 2).

2. CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell' ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso i cespiti pignorati e presso gli uffici competenti, ha provveduto a:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha verificato che agli atti del fascicolo risulta depositata:

- Certificazione notarile per gli immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] redatta in data 06.06.2023 dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, depositata in data 27.06.2023.

La predetta certificazione non risale al primo titolo "*inter vivos*" a carattere traslativo antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito i titoli di provenienza dei beni de quibus in favore della società esecutata (all. 6).

I beni de quibus sono pervenuti, alla Società esecutata, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di Trasformazione di Società a firma del notaio dott.ssa Stefania Mosca, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317, in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].
- Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del notaio dott. Paolo Morelli, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704, per incorporazione della [REDACTED] [REDACTED].
- Atto di Fusione a firma del notaio dott. Paolo Guida, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721, per incorporazione della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-3-4-5-6-7-8).
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563, in favore della [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-4-6-7-8, e contro

- [REDACTED]
- [REDACTED].
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23584/14564, in favore della [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 3-5, e contro [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 30.05.2023 ai nn. 15921/12336, per i beni sopra riportati a favore di:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- contro di:
- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito, presso gli Uffici competenti, la visura camerale storica della Società esecutata (all. 8).

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

BENE 1 - Appartamento.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 1 - interno 1A, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 23, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 98 mq, escluse aree scoperte 89 mq, rendita € 681,72, via Diomede Carafa n° 24-C - piano 1 - interno 1A (all. 3).

Il suddetto bene confina a est con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 24, a sud con cassa scale e a ovest, in proiezione, con via Diomede Carafa salvo altri.

Al cespite staggito si accede dalla porta ubicata, la prima a sinistra per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano primo.

Il bene risulta fuso, per mezzo dell'apertura di una porta interna posta a sud dello stesso, con il cespite censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 24 (facente parte del Lotto 2 del presente pignoramento).

L'immobile, nello stato di fatto adibito ad ufficio, è composto da: ingresso/soggiorno, cucina, n. 2 ambienti, n. 2 wc, corridoio e n. 1 balcone.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive ad eccezione dell'ambiente 2 che presenta segni di infiltrazione provenienti dal terrazzo del piano superiore.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro; i pavimenti interni sono in gres porcellanato mentre, i pavimenti dei balconi, sono del tipo flottante/galleggiante per esterni; le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione dei w.c. rivestite con piastrelle di gres; vi è impianto di irrigazione delle fioriere, impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare

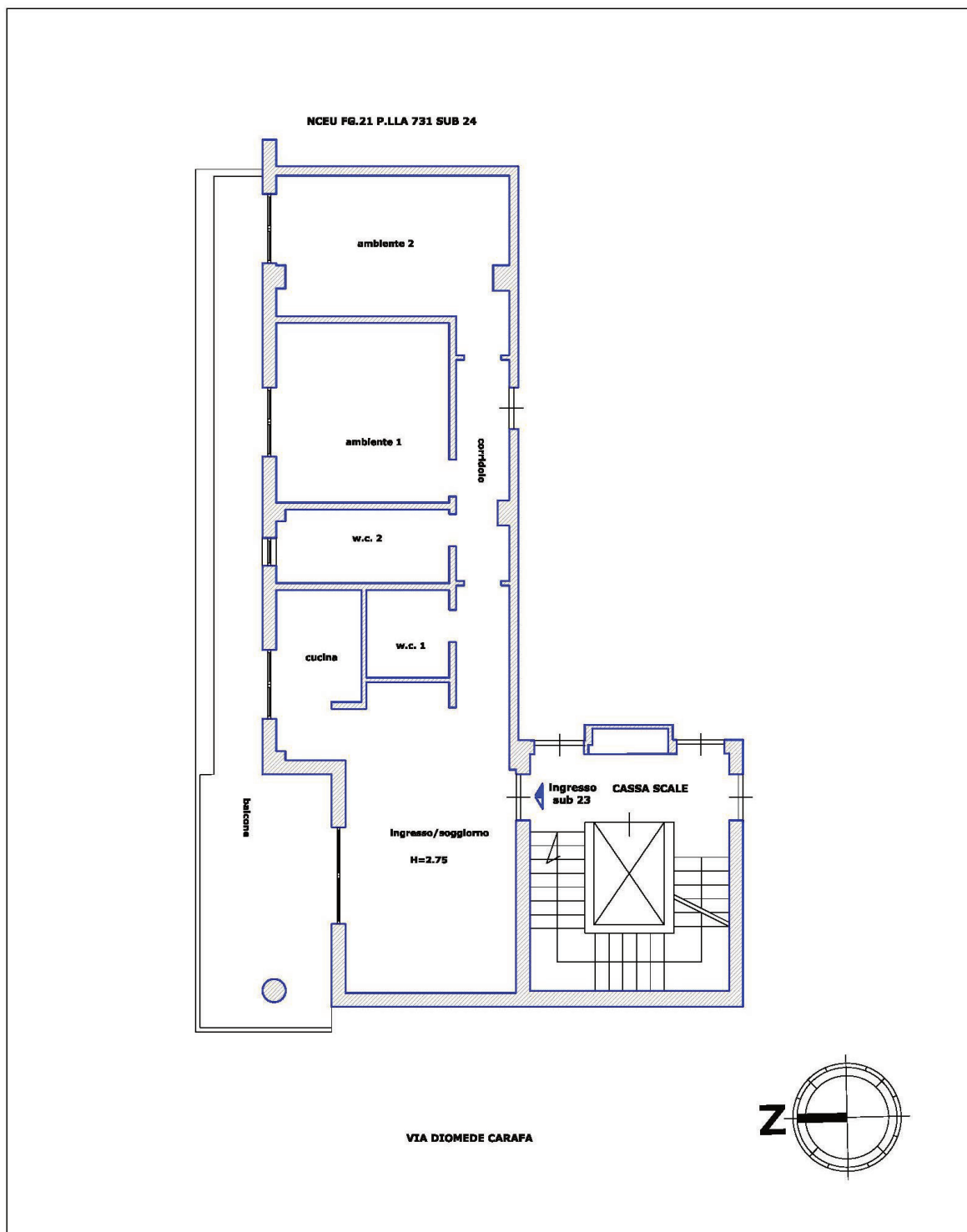
termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato.

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 93 mq., mentre la superficie netta è di circa 79 mq, il balcone misura circa 35 mq. L'altezza interna è pari a 2,75 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1



BENE 2 - Box.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 22 (catastralmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2C, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 3, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, sup. cat. 44 mq, rendita € 107,42, via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2C (all. 3).

Il suddetto bene confina a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.la 731 sub 4, a ovest con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.la 731 sub 36 e a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.la 731 sub 2 salvo altri.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad ovest dello stesso.

Il cespite staggito, nello stato di fatto, risulta fuso con i beni censiti al NCEU del Comune di Napoli alla sez CHI, fg. 21, p.la 731, subb 4-5-6 (facenti parte del presente pignoramento).

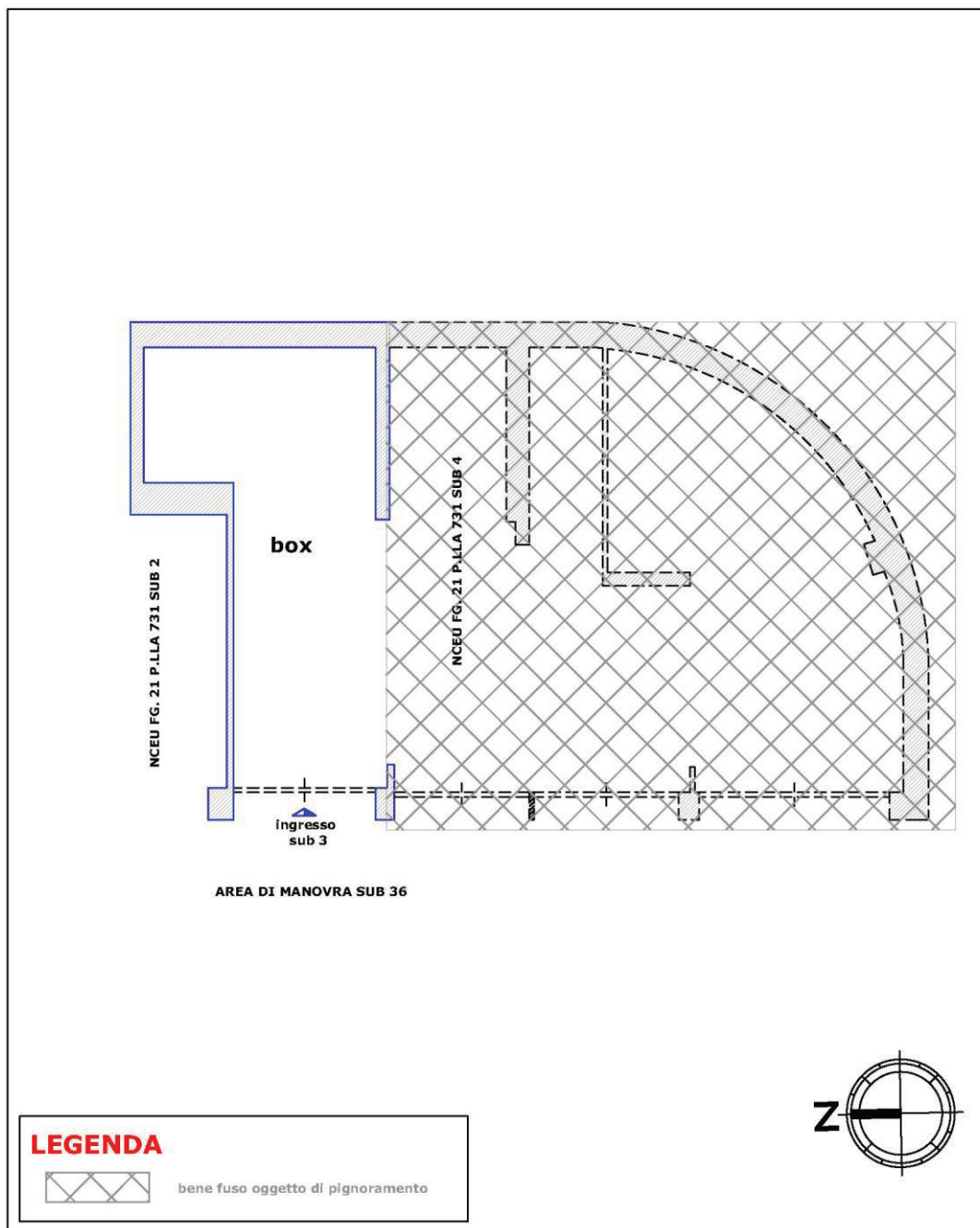
Il bene de quo è composto da: n. 1 ambiente.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 42 mq, mentre la superficie netta è di circa 36 mq. L'altezza interna è pari a 2,60 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 2



Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

L'esperto ha verificato, dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade (all. 4):

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;
- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Identificazione pregressa dei beni

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad identificare catastalmente, successivamente all'acquisizione della documentazione catastale (all. 3 - 10), i beni oggetto del pignoramento de quo.

BENE 1 - Appartamento.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 23, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 681,72 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 1 - interno 1A
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 23, zona cens. 10, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 823,75 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 1 - interno 1A
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

.

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. fusione, per mezzo dell'apertura di una porta, con il bene staggito identificato al sub 24.

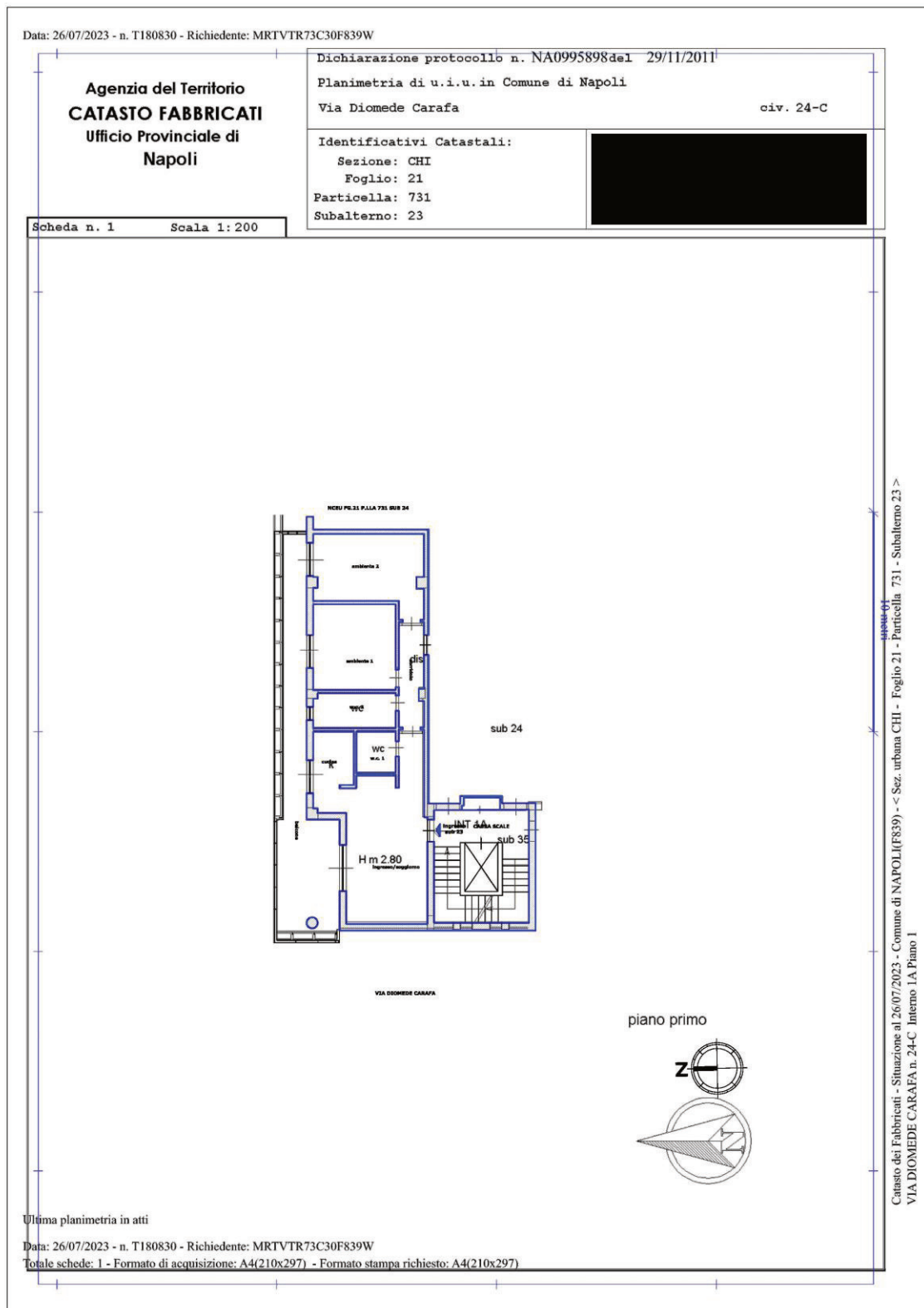
La predetta difformità dovrà essere ripristinata come riportato nella planimetria catastale.

Si evidenzia altresì che risulta erroneamente riportata, in planimetria catastale, l'altezza di h. 2,80 m. in luogo di h 2,75.

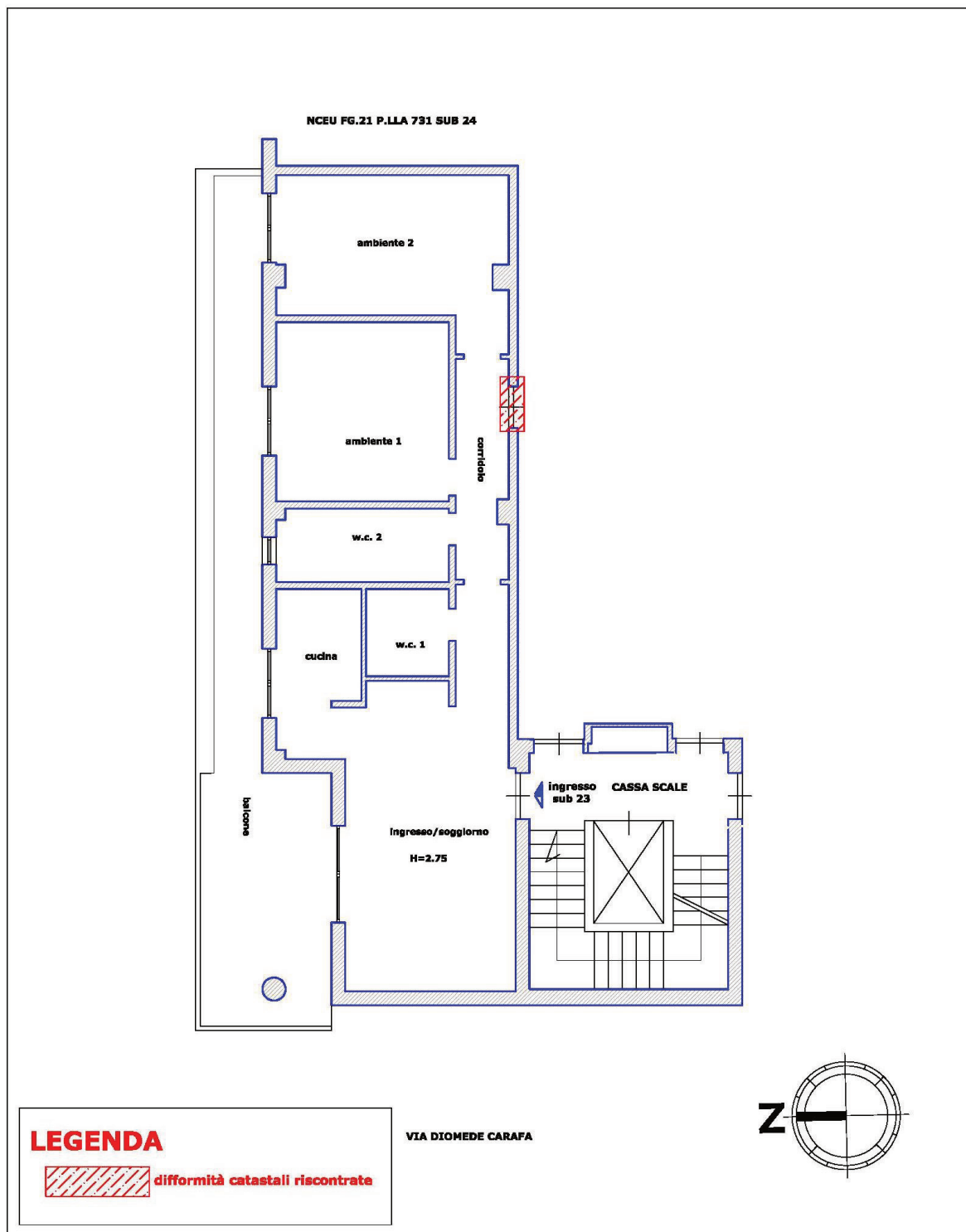
La predetta discrasia dovrà essere rettificata in planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto costo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1



Individuazione difformità catastali - Bene 1



BENE 2 - Box.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 3, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, rendita € 107,42 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2C
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 3, zona cens. 10, categoria C/6, classe 1, consistenza 40 mq, rendita € 76,44 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2C
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) I dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. fusione con i beni subb 4-5-6 (facenti parte del presente pignoramento).

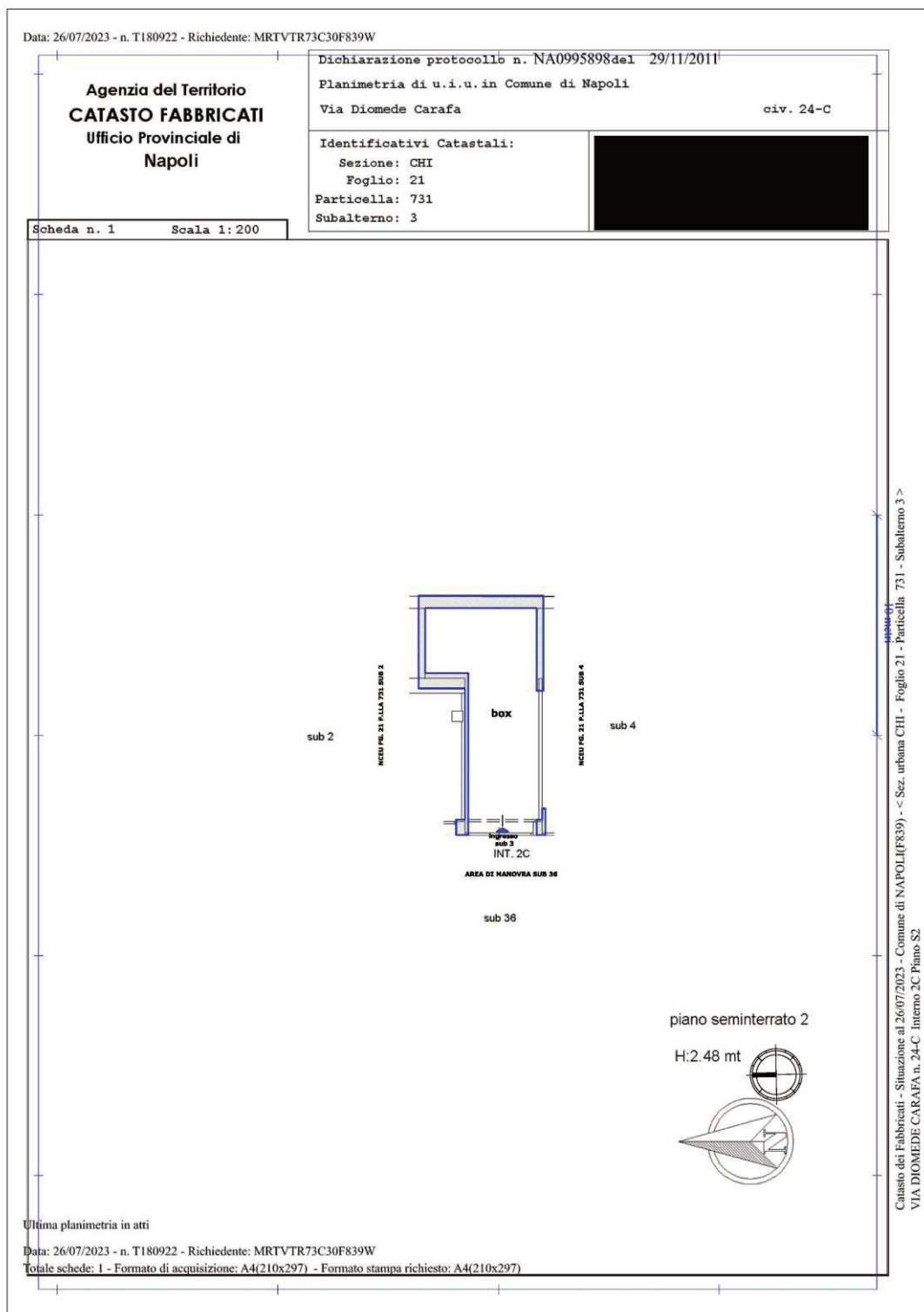
La predetta difformità dovrà essere ripristinata come riportato nella planimetria catastale.

L'altezza riportata in planimetria catastale è indicata con h. 2,48 m. in luogo dell'altezza di 2,60 m.

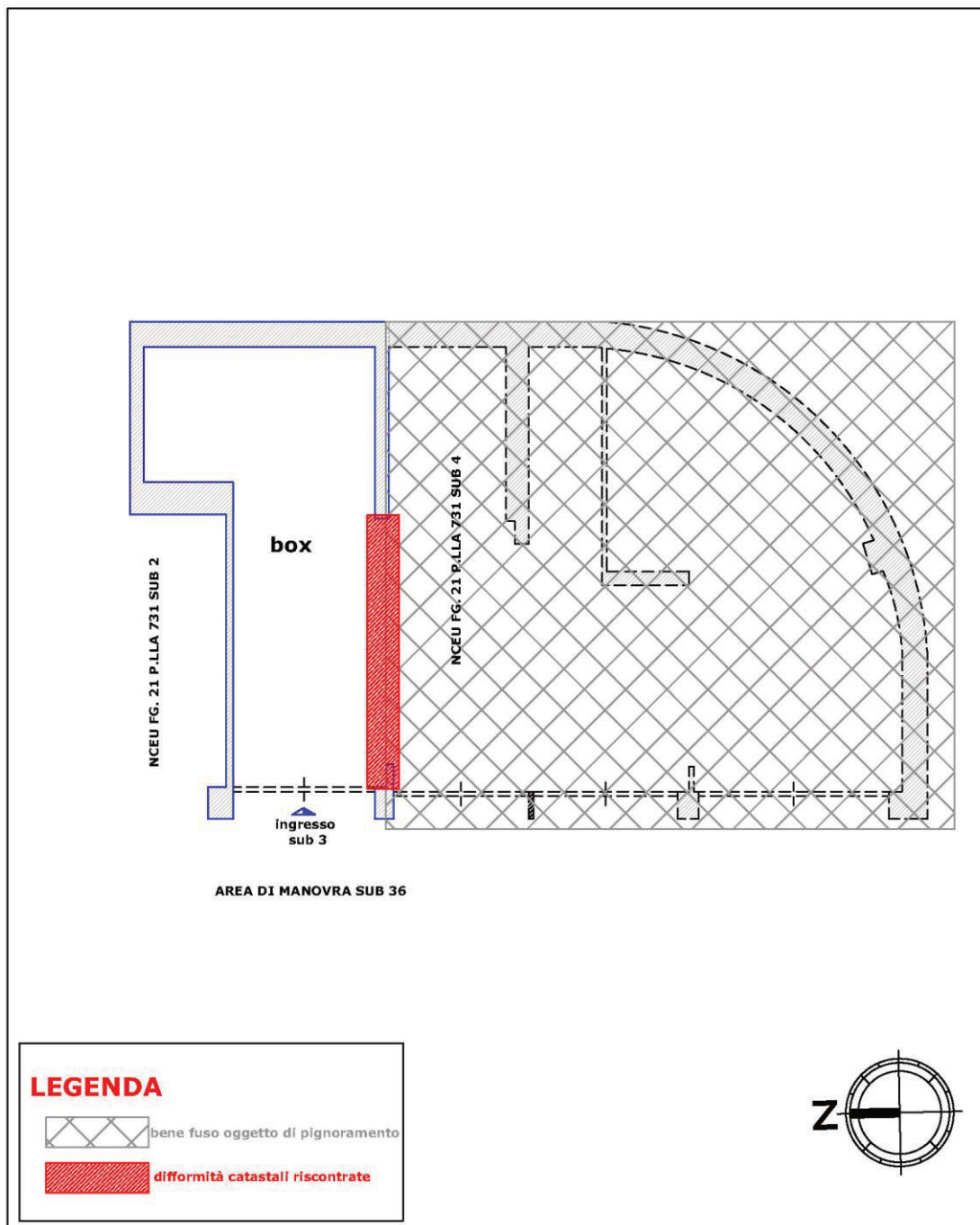
La predetta discrasia dovrà essere rettificata in planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto costo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 2



Individuazione difformità catastali - Bene 2



– C –

Stato di possesso

BENE 1 - Appartamento. Il bene de quo risulta occupato, per quanto dichiarato in sede di accesso, dalla società [REDACTED] in virtù di contratto di comodato d'uso stipulato in data 24.04.2023 (all. 9).

Il legale rappresentante della Società esecutata ha fornito copia del predetto contratto di comodato d'uso gratuito registrato in data 18.05.2023 al n. 541 serie 3x.

BENE 2 - Box. Il bene de quo risulta libero e nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

L'Esperto ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2, a mezzo pec in data 30.09.2023, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati.

L'agenzia delle Entrate ha dato riscontro, in data 13.10.2023 a mezzo pec, alla detta richiesta. (all. 11)

L'esperto ha constatato, per quanto trasmesso dall'Agenzia delle Entrate, l'inesistenza di contratti di locazione registrati riferiti ai cespiti de quibus.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, dall'esame dei titoli di provenienza, dalla documentazione in atti e dalla documentazione acquisita presso gli Uffici competenti, quanto segue:

- la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali (all.6-7) ad eccezione di:

TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio VINCENZO PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro [REDACTED]

L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio.

- la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; (all. 7)
- la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; (all.4-5-7)
- la sussistenza del vincolo archeologico;
- la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; (all.7)
- la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici; (all. 3-4).

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, il certificato vincoli (prot.14698 del 02.10.2023) riscontrando quanto segue (all. 4):

.... omissis.... "che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004".

Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

I cespiti de quibus sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Variante n. 457 del 15.10.2007;
- Variante n. 432 del 05.08.2008;
- Variante n. 307 del 23.06.2009;
- Variante n. 185 del 03.05.2010;
- Variante n. 180 del 18.04.2011;
- Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere, agli Uffici competenti del Comune di Napoli, la documentazione edilizia ed urbanistica dei beni staggit.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all’oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell’Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007.*

Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all’immobile in esame”.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.2024, si conferma che per l’immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio”.*

L’Esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati ai predetti titoli edilizi.

Il sottoscritto ha effettuato, constatato il mancato reperimento dei grafici allegati ai titoli edilizi, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di costituzione (presentata in data 29.11.2011) e lo stato dei luoghi. (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01)

BENE 1 - Appartamento.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

1. fusione, per mezzo dell'apertura di una porta, con il bene staggito identificato al sub 24.

La predetta difformità dovrà essere ripristinata.

Il costo del detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9). Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

BENE 2 - Box.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

1. fusione con i beni subb 4-5-6 (facenti parte del presente pignoramento).

La predetta difformità dovrà essere ripristinata.

Il costo del detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 1.000,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e, il predetto certificato, non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

– F –

Formazione dei lotti

Bene 1 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

Bene 2 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

I beni de quibus sono stati pignorati per la quota di 1000/1000 della piena proprietà e non sono divisibili in natura.

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello in titolarità della società esecutata.

Il valore di stima del **LOTTO UNO**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 370.000,00 (euro trecentosettamila/00).

– G –

Valore del bene e costi

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), ritenendolo il più adatto al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2023.

Fonti: (all.12).

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. MEDIO
	2.300,00 €/mq.	3.600,00 €/mq	2.950,00 €/mq.

Una volta determinato il prezzo unitario di riferimento per mq, si procederà ad applicare dei coefficienti correttivi (k) in base a delle caratteristiche che sono attribuite alla specifica unità immobiliare (usando le tabelle di riferimento del borsino Immobiliare).

Piano	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10%	-10%
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Coefficiente di merito
Molto luminoso	+10%
Luminoso	+5%
Mediamente luminoso	0%
Poco luminoso	-5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

$K = -10\% + 10\% + 5\% + 5\% + 0\% + 2\% = +12\%$

Parametro utilizzato: € 2.950,00 €/mq aumentato del 12% = **3.300,00 €/mq**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

BENE 1 - Appartamento.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq. 93	€ 3.300,00	€	306.900,00
Balconi	mq. 35	€ 1.100,00	€	38.500,00
TOTALE			€	345.400,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -10,45%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-10,45%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,45%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 1, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 309.300,00.

BENE 2 - Box.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Box	mq. 42	€ 1.650,00	€	69.300,00
TOTALE			€	69.300,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -12,20%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-12,20%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-1,44%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 2, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 60.800,00.

Il valore di stima **del LOTTO UNO**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 370.000,00 (euro trecentosettamila/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Napoli, li 03.04.2024

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio Merito



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
– V SEZIONE CIVILE –
GIUDICE DOTT. GUGLIELMO MANERA

PROCEDIMENTO n. 265/2023 R.G.E

“ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO DUE

Immobili staggiti:

BENE 1 - Appartamento: Via Diomede Carafa n° 24 (catastalmente n° 24-C) -
piano 1 - interno 1B - Napoli

BENE 2 - Box: Via Diomede Carafa n° 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 -
interno 2D - Napoli

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 265/2023; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale C.T.U (Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.)

l'arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, in data 10.07.2023, ha effettuato il conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1)** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2)** Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3)** Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4)** Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1)** Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
 - la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e** ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se siano state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro

trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- ▶ che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;**
- ▶ che, **entro il quindicesimo giorno successivo**, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- ▶ che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza**, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- ▶ che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
 - ▶ della **scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;**
 - ▶ della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - ▶ della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

- ▶ ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- ▶ a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di **€ 500,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

1. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 29.09.2023 alle ore 09,30 circa, il sottoscritto ha effettuato, unitamente al custode nominato, l'accesso presso i beni staggiti (all. 9).

Sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto stimatore;
- notaio dott. Andrea Valente, quale custode giudiziario;

- [REDACTED]

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha effettuato, al fine di adempiere al mandato conferitogli, i rilievi metrici e fotografici (all. 1 - 2).

2. CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso i cespiti pignorati e presso gli uffici competenti, ha provveduto a:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha verificato che agli atti del fascicolo risulta depositata:

- Certificazione notarile per gli immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] redatta in data 06.06.2023 dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, depositata in data 27.06.2023.

La predetta certificazione non risale al primo titolo "*inter vivos*" a carattere traslativo antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito i titoli di provenienza dei beni de quibus in favore della società esecutata (all. 6).

I beni de quibus sono pervenuti, alla Società esecutata, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di Trasformazione di Società a firma del notaio dott.ssa Stefania Mosca, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317, in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del notaio dott. Paolo Morelli, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704, per incorporazione della [REDACTED] [REDACTED].
- Atto di Fusione a firma del notaio dott. Paolo Guida, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721, per incorporazione della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-3-4-5-6-7-8).
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563, in favore della [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-4-6-7-8, e contro

- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà;

- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

11

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

BENE 1 - Appartamento.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 1 - interno 1B, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 24, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, sup. cat. 102 mq, escluse aree scoperte 95 mq, rendita € 619,75, via Diomede Carafa n° 24-C - piano 1 - interno 1B (all. 3).

Il suddetto bene confina a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 25, a ovest con cassa scale e a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 23 salvo altri.

Al cespite staggito si accede dalla porta ubicata, di fronte per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano primo.

Il bene risulta fuso, per mezzo dell'apertura di una porta interna posta a nord dello stesso, con il cespite censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 23 (facente parte del Lotto 1 del presente pignoramento).

L'immobile, nello stato di fatto adibito ad ufficio, è composto da: ingresso, cucina/soggiorno, n. 2 ambienti, n. 2 wc, disimpegno e n. 2 balconi.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive ad eccezione dell'ambiente 1 che presenta segni di infiltrazione provenienti dal terrazzo del piano superiore.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro; i pavimenti interni sono in gres porcellanato mentre, i pavimenti dei balconi, sono del tipo flottante/galleggiante per esterni; le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione dei w.c. rivestite con piastrelle di gres; vi è impianto di irrigazione delle fioriere, impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

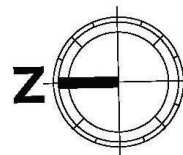
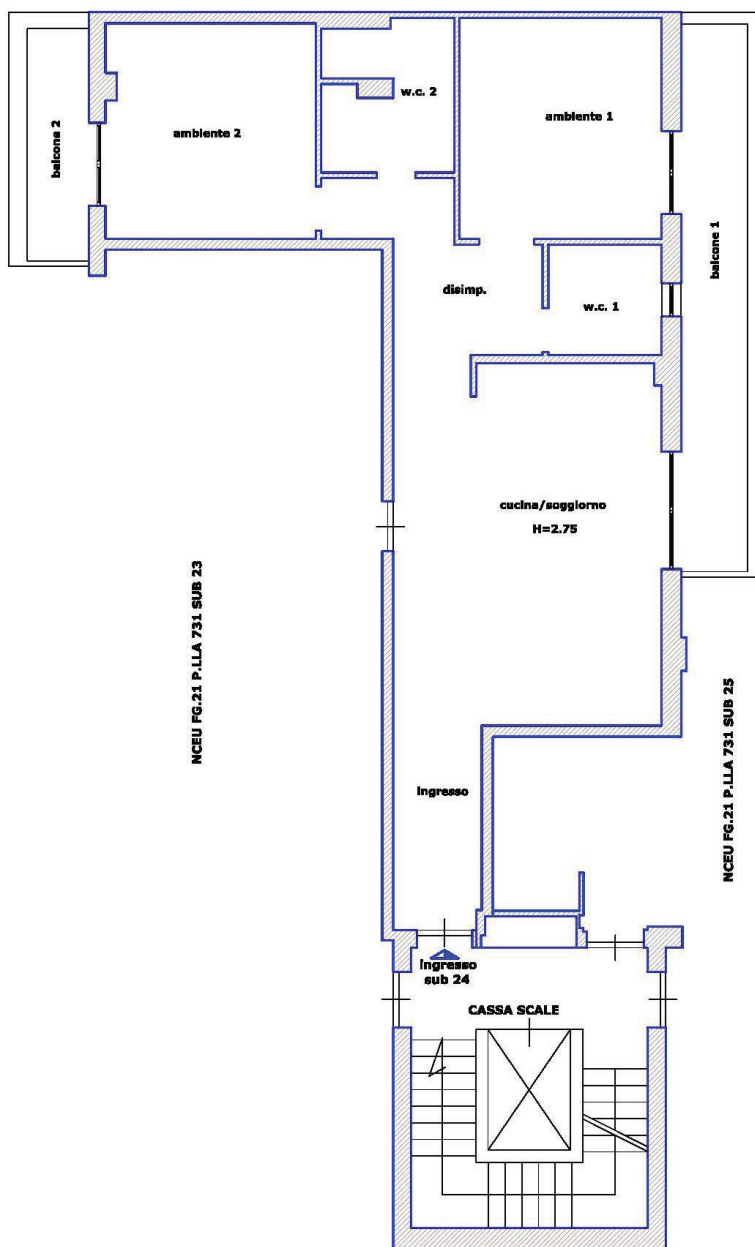
L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato.

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 98 mq., mentre la superficie netta è di circa 86 mq, i balconi misurano circa 22 mq. L'altezza interna è pari a 2,75 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1



BENE 2 - Box.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2D, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 4, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, sup. cat. 35 mq, rendita € 83,25, via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2D (all. 3).

Il suddetto bene confina a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 5, a ovest con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 e a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 3 salvo altri.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad ovest dello stesso.

Il cespite staggito, nello stato di fatto, risulta fuso con i beni censiti al NCEU del Comune di Napoli alla sez CHI, fg. 21, p.lla 731, subb 3-5-6 (facenti parte del presente pignoramento).

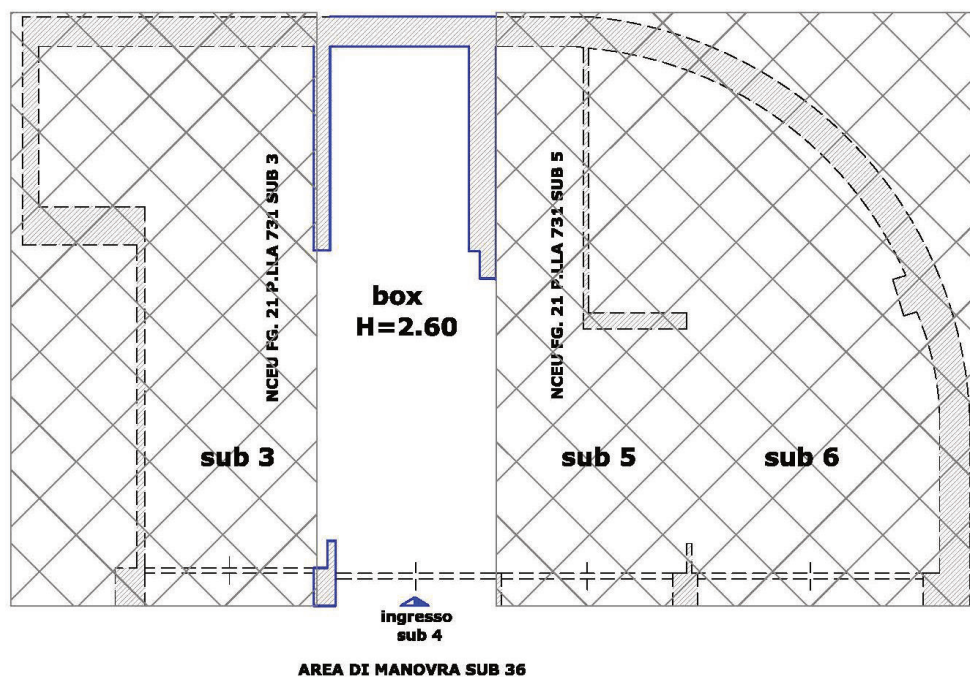
Il bene de quo è composto da: n. 1 ambiente.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 35 mq, mentre la superficie netta è di circa 28 mq. L'altezza interna è pari a 2,60 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

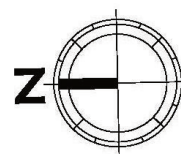
Individuazione ambienti - Bene 2



LEGENDA



consistenza staggiata
non facente parte del presente lotto



Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

L'esperto ha verificato, dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade (all. 4):

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;
- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Identificazione pregressa dei beni

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad identificare catastalmente, successivamente all'acquisizione della documentazione catastale (all. 3 - 10), i beni oggetto del pignoramento de quo.

BENE 1 - Appartamento.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 24, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 619,75 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 1 - interno 1B
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 24, zona cens. 10, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 748,86 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 1 - interno 1B
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

.

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

- a) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;
- c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. fusione, per mezzo dell'apertura di una porta, con il bene staggito identificato al sub 23.

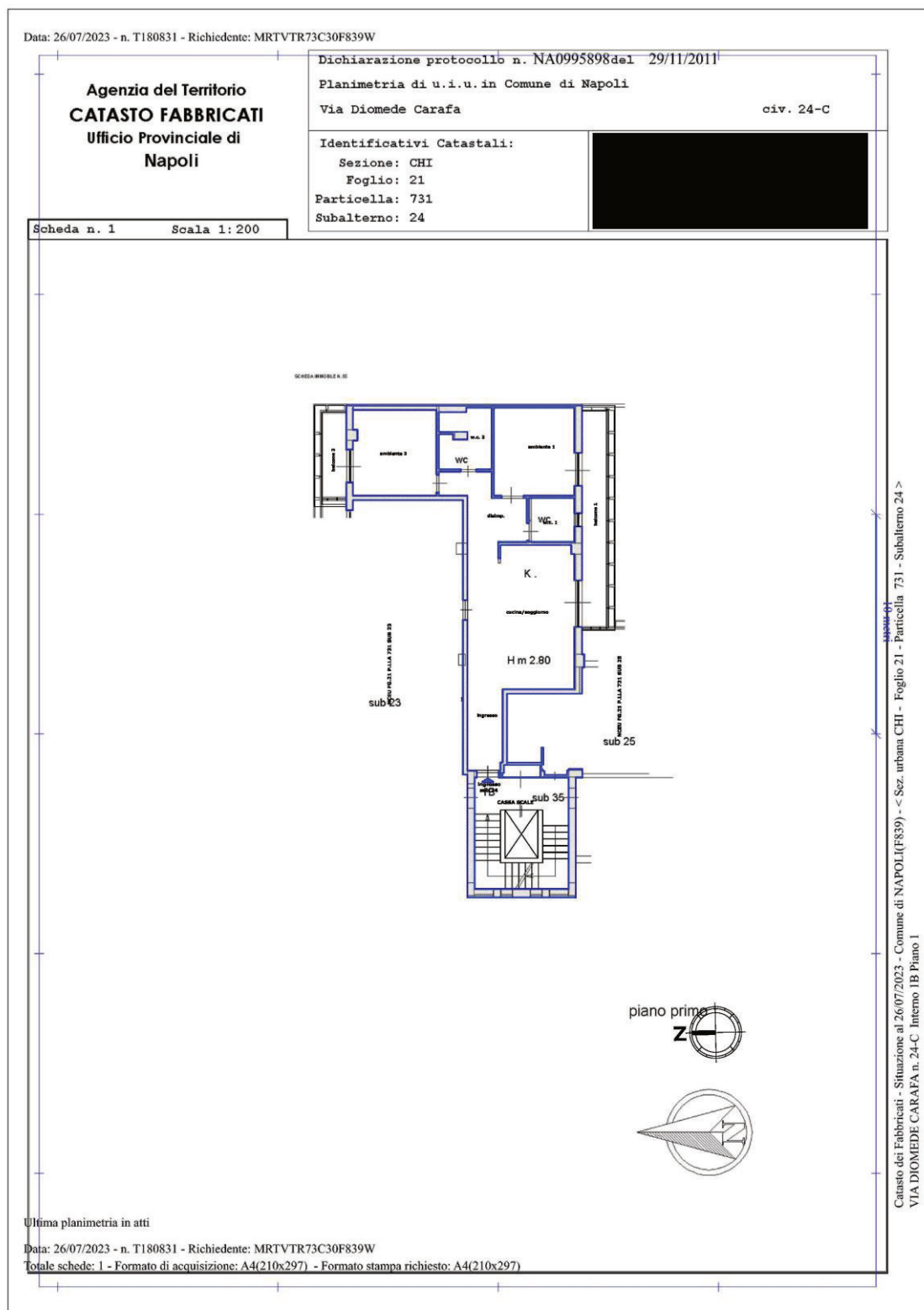
La predetta difformità dovrà essere ripristinata come riportato nella planimetria catastale.

Si evidenzia altresì che risulta erroneamente riportata, in planimetria catastale, l'altezza di h. 2,80 m. in luogo di h 2,75.

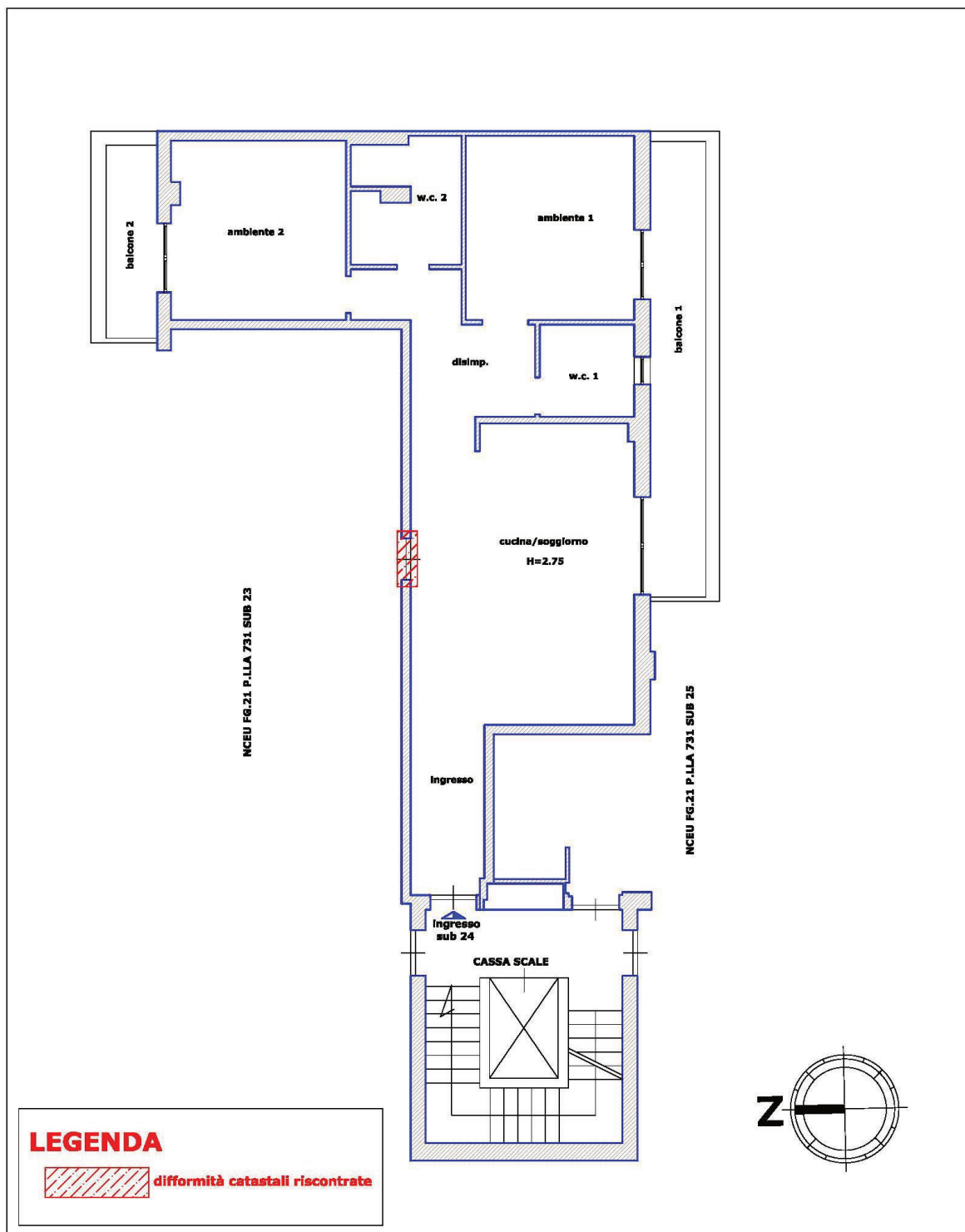
La predetta discrasia dovrà essere rettificata in planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto costo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1



Individuazione difformità catastali - Bene 1



BENE 2 - Box.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 4, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita € 83,25 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2D
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 4, zona cens. 10, categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, rendita € 59,24 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2D
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. fusione con i beni subb 3-5-6 (facenti parte del presente pignoramento).

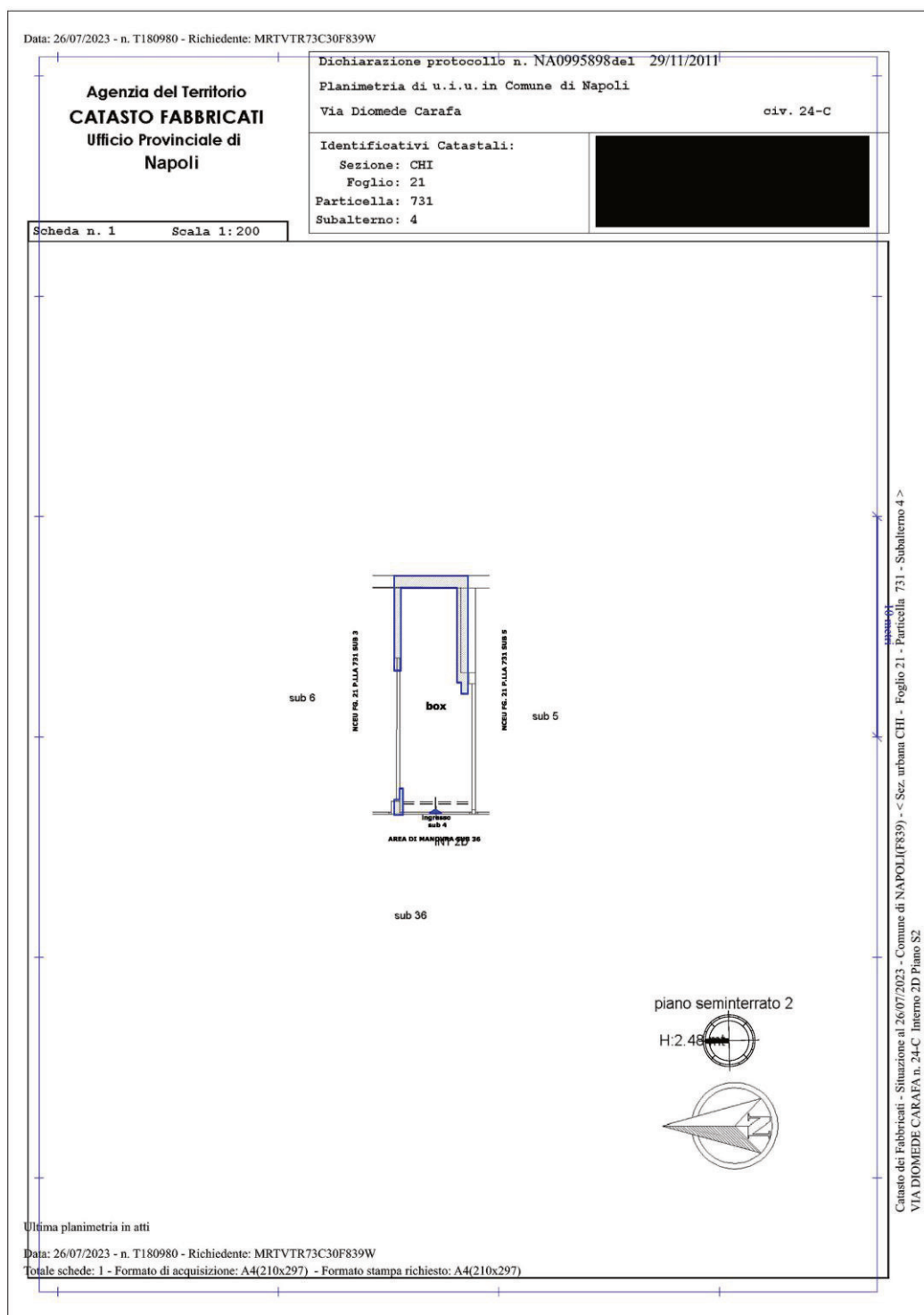
La predetta difformità dovrà essere ripristinata come riportato nella planimetria catastale.

Si evidenzia altresì che risulta erroneamente riportata, in planimetria catastale, l'altezza di h. 2,80 m. in luogo di h 2,75.

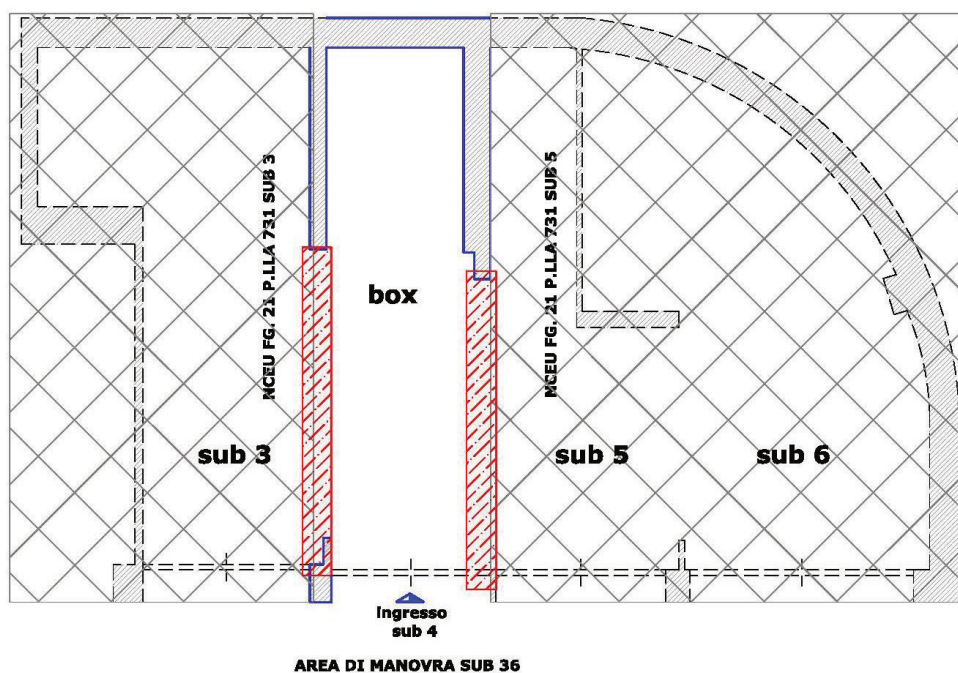
La predetta discrasia dovrà essere rettificata in planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto costo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 2



Individuazione difformità catastali - Bene 2



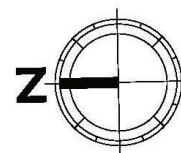
LEGENDA



consistenza staggita
non facente parte del presente lotto



difformità catastali riscontrate



- C -
Stato di possesso

BENE 1 - Appartamento. Il bene de quo risulta occupato, per quanto dichiarato in sede di accesso, dalla società [REDACTED] [REDACTED] (all. 9).

Il legale rappresentante della Società esecutata ha fornito copia del predetto contratto di comodato d'uso gratuito registrato in data 18.05.2023 al n. 541 serie 3x.

BENE 2 - Box. Il bene de quo risulta libero e nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

L'Esperto ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2, a mezzo pec in data 30.09.2023, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati.

L'agenzia delle Entrate ha dato riscontro, in data 13.10.2023 a mezzo pec, alla detta richiesta fornendo contratto di locazione, n. 3906/3 registrato in data 15.03.2012, tra la [REDACTED]
Durata dal 18.02.2012 al 18.02.2018, rinnovabile per ulteriori sei anni (all. 11).

Detto contratto è riferito al bene identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 24 (Bene 1).

Il canone annuo locativo è pari a € 15.600,00, pari a € 1.300,00 mensili.

Per il bene 2 non risultano contratti di locazione registrati.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, dall'esame dei titoli di provenienza, dalla documentazione in atti e dalla documentazione acquisita presso gli Uffici competenti, quanto segue:

- la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali (all.6-7) ad eccezione di:

TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio VINCENZO PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro [REDACTED]

L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio.

- la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; (all. 7)
- la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; (all.4-5-7)
- la sussistenza del vincolo archeologico;
- la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; (all.7)
- la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici; (all. 3-4).

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, il certificato vincoli (prot.14698 del 02.10.2023) riscontrando quanto segue (all. 4):

.... omissis.... "che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004".

Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

25

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

I cespiti de quibus sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Variante n. 457 del 15.10.2007;
- Variante n. 432 del 05.08.2008;
- Variante n. 307 del 23.06.2009;
- Variante n. 185 del 03.05.2010;
- Variante n. 180 del 18.04.2011;
- Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere, agli Uffici competenti del Comune di Napoli, la documentazione edilizia ed urbanistica dei beni staggiati.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all’oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell’Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007.*

Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all’immobile in esame”.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.2024, si conferma che per l’immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio”.*

L’Esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati ai predetti titoli edilizi.

Il sottoscritto ha effettuato, constatato il mancato reperimento dei grafici allegati ai titoli edilizi, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di costituzione (presentata in data 29.11.2011) e lo stato dei luoghi. (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01)

BENE 1 - Appartamento.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

1. fusione, per mezzo dell'apertura di una porta, con il bene staggito identificato al sub 23.

La predetta difformità dovrà essere ripristinata.

Il costo del detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9). Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

BENE 2 - Box.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

1. fusione con i beni subb 3-5-6 (facenti parte del presente pignoramento).

La predetta difformità dovrà essere ripristinata.

Il costo del detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 1.000,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e il predetto certificato non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

– F –

Formazione dei lotti

Bene 1 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

Bene 2 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

I beni de quibus sono stati pignorati per la quota di 1000/1000 della piena proprietà e non sono divisibili in natura.

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello in titolarità della società esecutata.

Il valore di stima del **LOTTO DUE**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 362.000,00 (euro trecentosessantaduemila/00).

– G –

Valore del bene e costi

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), ritenendolo il più adatto al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2023.

Fonti: (all.12).

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. MEDIO
	2.300,00 €/mq.	3.600,00 €/mq	2.950,00 €/mq.

Una volta determinato il prezzo unitario di riferimento per mq, si procederà ad applicare dei coefficienti correttivi (k) in base a delle caratteristiche che sono attribuite alla specifica unità immobiliare (usando le tabelle di riferimento del borsino Immobiliare).

Piano	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10%	-10%
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Coefficiente di merito
Molto luminoso	+10%
Luminoso	+5%
Mediamente luminoso	0%
Poco luminoso	-5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

$K = -10\% + 10\% + 5\% + 5\% + 0\% + 2\% = +12\%$

Parametro utilizzato: € 2.950,00 €/mq aumentato del 12% = **3.300,00 €/mq**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

BENE 1 - Appartamento.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq. 98	€ 3.300,00	€	323.400,00
Balconi	mq. 22	€ 1.100,00	€	24.200,00
TOTALE			€	347.600,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -10,45%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-10,45%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,45%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 1, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 311.300,00.

BENE 2 - Box.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Box	mq. 35	€ 1.650,00	€	57.750,00
TOTALE			€	57.750,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -12,60%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-12,60%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-2,60%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 2, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 50.500,00.

Il valore di stima **del LOTTO DUE**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 362.000,00 (euro trecentosessantaduemila/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Napoli, li 03.04.2024

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio Merito



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
– V SEZIONE CIVILE –
GIUDICE DOTT. GUGLIELMO MANERA

PROCEDIMENTO n. 265/2023 R.G.E



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO TRE

Immobili staggit:

BENE 1 - Appartamento: Via Diomede Carafa n° 24 (catastalmente n° 24-C) -
piano 1 - interno 1C - Napoli

BENE 2 - Box: Via Diomede Carafa n° 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 -
interno 2E - Napoli

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 265/2023; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale C.T.U (Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.)

l'arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, in data 10.07.2023, ha effettuato il conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1)** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2)** Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3)** Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4)** Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1)** Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
 - la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e** ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se siano state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro

trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- ▶ che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;**
- ▶ che, **entro il quindicesimo giorno successivo**, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- ▶ che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza**, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- ▶ che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
 - ▶ della **scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;**
 - ▶ della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - ▶ della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

- ▶ ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- ▶ a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di **€ 500,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

1. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 29.09.2023 alle ore 09,30 circa, il sottoscritto ha effettuato, unitamente al custode nominato, l'accesso presso i beni staggiti (all. 9).

Sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto stimatore;
- notaio dott. Andrea Valente, quale custode giudiziario;

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha effettuato, al fine di adempiere al mandato conferitogli, i rilievi metrici e fotografici (all. 1 – 2).

2. CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell' ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso i cespiti pignorati e presso gli uffici competenti, ha provveduto a:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha verificato che agli atti del fascicolo risulta depositata:

- Certificazione notarile per gli immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] redatta in data 06.06.2023 dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, depositata in data 27.06.2023.

La predetta certificazione non risale al primo titolo "*inter vivos*" a carattere traslativo antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito i titoli di provenienza dei beni de quibus in favore della società esecutata (all. 6).

I beni de quibus sono pervenuti, alla Società esecutata, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di Trasformazione di Società a firma del notaio dott.ssa Stefania Mosca, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317, in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].
- Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del notaio dott. Paolo Morelli, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704, per incorporazione della [REDACTED] [REDACTED].
- Atto di Fusione a firma del notaio dott. Paolo Guida, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721, per incorporazione della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-3-4-5-6-7-8).
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563, in favore della [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-4-6-7-8, e contro

- [REDACTED]
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23584/14564, in favore della [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 3-5, e [REDACTED]
- [REDACTED]

Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 30.05.2023 ai nn. 15921/12336, per i beni sopra riportati a favore di:

- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà;

contro di:

- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito, presso gli Uffici competenti, la visura camerale storica della Società esecutata (all. 8).

– B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

BENE 1 - Appartamento.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 1 - interno 1C, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 25, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, sup. cat. 58 mq, escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 371,85, via Diomede Carafa n° 24-C - piano 1 - interno 1C (all. 3).

Il suddetto bene confina a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 26, a ovest con cassa scale e a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 24 salvo altri.

Al cespite staggito si accede dalla porta ubicata, la seconda a destra per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano primo.

L'immobile è composto da: cucina/soggiorno, n. 1 ambiente, n. 1 wc, e n. 2 balconi.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro; i pavimenti interni sono in gres porcellanato mentre, i pavimenti dei balconi, sono del tipo flottante/galleggiante per esterni; le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione del w.c. rivestite con piastrelle di gres; vi è impianto di irrigazione delle fioriere, impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

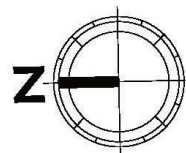
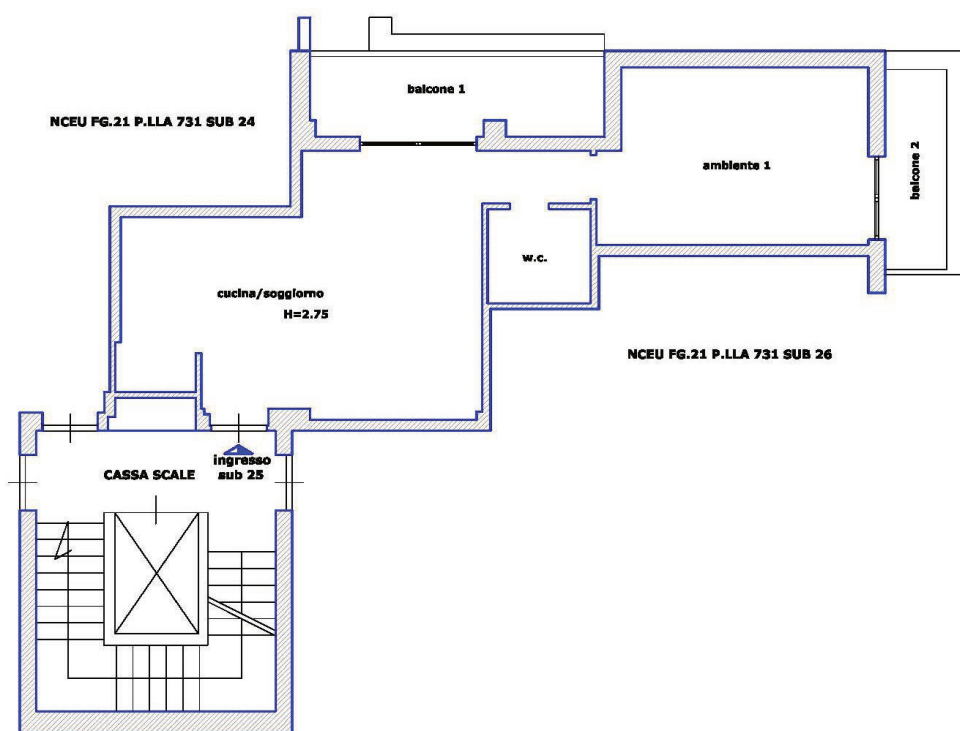
L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato.

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 54 mq., mentre la superficie netta è di circa 47 mq, i balconi misurano circa 14 mq. L'altezza interna è pari a 2,75 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1



BENE 2 - Box.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 22 (catastralmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2E, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 5, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, sup. cat. 35 mq, rendita € 83,25, via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2E (all. 3).

Il suddetto bene confina a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 6, a ovest con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36, a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 4 salvo altri.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad ovest dello stesso.

Il cespite staggito, nello stato di fatto, risulta fuso con i beni censiti al NCEU del Comune di Napoli alla sez CHI, fg. 21, p.lla 731, subb 3-4-6 (facenti parte del presente pignoramento).

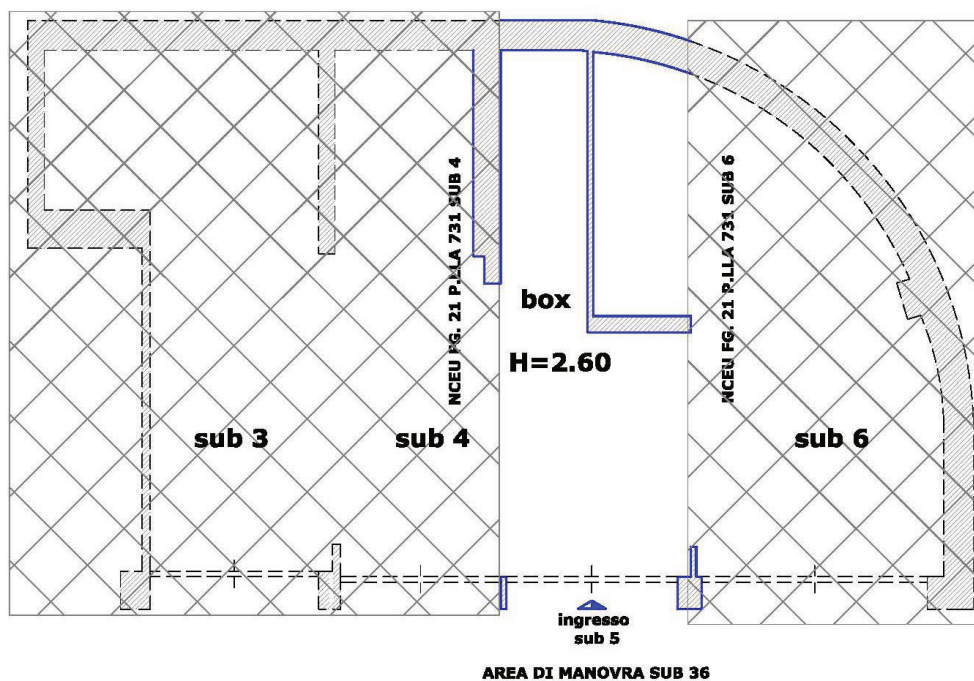
Il bene de quo è composto da: n. 1 ambiente.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 36 mq, mentre la superficie netta è di circa 32 mq. L'altezza interna è pari a 2,60 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

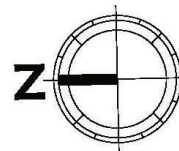
Individuazione ambienti - Bene 2



LEGENDA



consistenza staglita
non facente parte del presente lotto



Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

L'esperto ha verificato, dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade (all. 4):

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;
- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Identificazione pregressa dei beni

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad identificare catastalmente, successivamente all'acquisizione della documentazione catastale (all. 3 - 10), i beni oggetto del pignoramento de quo.

BENE 1 - Appartamento.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 25, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, rendita € 371,85 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 1 - interno 1C
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 25, zona cens. 10, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 449,32 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 1 - interno 1C
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

Si evidenzia altresì che risulta erroneamente riportata, in planimetria catastale, l'altezza di h. 2,80 m. in luogo di h 2,75.

La predetta discrasia dovrà essere rettificata in planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto costo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

BENE 2 - Box.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 5, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita € 83,25 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2E
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 5, zona cens. 10, categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, rendita € 59,24 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2E
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) I dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. fusione con i beni subb 3-4-6 (facenti parte del presente pignoramento).

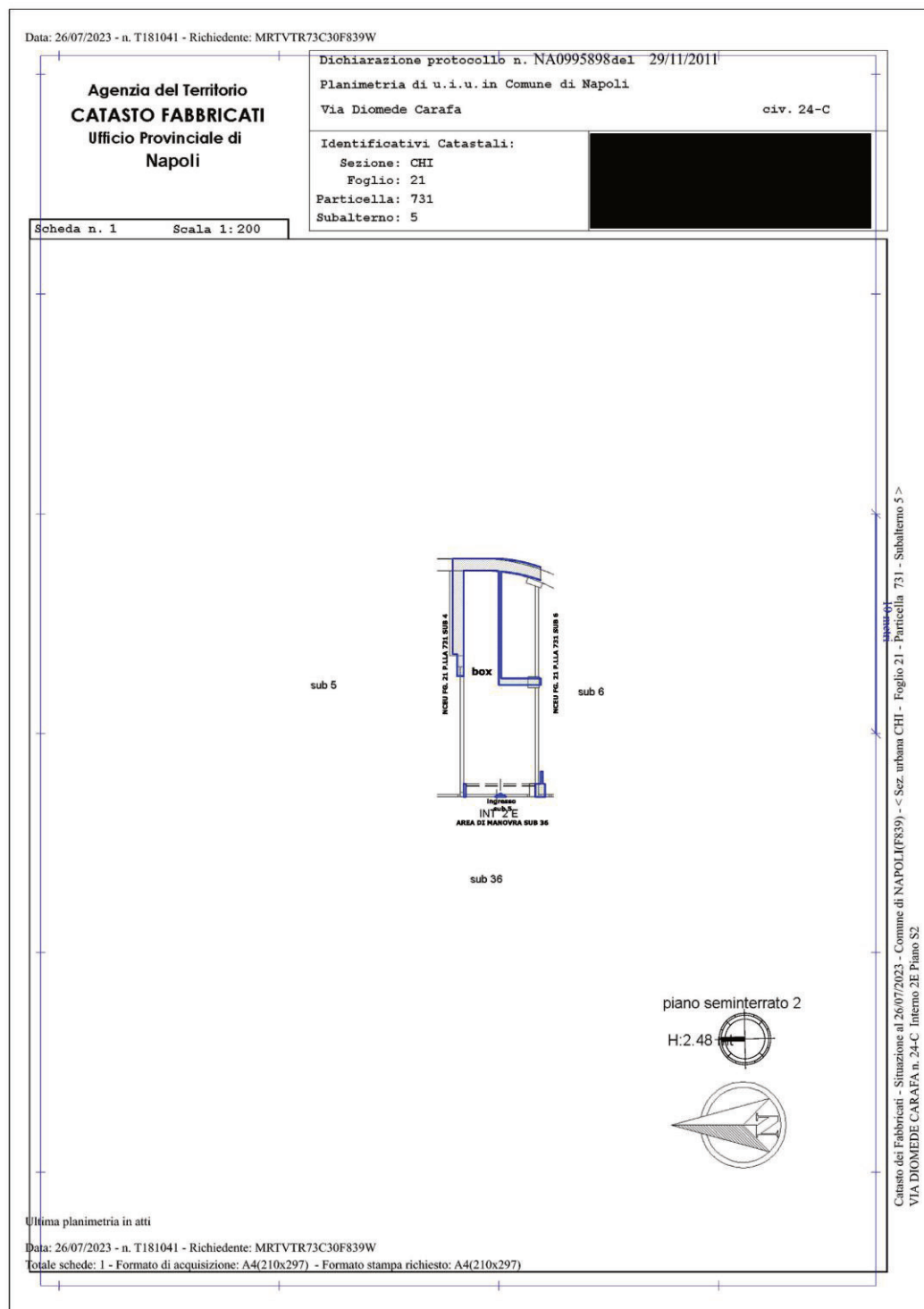
La predetta difformità dovrà essere ripristinata come riportato nella planimetria catastale.

L'altezza riportata in planimetria catastale è indicata con h. 2,48 m. in luogo dell'altezza di 2,60 m.

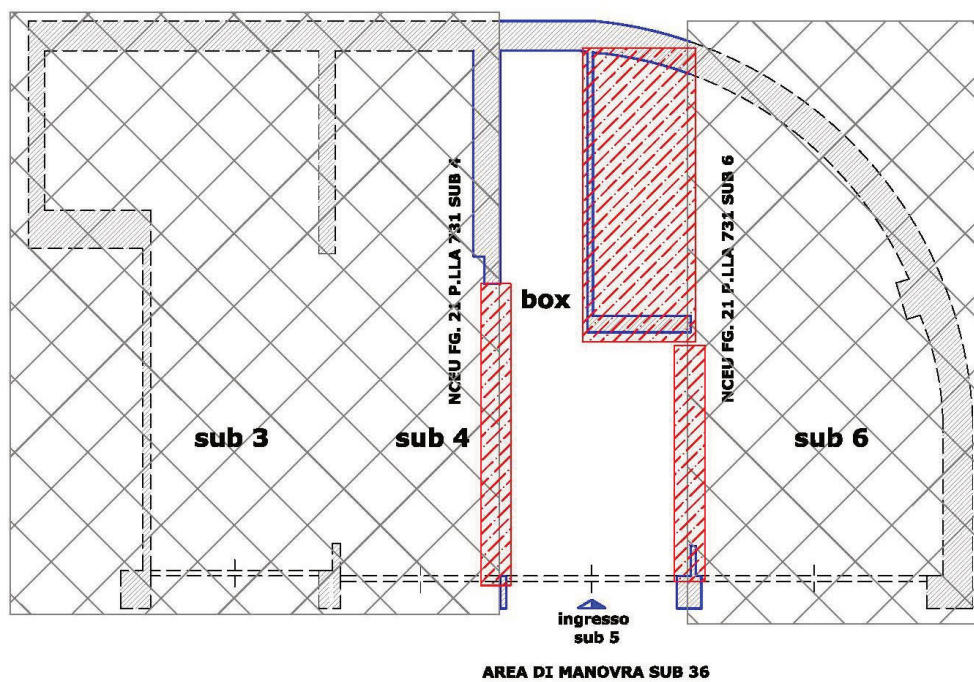
La predetta discrasia dovrà essere rettificata in planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto costo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 2

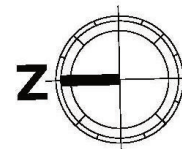


Individuazione difformità catastali - Bene 2



LEGENDA

-  consistenza staggita
non facente parte del presente lotto
-  difformità catastali riscontrate



– C –

Stato di possesso

BENE 1 - Appartamento. Il bene de quo risulta occupato, per quanto dichiarato in sede di accesso, dal [REDACTED] in virtù di contratto di comodato d'uso stipulato in data 24.04.2023 (all. 9).

Il legale rappresentante della Società esecutata ha fornito copia del predetto contratto di comodato d'uso gratuito registrato in data 19.05.2023 al n. 546 serie 3x.

BENE 2 - Box. Il bene de quo risulta libero e nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

L'Esperto ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2, a mezzo pec in data 30.09.2023, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati.

L'agenzia delle Entrate ha dato riscontro, in data 13.10.2023 a mezzo pec, alla detta richiesta. (all. 11)

L'esperto ha constatato, per quanto trasmesso dall'Agenzia delle Entrate, l'inesistenza di contratti di locazione registrati riferiti ai cespiti de quibus.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, dall'esame dei titoli di provenienza, dalla documentazione in atti e dalla documentazione acquisita presso gli Uffici competenti, quanto segue:

- la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali (all.6-7) ad eccezione di:

TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio VINCENZO PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro [REDACTED]

L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio.

- la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; (all. 7)
- la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; (all.4-5-7)
- la sussistenza del vincolo archeologico;
- la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; (all.7)
- la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici; (all. 3-4).

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, il certificato vincoli (prot.14698 del 02.10.2023) riscontrando quanto segue (all. 4):

.... omissis.... "che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004".

Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

I cespiti de quibus sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Variante n. 457 del 15.10.2007;
- Variante n. 432 del 05.08.2008;
- Variante n. 307 del 23.06.2009;
- Variante n. 185 del 03.05.2010;
- Variante n. 180 del 18.04.2011;
- Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere, agli Uffici competenti del Comune di Napoli, la documentazione edilizia ed urbanistica dei beni staggiati.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all’oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell’Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007.*

Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all’immobile in esame”.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.2024, si conferma che per l’immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio”.*

L’Esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati ai predetti titoli edilizi.

Il sottoscritto ha effettuato, constatato il mancato reperimento dei grafici allegati ai titoli edilizi, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di costituzione (presentata in data 29.11.2011) e lo stato dei luoghi. (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01)

BENE 1 - Appartamento.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9). Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

BENE 2 - Box.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

1. fusione con i beni subb 3-4-6 (facenti parte del presente pignoramento).

La predetta difformità dovrà essere ripristinata.

Il costo del detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 1.000,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e il predetto certificato non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

– F –

Formazione dei lotti

Bene 1 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

Bene 2 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

I beni de quibus sono stati pignorati per la quota di 1000/1000 della piena proprietà e non sono divisibili in natura.

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello in titolarità della società esecutata.

Il valore di stima del **LOTTO TRE**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 225.000,00 (euro duecentoventicinquemila/00).

– G –

Valore del bene e costi

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), ritenendolo il più adatto al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2023.

Fonti: (all.12).

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. MEDIO
	2.300,00 €/mq.	3.600,00 €/mq	2.950,00 €/mq.

Una volta determinato il prezzo unitario di riferimento per mq, si procederà ad applicare dei coefficienti correttivi (k) in base a delle caratteristiche che sono attribuite alla specifica unità immobiliare (usando le tabelle di riferimento del borsino Immobiliare).

Piano	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10%	-10%
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Coefficiente di merito
Molto luminoso	+10%
Luminoso	+5%
Mediamente luminoso	0%
Poco luminoso	-5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

$K = -10\% + 10\% + 5\% + 5\% + 0\% + 2\% = +12\%$

Parametro utilizzato: € 2.950,00 €/mq aumentato del 12% = **3.300,00 €/mq**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

BENE 1 - Appartamento.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq. 54	€ 3.300,00	€	178.200,00
Balconi	mq. 14	€ 1.100,00	€	15.400,00
TOTALE			€	193.600,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -10,55%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-10,55%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,55%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 1, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 173.200,00.

BENE 2 - Box.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Box	mq. 36	€ 1.650,00	€	59.400,00
TOTALE			€	59.400,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -12,60%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-12,60%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-1,68%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 2, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 51.900,00.

Il valore di stima **del LOTTO TRE**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 225.000,00 (euro duecentoventicinquemila/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Napoli, li 03.04.2024

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio Merito



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
– V SEZIONE CIVILE –
GIUDICE DOTT. GUGLIELMO MANERA

PROCEDIMENTO n. 265/2023 R.G.E

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO QUATTRO

Immobili staggiti:

BENE 1 - Appartamento: Via Diomede Carafa n° 24 (catastralmente n° 24-C) - piano 1 - interno 1D - Napoli

BENE 2 - Box: Via Diomede Carafa n° 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2F - Napoli

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 265/2023; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale C.T.U (Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.)

l'arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, in data 10.07.2023, ha effettuato il conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1)** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2)** Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3)** Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4)** Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1)** Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
 - la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se siano state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro

trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- ▶ che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;**
- ▶ che, **entro il quindicesimo giorno successivo**, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- ▶ che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza**, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- ▶ che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
 - ▶ della **scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;**
 - ▶ della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - ▶ della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

- ▶ ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- ▶ a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di **€ 500,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

1. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 29.09.2023 alle ore 09,30 circa, il sottoscritto ha effettuato, unitamente al custode nominato, l'accesso presso i beni staggiti (all. 9).

Sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto stimatore;
- notaio dott. Andrea Valente, quale custode giudiziario;

- [REDACTED]

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha effettuato, al fine di adempiere al mandato conferitogli, i rilievi metrici e fotografici (all. 1 – 2).

2. CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso i cespiti pignorati e presso gli uffici competenti, ha provveduto a:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha verificato che agli atti del fascicolo risulta depositata:

- Certificazione notarile per gli immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] redatta in data 06.06.2023 dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, depositata in data 27.06.2023.

La predetta certificazione non risale al primo titolo "*inter vivos*" a carattere traslativo antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito i titoli di provenienza dei beni de quibus in favore della società esecutata (all. 6).

I beni de quibus sono pervenuti, alla Società esecutata, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di Trasformazione di Società a firma del notaio dott.ssa Stefania Mosca, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317, in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del notaio dott. Paolo Morelli, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704, per incorporazione della [REDACTED] [REDACTED].
- Atto di Fusione a firma del notaio dott. Paolo Guida, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721, per incorporazione della [REDACTED] [REDACTED] nella [REDACTED] [REDACTED] (immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-3-4-5-6-7-8).
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563, in favore della [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-4-6-7-8, e contro

per i diritti di 32 / 192.

- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà;

- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

11

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

BENE 1 - Appartamento.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 1 - interno 1D, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 26, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 84 mq, escluse aree scoperte 75 mq, rendita € 681,72, via Diomede Carafa n° 24-C - piano 1 - interno 1D (all. 3).

Il suddetto bene confina a ovest, in proiezione, con via Diomede Carafa, a nord con cassa scale e a est con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 25 salvo altri.

Al cespite staggito si accede dalla porta ubicata, la prima a destra per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano primo.

L'immobile è composto da: ingresso/soggiorno, cucina, n. 2 ambienti, n. 2 wc, disimpegno e n. 1 balcone.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro.

I pavimenti interni sono in gres porcellanato mentre, i pavimenti dei balconi, sono del tipo flottante/galleggiante per esterni e le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione dei w.c. rivestite con piastrelle di gres.

Il bene è dotato di impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

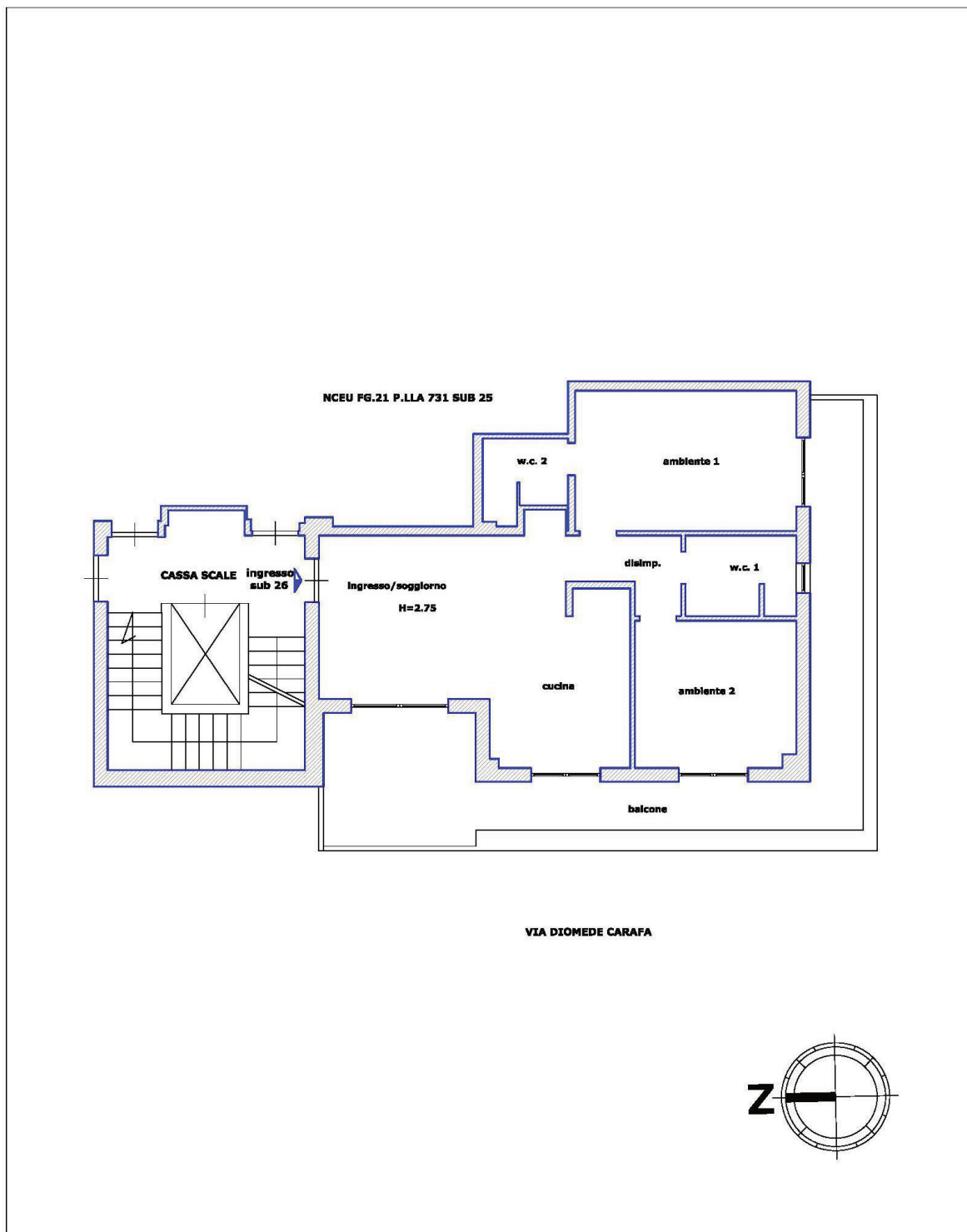
L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato.

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 74 mq., mentre la superficie netta è di circa 64 mq, il balcone misura circa 35 mq. L'altezza interna è pari a 2,75 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1



BENE 2 - Box.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 22 (catastralmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2F, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 6, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, sup. cat. 38 mq, rendita € 83,25, via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2F (all. 3).

Il suddetto bene confina a sud con terrapieno, a ovest con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 e a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 5 salvo altri.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad ovest dello stesso.

Il cespite staggito, nello stato di fatto, risulta fuso con i beni censiti al NCEU del Comune di Napoli alla sez CHI, fg. 21, p.lla 731, subb 3-4-5 (facenti parte del presente pignoramento).

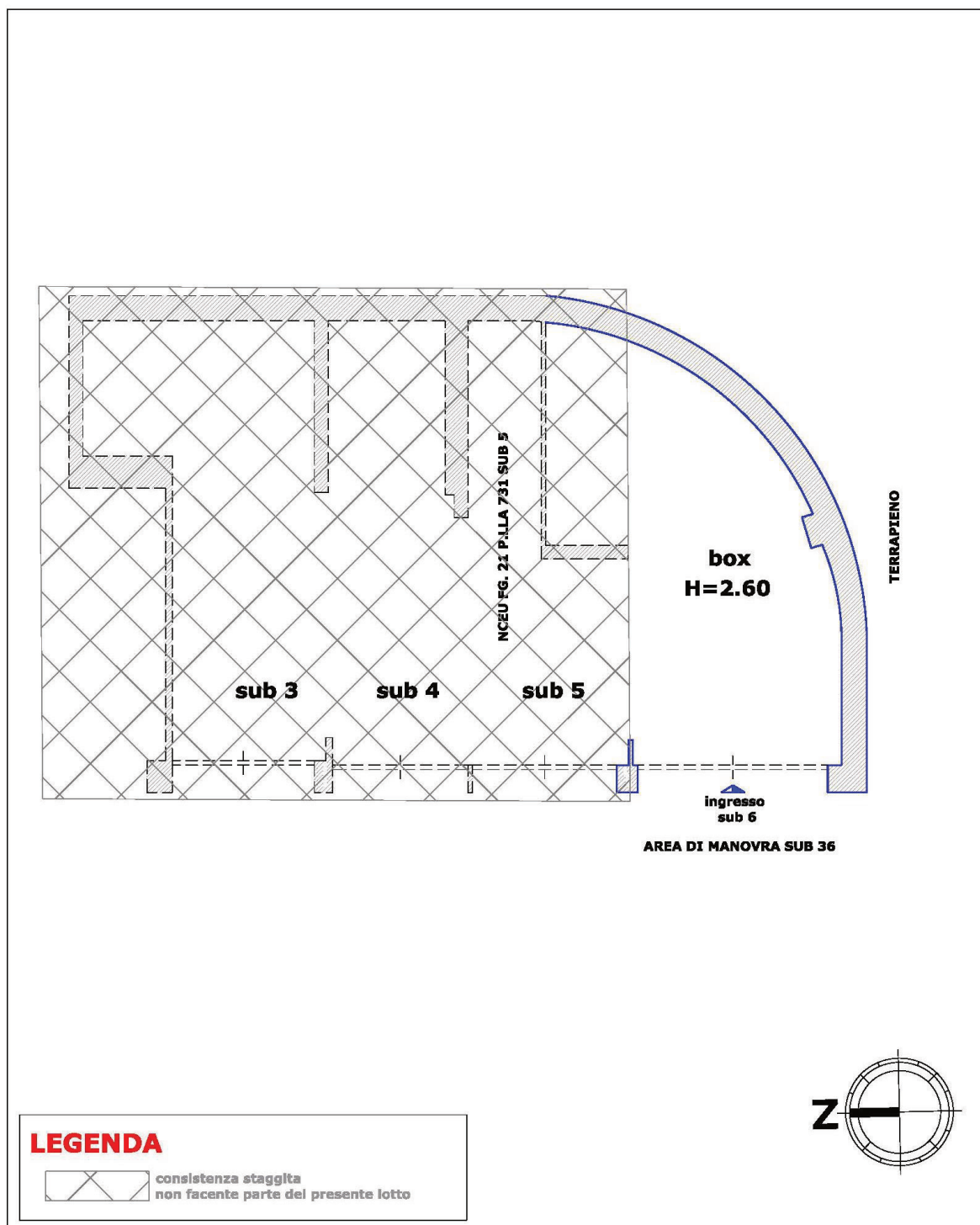
Il bene de quo è composto da: n. 1 ambiente.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 40 mq, mentre la superficie netta è di circa 33 mq. L'altezza interna è pari a 2,60 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 2



Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

L'esperto ha verificato, dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade (all. 4):

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;
- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Identificazione pregressa dei beni

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad identificare catastalmente, successivamente all'acquisizione della documentazione catastale (all. 3 - 10), i beni oggetto del pignoramento de quo.

BENE 1 - Appartamento.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 26, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 681,72 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 1 - interno 1D
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 26, zona cens. 10, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 823,75 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 1 - interno 1D
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

Si evidenzia altresì che risulta erroneamente riportata, in planimetria catastale, l'altezza di h. 2,80 m. in luogo di h 2,75.

La predetta discrasia dovrà essere rettificata in planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto costo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1

Data: 26/07/2023 - n. T180918 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W	
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. NA0995898 del 29/11/2011 Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli Via Diomede Carafa civ. 24-C
	Identificativi Catastali: Sezione: CHI Foglio: 21 Particella: 731 Subalterno: 26

Scheda n. 1 Scala 1:200

sub 35
CAMERA SCALE sub 25
H m 2.80
WC
camera 1
camera 2
K
VIA DIOMEDE CARAFA
piano primo

Ultima planimetria in atti

Data: 26/07/2023 - n. T180918 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2023 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sez. urbana CHI - Foglio 21 - Particella 731 - Subalterno 26 >
VIA DIOMEDE CARAFA n. 24-C Interno 1D Piano I

BENE 2 - Box.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 6, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita € 83,25 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2F
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 6, zona cens. 10, categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, rendita € 59,24 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2F
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) I dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. fusione con i beni subb 3-4-5 (facenti parte del presente pignoramento).

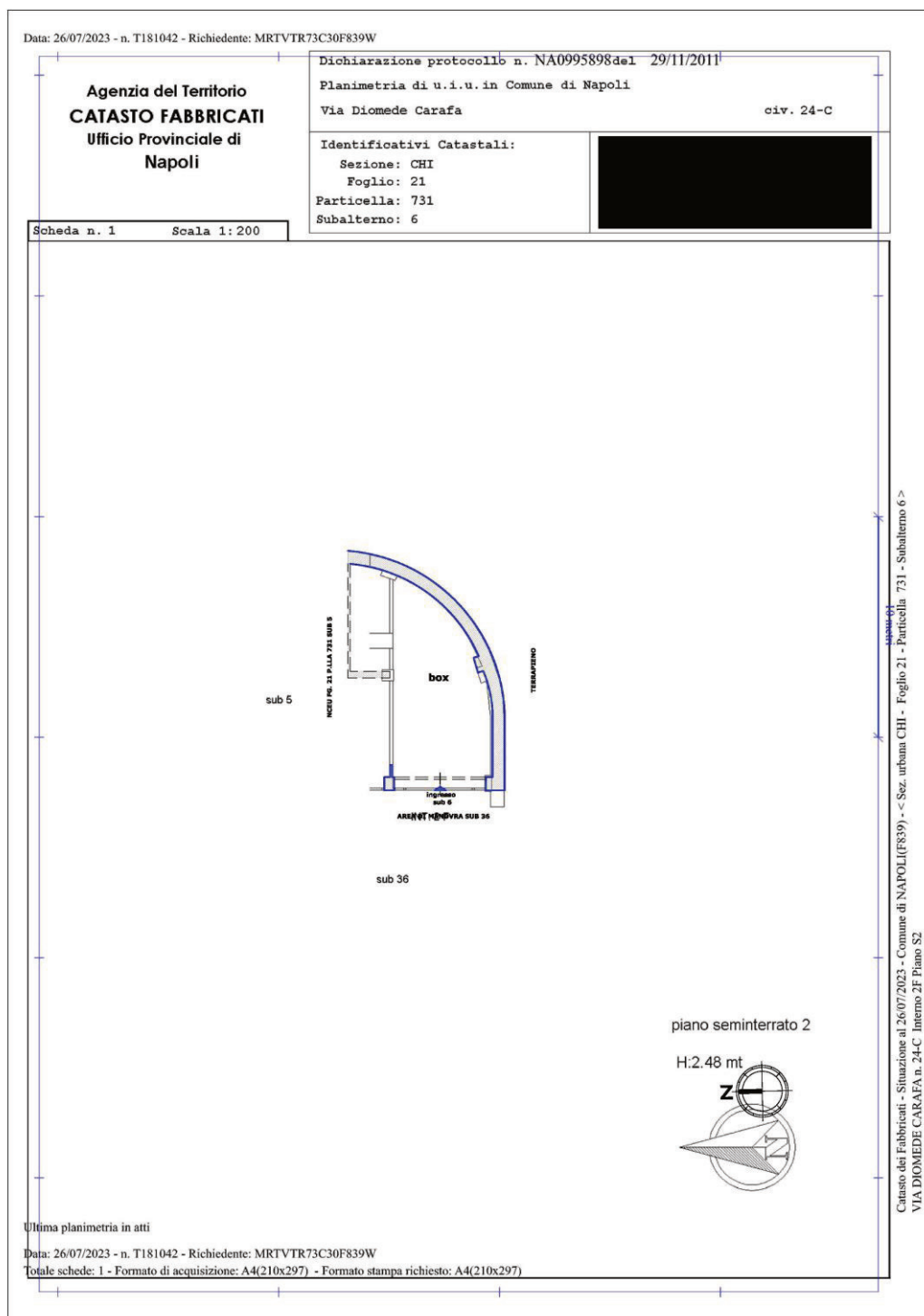
La predetta difformità dovrà essere ripristinata come riportato nella planimetria catastale.

L'altezza riportata in planimetria catastale è indicata con h. 2,48 m. in luogo dell'altezza di 2,60 m.

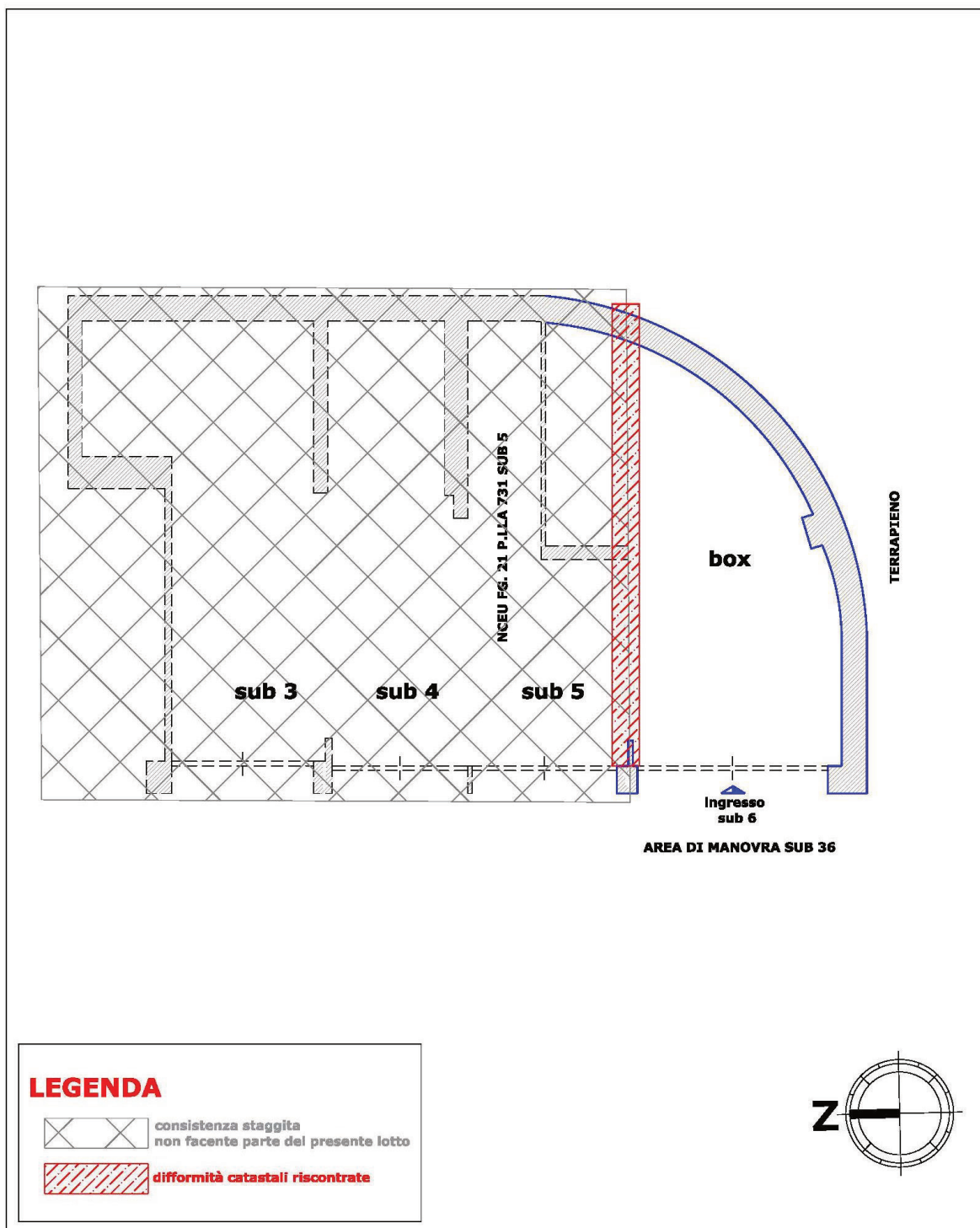
La predetta discrasia dovrà essere rettificata in planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto costo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 2



Individuazione difformità catastali - Bene 2



- C -
Stato di possesso

BENE 1 - Appartamento. Il bene de quo risulta libero e nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

BENE 2 - Box. Il bene de quo risulta libero e nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

L'Esperto ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2, a mezzo pec in data 30.09.2023, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati.

L'agenzia delle Entrate ha dato riscontro, in data 13.10.2023 a mezzo pec, alla detta richiesta. (all. 11)

L'esperto ha constatato, per quanto trasmesso dall'Agenzia delle Entrate, l'inesistenza di contratti di locazione registrati riferiti ai cespiti de quibus.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, dall'esame dei titoli di provenienza, dalla documentazione in atti e dalla documentazione acquisita presso gli Uffici competenti, quanto segue:

- la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali (all.6-7) ad eccezione di:

TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio VINCENZO PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro IMMOBILIARE RO.VI. s.r.l.

L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio.

- la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; (all. 7)
- la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; (all.4-5-7)
- la sussistenza del vincolo archeologico;
- la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; (all.7)
- la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici; (all. 3-4).

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, il certificato vincoli (prot.14698 del 02.10.2023) riscontrando quanto segue (all. 4):

.... omissis.... "che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004".

Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

I cespiti de quibus sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Variante n. 457 del 15.10.2007;
- Variante n. 432 del 05.08.2008;
- Variante n. 307 del 23.06.2009;
- Variante n. 185 del 03.05.2010;
- Variante n. 180 del 18.04.2011;
- Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere, agli Uffici competenti del Comune di Napoli, la documentazione edilizia ed urbanistica dei beni staggit.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all’oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell’Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007.*

Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all’immobile in esame”.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.2024, si conferma che per l’immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio”.*

L’Esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati ai predetti titoli edilizi.

Il sottoscritto ha effettuato, constatato il mancato reperimento dei grafici allegati ai titoli edilizi, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di costituzione (presentata in data 29.11.2011) e lo stato dei luoghi. (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01)

BENE 1 - Appartamento.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9). Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

BENE 2 - Box.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

1. fusione con i beni subb 3-4-5 (facenti parte del presente pignoramento).

La predetta difformità dovrà essere ripristinata.

Il costo del detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 1.000,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e, il predetto certificato, non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

– F –

Formazione dei lotti

Bene 1 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

Bene 2 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

I beni de quibus sono stati pignorati per la quota di 1000/1000 della piena proprietà e non sono divisibili in natura.

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello in titolarità della società esecutata.

Il valore di stima del **LOTTO QUATTRO**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 311.000,00 (euro trecentoundicimila/00).

– G –

Valore del bene e costi

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), ritenendolo il più adatto al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2023.

Fonti: (all.12).

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. MEDIO
	2.300,00 €/mq.	3.600,00 €/mq	2.950,00 €/mq.

Una volta determinato il prezzo unitario di riferimento per mq, si procederà ad applicare dei coefficienti correttivi (k) in base a delle caratteristiche che sono attribuite alla specifica unità immobiliare (usando le tabelle di riferimento del borsino Immobiliare).

Piano	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10%	-10%
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Coefficiente di merito
Molto luminoso	+10%
Luminoso	+5%
Mediamente luminoso	0%
Poco luminoso	-5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

$K = -10\% + 10\% + 5\% + 5\% + 0\% + 2\% = +12\%$

Parametro utilizzato: € 2.950,00 €/mq aumentato del 12% = **3.300,00 €/mq**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

BENE 1 - Appartamento.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq. 74	€ 3.300,00	€	244.200,00
Balconi	mq. 35	€ 1.100,00	€	38.500,00
TOTALE			€	282.700,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -10,36%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-10,36%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,36%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 1, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 253.400,00.

BENE 2 - Box.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Box	mq. 40	€ 1.650,00	€	66.000,00
TOTALE			€	66.000,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -12,30%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-12,30%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-2,30%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 2, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 57.900,00.

Il valore di stima **del LOTTO QUATTRO**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 311.000,00 (euro trecentoundicimila/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Napoli, li 03.04.2024

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio Merito



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
– V SEZIONE CIVILE –
GIUDICE DOTT. GUGLIELMO MANERA

PROCEDIMENTO n. 265/2023 R.G.E

“ [REDACTED]
[REDACTED] -
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO CINQUE

Immobili staggiti:

BENE 1 - Appartamento: Via Diomede Carafa n° 24 (catastalmente n° 24-C) -
piano 2 - interno 2A - Napoli

BENE 2 - Box: Via Diomede Carafa n° 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 -
interno 2N - Napoli

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 265/2023; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale C.T.U (Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.)

l'arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, in data 10.07.2023, ha effettuato il conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1)** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2)** Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3)** Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4)** Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1)** Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
 - la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se siano state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa

portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- ▶ che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;**
- ▶ che, **entro il quindicesimo giorno successivo,** le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- ▶ che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza,** secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- ▶ che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
 - ▶ della **scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;**
 - ▶ della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - ▶ della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

- ▶ ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- ▶ a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di **€ 500,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

1. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 29.09.2023 alle ore 09,30 circa, il sottoscritto ha effettuato, unitamente al custode nominato, l'accesso presso i beni staggiti (all. 9).

Sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto stimatore;
- notaio dott. Andrea Valente, quale custode giudiziario;

- [REDACTED]

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha effettuato, al fine di adempiere al mandato conferitogli, i rilievi metrici e fotografici (all. 1 – 2).

2. CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell' ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso i cespiti pignorati e presso gli uffici competenti, ha provveduto a:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha verificato che agli atti del fascicolo risulta depositata:

- Certificazione notarile per gli immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], redatta in data 06.06.2023 dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, depositata in data 27.06.2023.

La predetta certificazione non risale al primo titolo "*inter vivos*" a carattere traslativo antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito i titoli di provenienza dei beni de quibus in favore della società esecutata (all. 6).

I beni de quibus sono pervenuti, alla Società esecutata, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di Trasformazione di Società a firma del notaio dott.ssa Stefania Mosca, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317, in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del notaio dott. Paolo Morelli, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704, per incorporazione della [REDACTED] [REDACTED]
- Atto di Fusione a firma del notaio dott. Paolo Guida, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721, per incorporazione della [REDACTED] [REDACTED] (immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-3-4-5-6-7-8).
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563, in favore della [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-4-6-7-8, e contro

- [REDACTED]
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23584/14564, in favore della [REDACTED] c.f. 04814781219, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 3-5, e contro [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] per i diritti di 32/192.

Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 30.05.2023 ai nn. 15921/12336, per i beni sopra riportati a favore di:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- contro di:
- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito, presso gli Uffici competenti, la visura camerale storica della Società esecutata (all. 8).

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

BENE 1 - Appartamento.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 2 - interno 2A, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 27, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 110 mq, escluse aree scoperte 89 mq, rendita € 681,72, via Diomede Carafa n° 24-C - piano 2 - interno 2A (all. 3).

Il suddetto bene confina a sud e a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 28 e a nord, in proiezione, con via Diomede Carafa salvo altri.

Al cespite staggito si accede dalla porta ubicata, la prima a sinistra per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano secondo.

L'immobile è composto da: ingresso/soggiorno, cucina, n. 2 ambienti, n. 2 wc, n. 1 balcone e terrazzo.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive ad eccezione del soggiorno e della cucina che presentano segni di infiltrazione provenienti dal piano superiore.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro; i pavimenti interni sono in gres porcellanato mentre, il balcone e il terrazzo è privo di pavimenti; le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione dei w.c. rivestite con piastrelle di gres; vi è impianto di irrigazione delle fioriere, impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

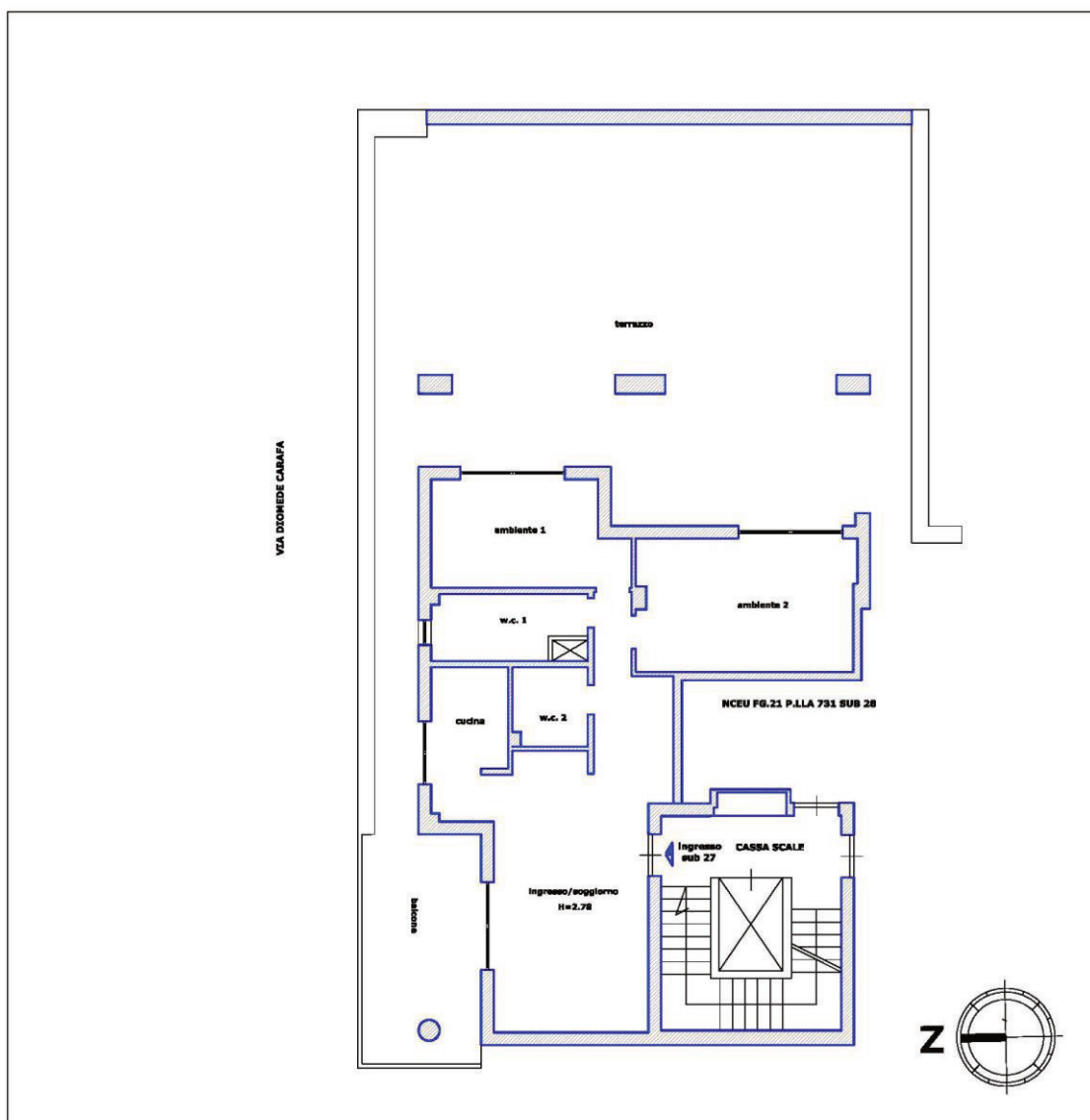
L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato.

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 90 mq., mentre la superficie netta è di circa 75 mq, il balcone misura circa 30 mq, il terrazzo circa 124 mq. L'altezza interna è pari a 2,78 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1



BENE 2 - Box.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 22 (catastralmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2N, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 12, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, sup. cat. 25 mq, rendita € 38,22, via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2N (all. 3).

Il suddetto bene confina a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 11, a est con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 e a sud con terrapieno salvo altri.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad est dello stesso.

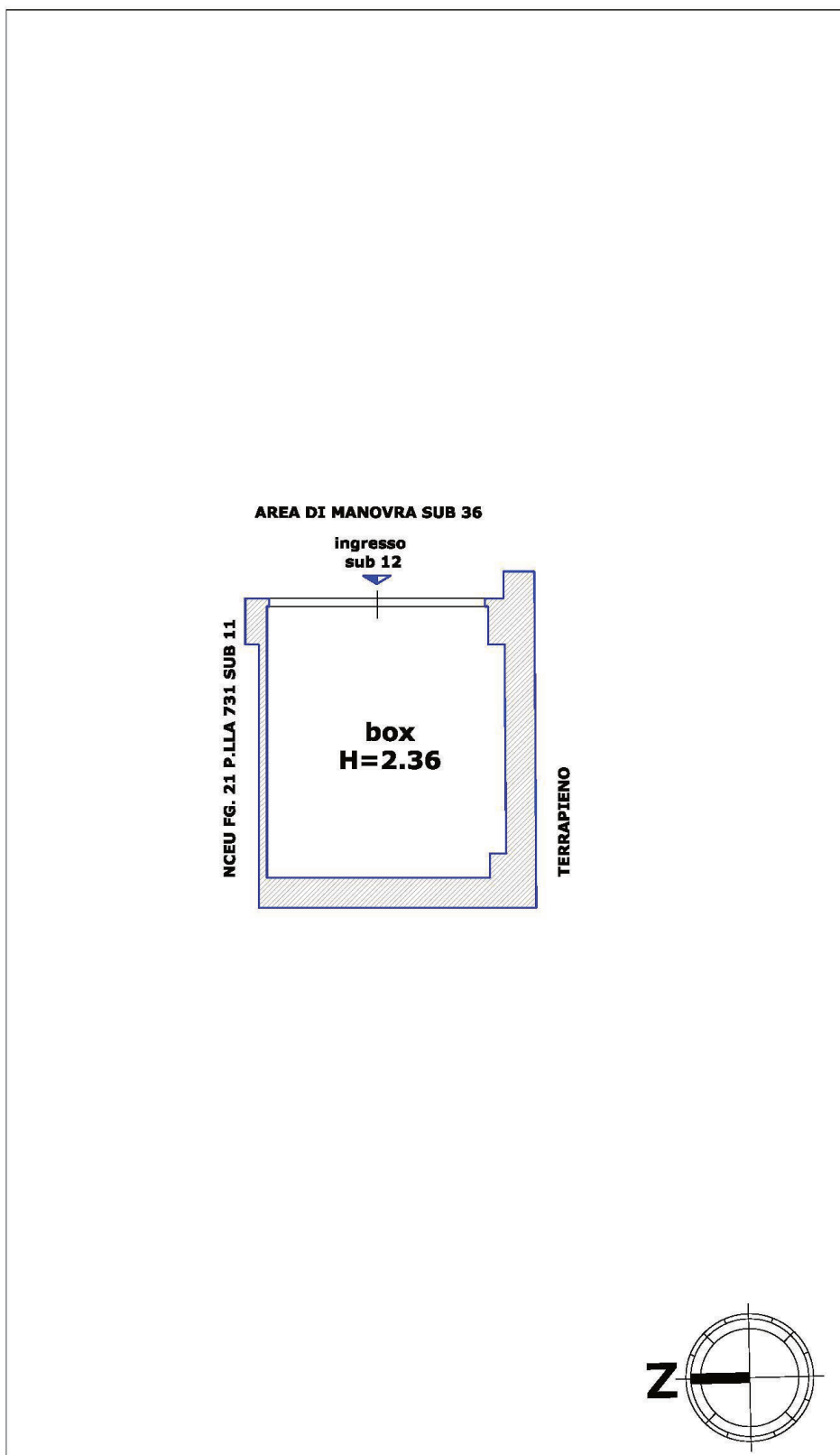
Il bene de quo è composto da: n. 1 ambiente.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e la porta di accesso è in acciaio di tipo basculante.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 28 mq, mentre la superficie netta è di circa 22 mq. L'altezza interna varia da H. 2,37 m. ad H. 2,40 m..

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 2



Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

L'esperto ha verificato, dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade (all. 4):

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;
- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Identificazione pregressa dei beni

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad identificare catastalmente, successivamente all'acquisizione della documentazione catastale (all. 3 - 10), i beni oggetto del pignoramento de quo.

BENE 1 - Appartamento.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 27, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 681,72 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 2 - interno 2A
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 27, zona cens. 10, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 823,75 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 2 - interno 2A
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. apertura di un varco, sul lato sud-ovest del terrazzo, di collegamento con il balcone del bene individuato nel NCEU alla sez. CHI foglio 21 part. 731 sub 28.

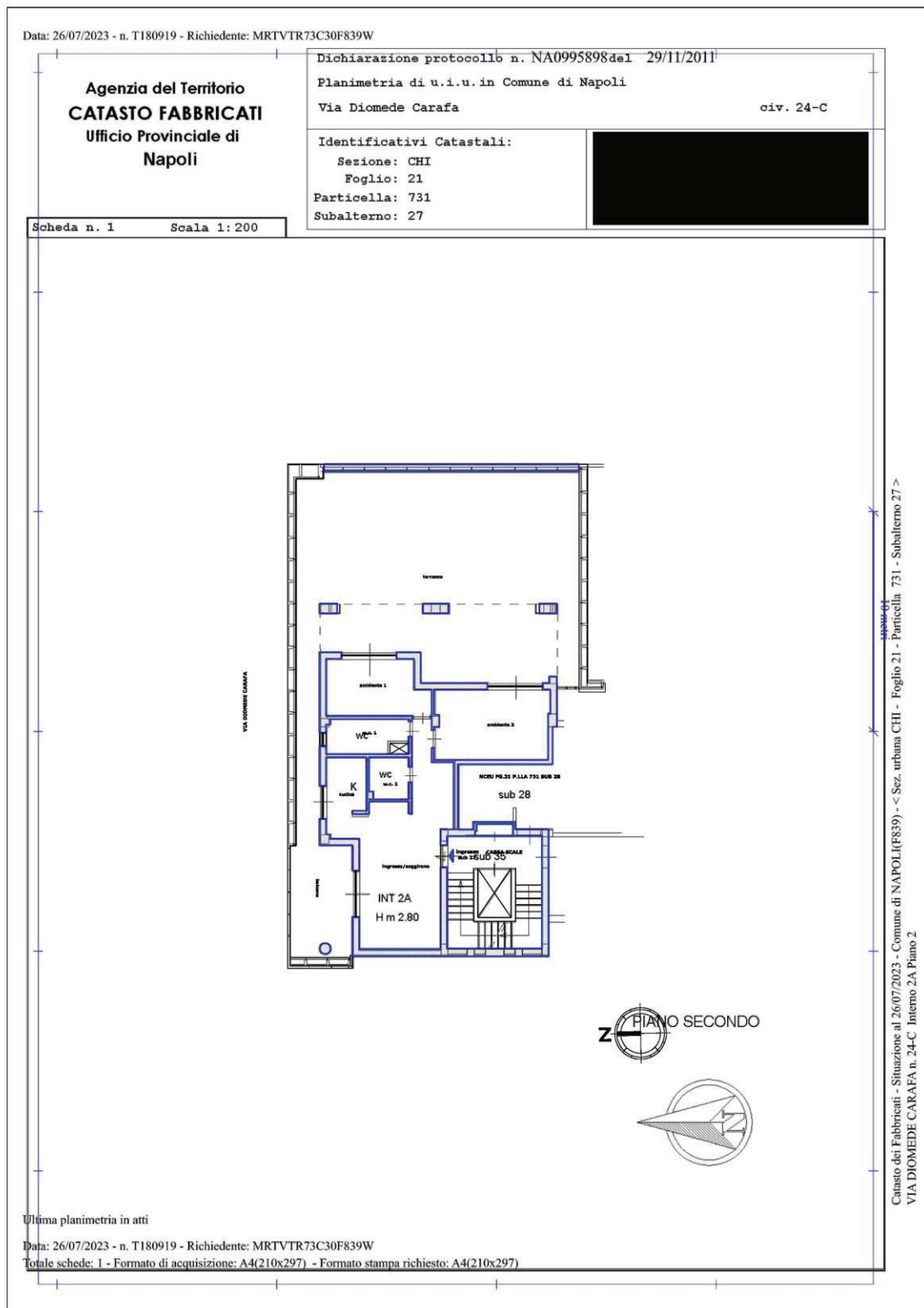
La predetta difformità dovrà essere ripristinata come riportato nella planimetria catastale.

Si evidenzia altresì che risulta erroneamente riportata, in planimetria catastale, l'altezza di h. 2,80 m. in luogo di h 2,75.

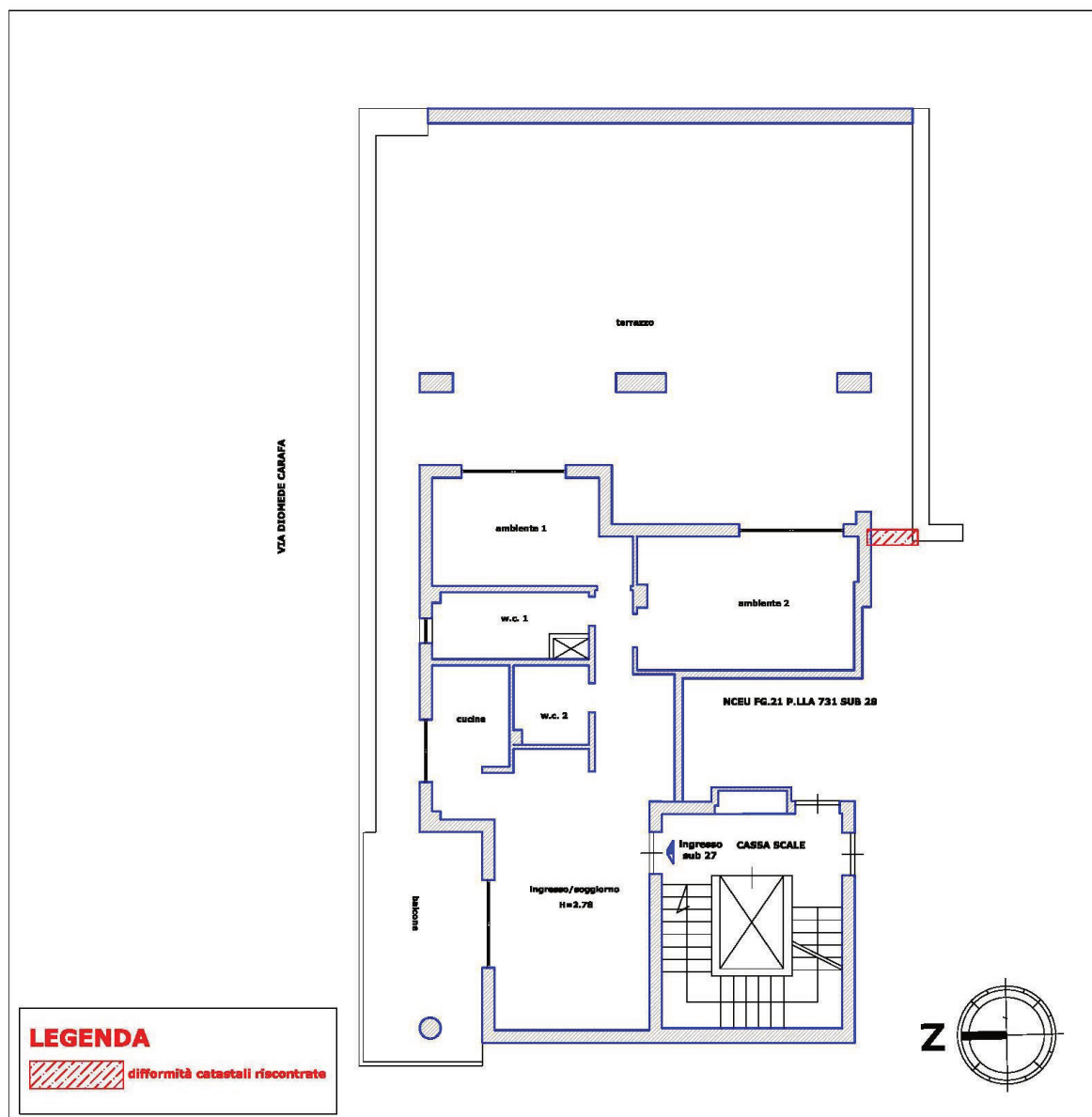
La predetta discrasia dovrà essere rettificata in planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto costo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1



Individuazione difformità catastali - Bene 1



BENE 2 - Box.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 12, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita € 38,22 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2N

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)

- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 12, zona cens. 10, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita € 38,22 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2N

COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90

Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)

- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90

Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) I dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

L'altezza riportata in planimetria catastale è indicata con h. 2,48 m. in luogo dell'altezza H. 2,37 m. ad H. 2,40 m..

La predetta discrasia dovrà essere rettificata in planimetria catastale.

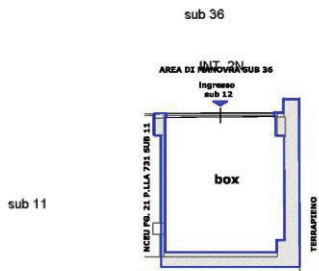
Il costo per la predetta rettifica è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto costo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 2

Data: 26/07/2023 - n. T180789 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. NA0995898 del 29/11/2011	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli	
	Via Diomede Carafa	civ. 24-C
Identificativi Catastali:		
Sezione: CHI		
Foglio: 21		
Particella: 731		
Subalterno: 12		

Scheda n. 1 Scala 1:200



sub 36

AREA DI MANOVRA sub 36

Ingresso sub 12

box

sub 11

TERRAPIENO

piano Zementato 2
H:2.48 mt

Ultima planimetria in atti

Data: 26/07/2023 - n. T180789 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2023 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana CHI - Foglio 21 - Particella 731 - Subalterno 12 ->
VIA DIOMEDE CARAFA n. 24-C Interno 2N Piano S2

- C -
Stato di possesso

BENE 1 - Appartamento. Il bene de quo risulta occupato, per quanto dichiarato in sede di accesso, da [REDACTED] [REDACTED] in virtù di contratto di comodato d'uso stipulato in data 24.04.2023 (all. 9).

Il legale rappresentante della Società esecutata ha fornito copia del predetto contratto di comodato d'uso gratuito registrato in data 18.05.2023 al n. 534 serie 3x.

BENE 2 - Box. Il bene de quo risulta libero e nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

L'Esperto ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2, a mezzo pec in data 30.09.2023, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati.

L'agenzia delle Entrate ha dato riscontro, in data 13.10.2023 a mezzo pec, alla detta richiesta fornendo contratto di locazione, n. 628/3 registrato in data 18.01.2012, tra la [REDACTED]
[REDACTED]

Durata: dal 01.01.2012 al 31.12.2015, rinnovabile per ulteriori quattro anni (all. 11).

Detto contratto è riferito al bene identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 27 (Bene 1).

Il canone annuo locativo è pari a € 19.800,00, pari a € 1.650,00 mensili.

Per il bene 2 non risultano contratti di locazione registrati.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, dall'esame dei titoli di provenienza, dalla documentazione in atti e dalla documentazione acquisita presso gli Uffici competenti, quanto segue:

- la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali (all.6-7) ad eccezione di:

TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio VINCENZO PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro [REDACTED].1.

L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio.

- la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; (all. 7)
- la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; (all.4-5-7)
- la sussistenza del vincolo archeologico;
- la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; (all.7)
- la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici; (all. 3-4).

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, il certificato vincoli (prot.14698 del 02.10.2023) riscontrando quanto segue (all. 4):

.... omissis.... "che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004".

Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

I cespiti de quibus sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Variante n. 457 del 15.10.2007;
- Variante n. 432 del 05.08.2008;
- Variante n. 307 del 23.06.2009;
- Variante n. 185 del 03.05.2010;
- Variante n. 180 del 18.04.2011;
- Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere, agli Uffici competenti del Comune di Napoli, la documentazione edilizia ed urbanistica dei beni staggit.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all’oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell’Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007.*

Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all’immobile in esame”.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.2024, si conferma che per l’immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio”.*

L’Esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati ai predetti titoli edilizi.

Il sottoscritto ha effettuato, constatato il mancato reperimento dei grafici allegati ai titoli edilizi, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di costituzione (presentata in data 29.11.2011) e lo stato dei luoghi. (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01)

BENE 1 - Appartamento.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

1. apertura di un varco, sul lato sud-ovest del terrazzo, di collegamento con il balcone del bene individuato nel NCEU alla sez. CHI foglio 21 part. 731 sub 28.

La predetta difformità dovrà essere ripristinata.

Il costo del detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9). Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

BENE 2 - Box.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale.

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e il predetto certificato non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

– F –

Formazione dei lotti

Bene 1 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

Bene 2 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

I beni de quibus sono stati pignorati per la quota di 1000/1000 della piena proprietà e non sono divisibili in natura.

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello in titolarità della società esecutata.

Il valore di stima del **LOTTO CINQUE**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € **454.500,00** (euro **quattrocentocinquantaquattromilacinquecento/00**).

– G –

Valore del bene e costi

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), ritenendolo il più adatto al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2023.

Fonti: (all.12).

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. MEDIO
	2.300,00 €/mq.	3.600,00 €/mq	2.950,00 €/mq.

Una volta determinato il prezzo unitario di riferimento per mq, si procederà ad applicare dei coefficienti correttivi (k) in base a delle caratteristiche che sono attribuite alla specifica unità immobiliare (usando le tabelle di riferimento del borsino Immobiliare).

Piano	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10%	-10%
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Coefficiente di merito
Molto luminoso	+10%
Luminoso	+5%
Mediamente luminoso	0%
Poco luminoso	-5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

$K = -3\% + 10\% + 5\% + 5\% + 0\% + 2\% = +19\%$

Parametro utilizzato: € 2.950,00 €/mq aumentato del 19% = **3.500,00 €/mq**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

BENE 1 - Appartamento.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq. 90	€ 3.500,00	€	315.000,00
Balcone	mq. 30	€ 1.160,00	€	34.800,00
Terrazzo	mq. 124	€ 875,00		108.500,00
TOTALE			€	458.300,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -10,33%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-10,33%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,33%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 1, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 410.900,00.

BENE 2 - Box.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Box	mq. 28	€ 1.750,00	€	49.000,00
TOTALE			€	49.000,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -11,00%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-11,00%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (1,00%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 2, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 43.600,00.

Il valore di stima **del LOTTO CINQUE**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € **454.500,00** (euro **quattrocentocinquantaquattromilacinquecento/00**).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Napoli, li 03.04.2024

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio Merito



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
– V SEZIONE CIVILE –
GIUDICE DOTT. GUGLIELMO MANERA

PROCEDIMENTO n. 265/2023 R.G.E

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO SEI

Immobili staggiati:

BENE 1 - Appartamento: Via Diomede Carafa n° 24 (catastalmente n° 24-C) -
piano 2 - interno 2B - Napoli

BENE 2 - Box: Via Diomede Carafa n° 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 -
interno 2M - Napoli

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 265/2023; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale C.T.U (Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.)

l'arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, in data 10.07.2023, ha effettuato il conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1)** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2)** Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3)** Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4)** Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1)** Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
 - la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se siano state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro

trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- ▶ che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;**
- ▶ che, **entro il quindicesimo giorno successivo**, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- ▶ che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza**, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- ▶ che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
 - ▶ della **scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;**
 - ▶ della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - ▶ della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

- ▶ ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- ▶ a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di **€ 500,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

1. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 29.09.2023 alle ore 09,30 circa, il sottoscritto ha effettuato, unitamente al custode nominato, l'accesso presso i beni staggiti (all. 9).

Sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto stimatore;
- notaio dott. Andrea Valente, quale custode giudiziario;
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quale legale rappresentante della società esecutata.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha effettuato, al fine di adempiere al mandato conferitogli, i rilievi metrici e fotografici (all. 1 - 2).

2. CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell' ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso i cespiti pignorati e presso gli uffici competenti, ha provveduto a:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha verificato che agli atti del fascicolo risulta depositata:

- Certificazione notarile per gli immobili di proprietà di [REDACTED], redatta in data 06.06.2023 dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, depositata in data 27.06.2023.

La predetta certificazione non risale al primo titolo "*inter vivos*" a carattere traslativo antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito i titoli di provenienza dei beni de quibus in favore della società esecutata (all. 6).

I beni de quibus sono pervenuti, alla Società esecutata, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di Trasformazione di Società a firma del notaio dott.ssa Stefania Mosca, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317, in favore di [REDACTED]
- Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del notaio dott. Paolo Morelli, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704, per incorporazione della "[REDACTED]"
- Atto di Fusione a firma del notaio dott. Paolo Guida, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721, per incorporazione della [REDACTED] c.f. [REDACTED] (immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-3-4-5-6-7-8).
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563, in favore della "[REDACTED]", per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-4-6-7-8, e contro

- [REDACTED]
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23584/14564, in favore della [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 3-5, e contro [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] per i diritti di 32/192.

Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 30.05.2023 ai nn. 15921/12336, per i beni sopra riportati a favore di:

- [REDACTED] p. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- contro di:
- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito, presso gli Uffici competenti, la visura camerale storica della Società esecutata (all. 8).

– B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

BENE 1 - Appartamento.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 2 - interno 2B, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 28, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, sup. cat. 58 mq, escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 371,85, via Diomede Carafa n° 24-C - piano 2 - interno 2B (all. 3).

Il suddetto bene confina a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 29, a ovest con cassa scale e a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 27 salvo altri.

Al cespite staggito si accede dalla porta ubicata, la seconda a sinistra per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano secondo.

L'immobile è composto da: ingresso/soggiorno, cucina, n. 1 ambiente, n. 1 wc e n. 2 balconi.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro; i pavimenti interni sono in gres porcellanato mentre, i pavimenti dei balconi, sono del tipo flottante/galleggiante per esterni; le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione del w.c. rivestite con piastrelle di gres; vi è impianto di irrigazione delle fioriere, impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

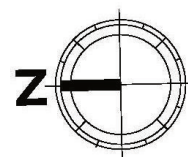
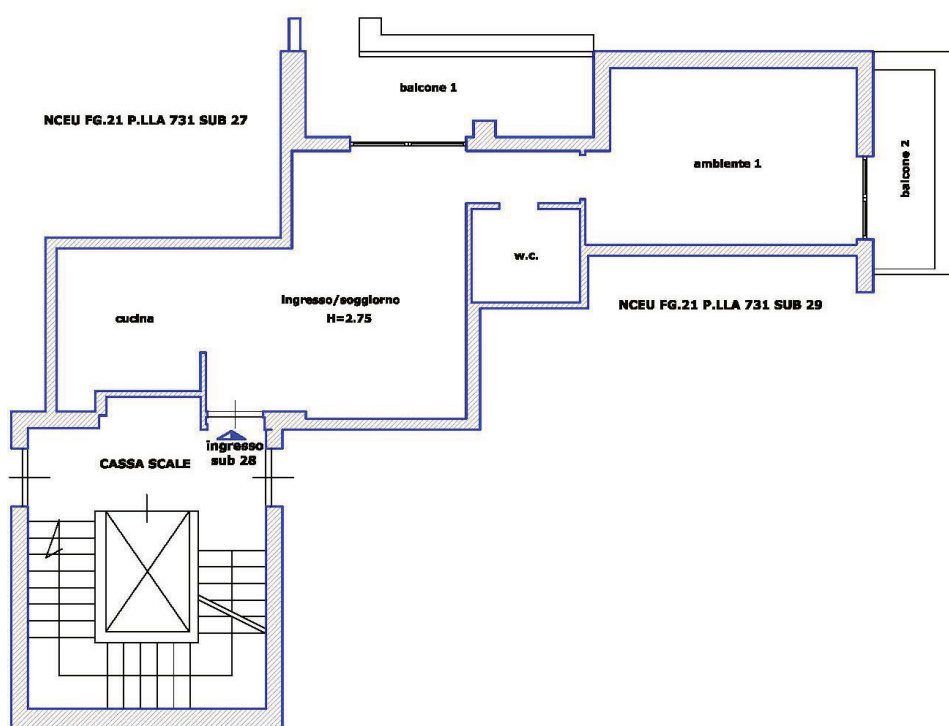
L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato.

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 55 mq., mentre la superficie netta è di circa 47 mq, i balconi misurano circa 14 mq. L'altezza interna è pari a 2,75 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1



BENE 2 - Box.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2M, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 11, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, sup. cat. 19 mq, rendita € 26,75, via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2M (all. 3).

Il suddetto bene confina a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 10, a est con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 e a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 12 salvo altri.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad est dello stesso.

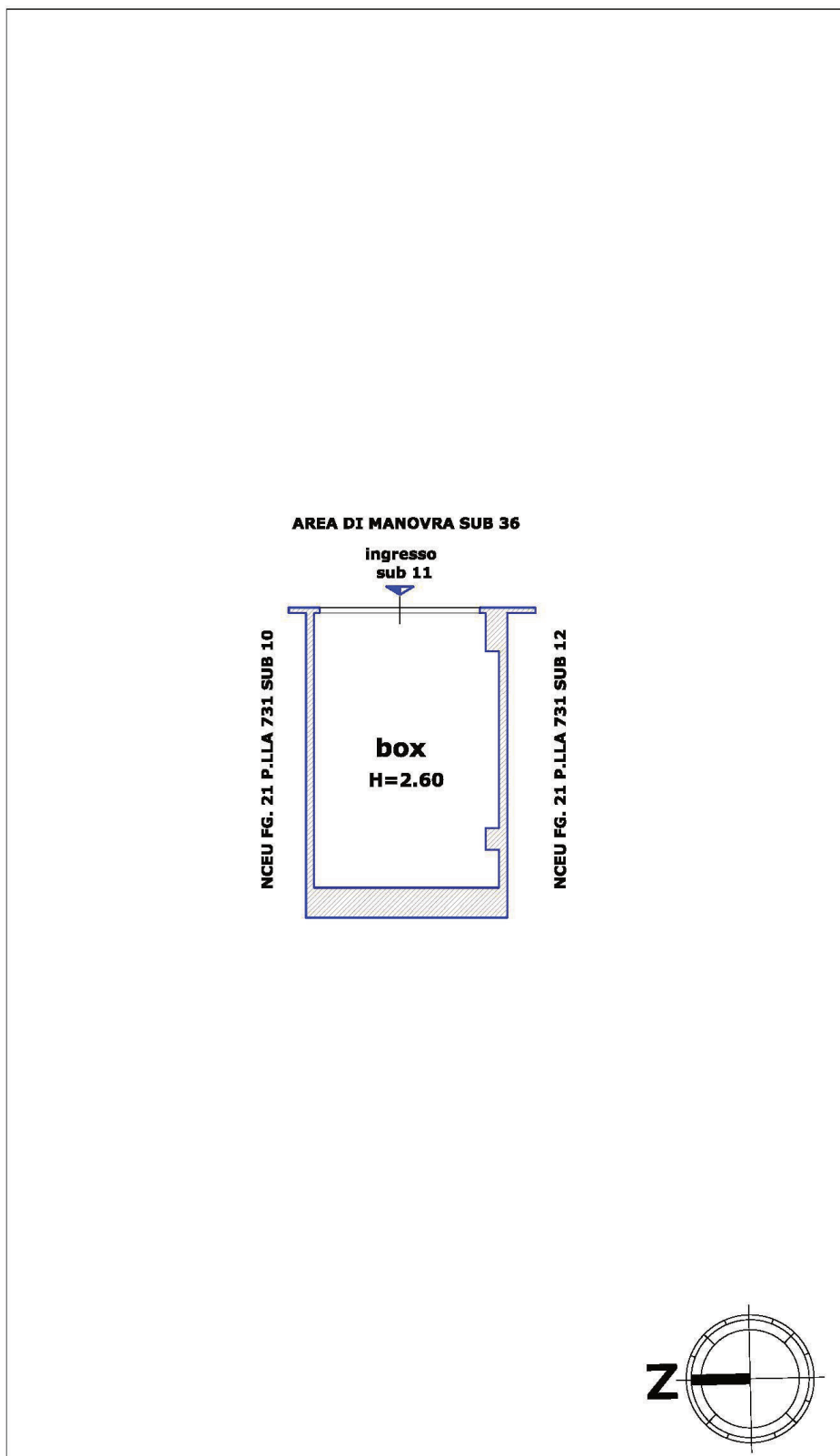
Il bene de quo è composto da: n. 1 ambiente.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile. È presente l'impianto elettrico e la porta di accesso è di tipo basculante in acciaio.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 20 mq, mentre la superficie netta è di circa 17 mq. L'altezza interna è pari a 2,60 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 2



Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

L'esperto ha verificato, dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade (all. 4):

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;
- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Identificazione pregressa dei beni

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad identificare catastalmente, successivamente all'acquisizione della documentazione catastale (all. 3 - 10), i beni oggetto del pignoramento de quo.

BENE 1 - Appartamento.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 28, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, rendita € 371,85 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 2 - interno 2B
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 28, zona cens. 10, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 449,32 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 2 - interno 2B
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. apertura di un varco, sul balcone a est, di collegamento con il terrazzo del bene individuato nel NCEU alla sez. CHI foglio 21 part. 731 sub 27.

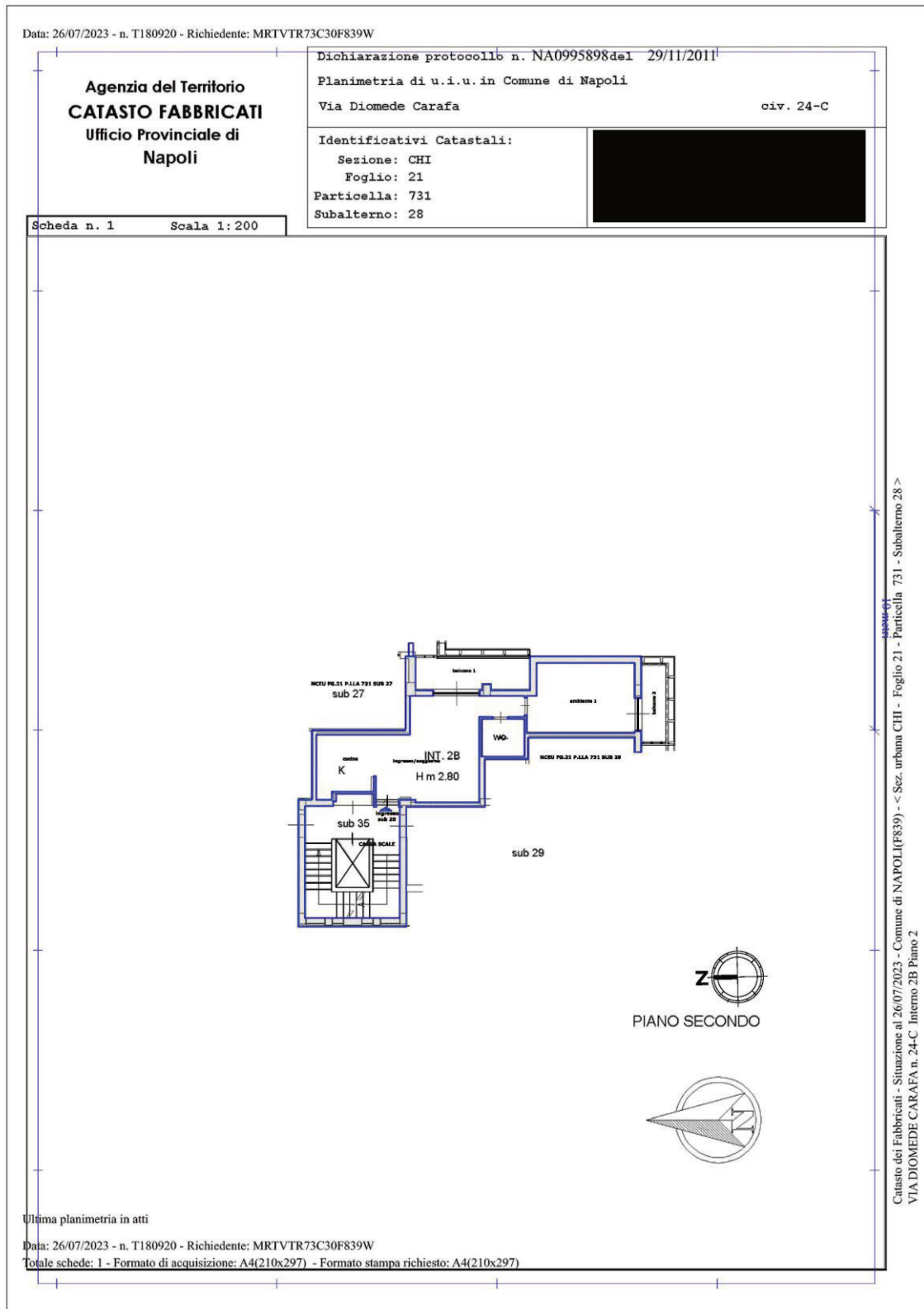
La predetta difformità dovrà essere ripristinata come riportato nella planimetria catastale.

Si evidenzia altresì che risulta erroneamente riportata, in planimetria catastale, l'altezza di h. 2,80 m. in luogo di h 2,75.

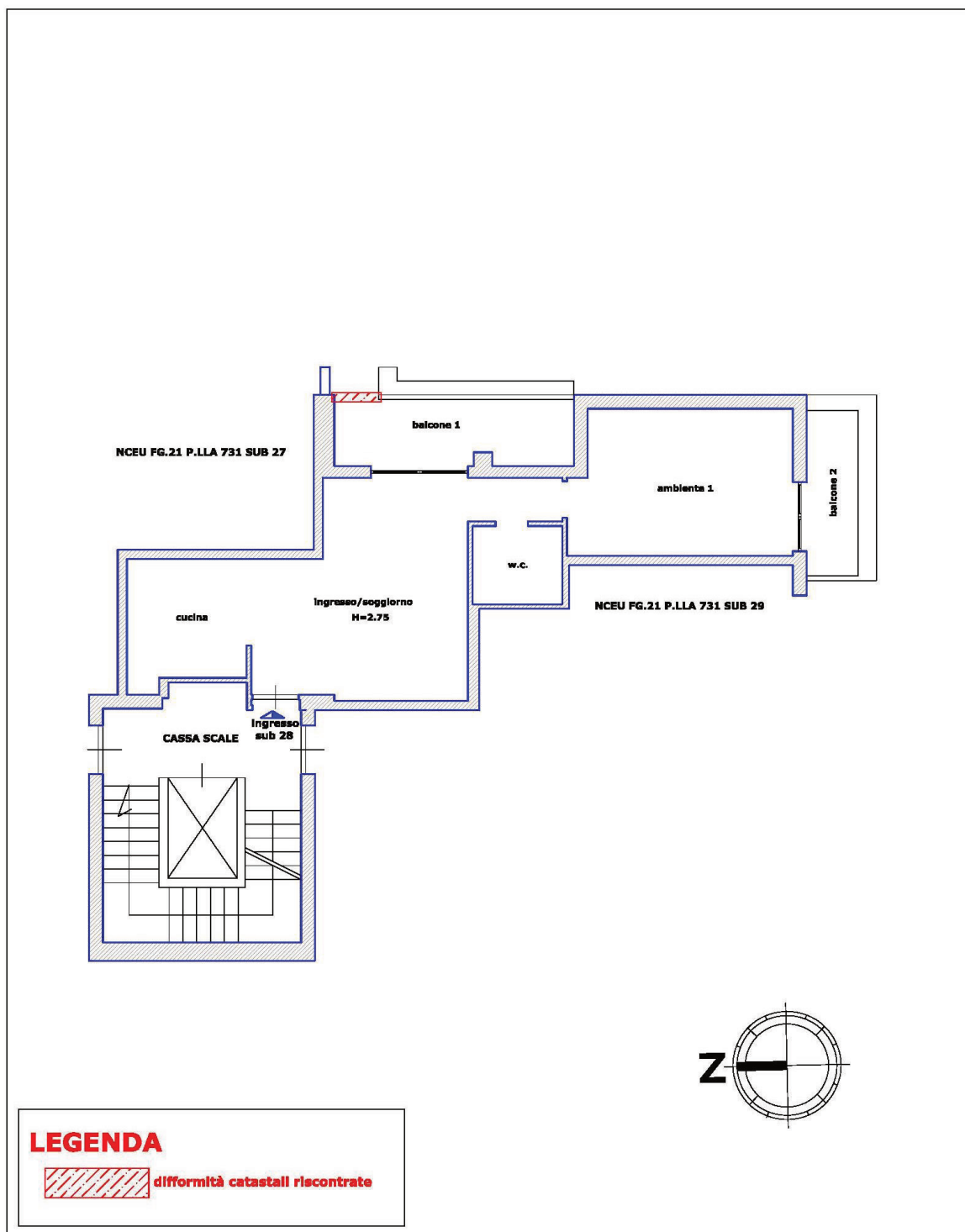
La predetta discrasia dovrà essere rettificata in planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto costo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1



Individuazione difformità catastali - Bene 1



BENE 2 - Box.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 11, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 26,75 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2M

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)

- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 11, zona cens. 10, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 26,75 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2M

COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90

Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)

- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90

Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

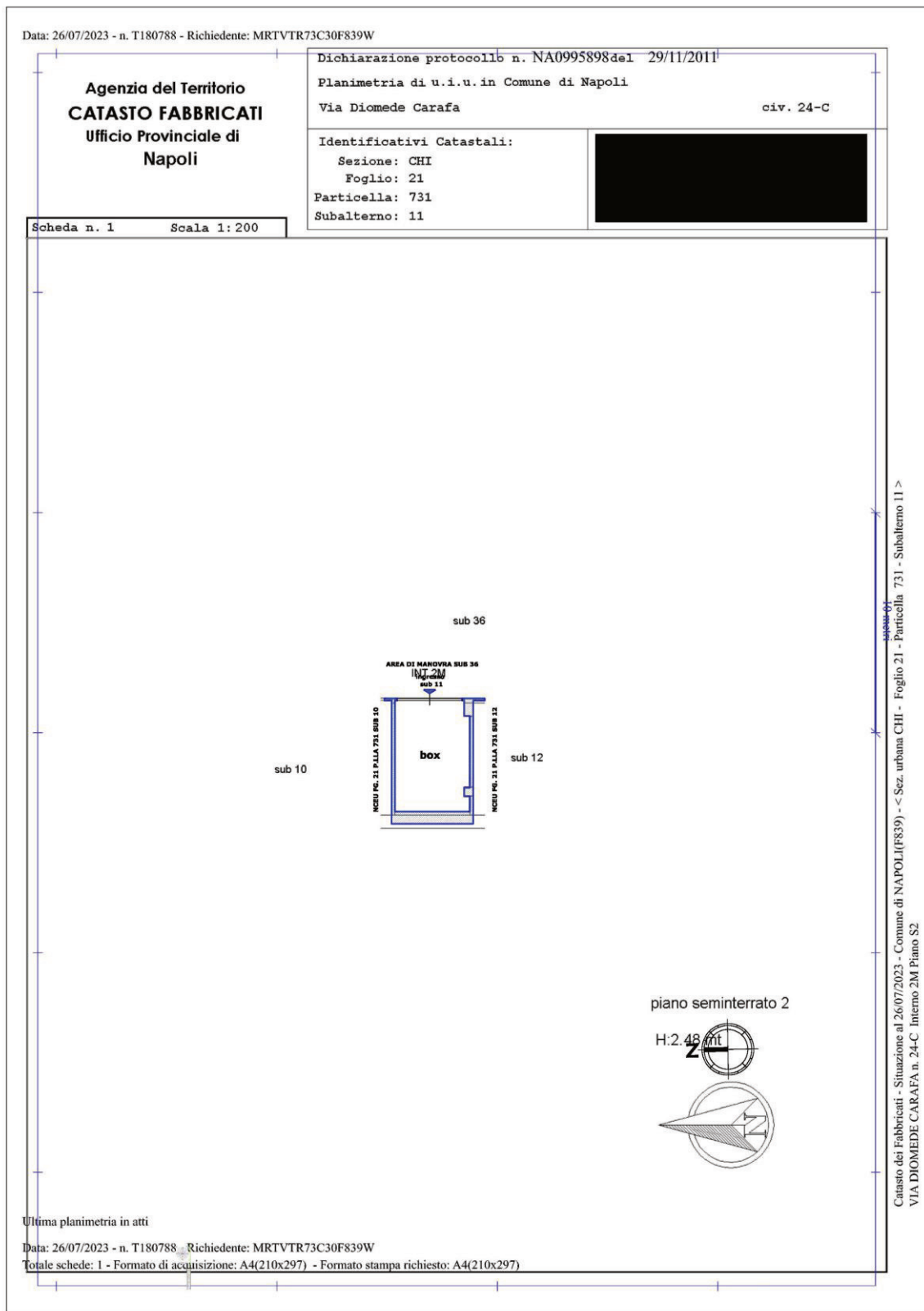
Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

L'altezza riportata in planimetria catastale è indicata con h. 2,48 m. in luogo dell'altezza di 2,60 m.

La predetta discrasia dovrà essere rettificata in planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto costo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 2



- C -
Stato di possesso

BENE 1 - Appartamento. Il bene de quo, per quanto dichiarato in sede di accesso, risulta libero e nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

BENE 2 - Box. Il bene de quo risulta occupato, per quanto dichiarato in sede di accesso, da [REDACTED] in virtù di contratto di comodato d'uso stipulato in data 24.04.2023 (all. 9).

Il legale rappresentante della Società esecutata ha fornito copia del predetto contratto di comodato d'uso gratuito registrato in data 18.05.2023 al n. 534 serie 3x.

L'Esperto ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2, a mezzo pec in data 30.09.2023, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati.

L'agenzia delle Entrate ha dato riscontro, in data 13.10.2023 a mezzo pec, alla detta richiesta. (all. 11)

L'esperto ha constatato, per quanto trasmesso dall'Agenzia delle Entrate, l'inesistenza di contratti di locazione registrati riferiti ai cespiti de quibus.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, dall'esame dei titoli di provenienza, dalla documentazione in atti e dalla documentazione acquisita presso gli Uffici competenti, quanto segue:

- la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali (all.6-7) ad eccezione di:

TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio VINCENZO PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro [REDACTED]

L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio.

- la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; (all. 7)
- la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; (all.4-5-7)
- la sussistenza del vincolo archeologico;
- la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; (all.7)
- la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici; (all. 3-4).

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, il certificato vincoli (prot.14698 del 02.10.2023) riscontrando quanto segue (all. 4):

.... omissis.... *"che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.*

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004".

Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

I cespiti de quibus sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Variante n. 457 del 15.10.2007;
- Variante n. 432 del 05.08.2008;
- Variante n. 307 del 23.06.2009;
- Variante n. 185 del 03.05.2010;
- Variante n. 180 del 18.04.2011;
- Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere, agli Uffici competenti del Comune di Napoli, la documentazione edilizia ed urbanistica dei beni staggit.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all’oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell’Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007.*

Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all’immobile in esame”.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.2024, si conferma che per l’immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio”.*

L’Esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati ai predetti titoli edilizi.

Il sottoscritto ha effettuato, constatato il mancato reperimento dei grafici allegati ai titoli edilizi, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di costituzione (presentata in data 29.11.2011) e lo stato dei luoghi. (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01)

BENE 1 - Appartamento.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

1. apertura di un varco, sul balcone a est, di collegamento con il terrazzo del bene individuato nel NCEU alla sez. CHI foglio 21 part. 731 sub 27.

La predetta difformità dovrà essere ripristinata.

Il costo del detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9). Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

BENE 2 - Box.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale.

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e il predetto certificato non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

– F –

Formazione dei lotti

Bene 1 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

Bene 2 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

I beni de quibus sono stati pignorati per la quota di 1000/1000 della piena proprietà e non sono divisibili in natura.

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello in titolarità della società esecutata.

Il valore di stima del **LOTTO SEI**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 217.000,00 (euro duecentodiciasettemila/00).

– G –

Valore del bene e costi

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), ritenendolo il più adatto al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2023.

Fonti: (all.12).

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. MEDIO
	2.300,00 €/mq.	3.600,00 €/mq	2.950,00 €/mq.

Una volta determinato il prezzo unitario di riferimento per mq, si procederà ad applicare dei coefficienti correttivi (k) in base a delle caratteristiche che sono attribuite alla specifica unità immobiliare (usando le tabelle di riferimento del borsino Immobiliare).

Piano	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10%	-10%
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Coefficiente di merito
Molto luminoso	+10%
Luminoso	+5%
Mediamente luminoso	0%
Poco luminoso	-5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

$K = -3\% + 10\% + 5\% + 5\% + 0\% + 2\% = +19\%$

Parametro utilizzato: € 2.950,00 €/mq aumentato del 19% = **3.500,00 €/mq**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

BENE 1 - Appartamento.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq. 55	€ 3.500,00	€	192.500,00
Balcone	mq. 14	€ 1.160,00	€	16.240,00
TOTALE			€	208.740,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -10,75%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-10,75%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,75%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 1, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 186.300,00.

BENE 2 - Box.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Box	mq. 20	€ 1.750,00	€	35.000,00
TOTALE			€	35.000,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -11,50%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-11,50%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (1,50%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 2, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 31.000,00.

Il valore di stima **del LOTTO SEI**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 217.000,00 (euro duecentodiciasettemila/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Napoli, li 03.04.2024

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio Merito



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
– V SEZIONE CIVILE –
GIUDICE DOTT. GUGLIELMO MANERA

PROCEDIMENTO n. 265/2023 R.G.E

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO SETTE

Immobili staggiti:

BENE 1 - Appartamento: Via Diomede Carafa n° 24 (catastralmente n° 24-C) -
piano 2 - interno 2C - Napoli

BENE 2 - Box: Via Diomede Carafa n° 22 (catastralmente n° 24-C) - piano S2 -
interno 2L - Napoli

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 265/2023; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale C.T.U (Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.)

l'arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, in data 10.07.2023, ha effettuato il conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1)** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2)** Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3)** Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4)** Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1)** Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
 - la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se siano state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro

trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- ▶ che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;**
- ▶ che, **entro il quindicesimo giorno successivo**, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- ▶ che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza**, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- ▶ che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
 - ▶ della **scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;**
 - ▶ della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - ▶ della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

- ▶ ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- ▶ a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di **€ 500,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

1. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 29.09.2023 alle ore 09,30 circa, il sottoscritto ha effettuato, unitamente al custode nominato, l'accesso presso i beni staggiti (all. 9).

Sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto stimatore;
- notaio dott. Andrea Valente, quale custode giudiziario;
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quale legale rappresentante della società esecutata.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha effettuato, al fine di adempiere al mandato conferitogli, i rilievi metrici e fotografici (all. 1 - 2).

2. CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell' ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso i cespiti pignorati e presso gli uffici competenti, ha provveduto a:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha verificato che agli atti del fascicolo risulta depositata:

- Certificazione notarile per gli immobili di proprietà di [REDACTED], redatta in data 06.06.2023 dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, depositata in data 27.06.2023.

La predetta certificazione non risale al primo titolo "*inter vivos*" a carattere traslativo antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito i titoli di provenienza dei beni de quibus in favore della società esecutata (all. 6).

I beni de quibus sono pervenuti, alla Società esecutata, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di Trasformazione di Società a firma del notaio dott.ssa Stefania Mosca, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317, in favore di [REDACTED].
- Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del notaio dott. Paolo Morelli, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704, per incorporazione della [REDACTED].
- Atto di Fusione a firma del notaio dott. Paolo Guida, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721, per incorporazione della [REDACTED] (immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-3-4-5-6-7-8).
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563, in favore [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-4-6-7-8, e contro

[REDACTED] per i diritti di 32/192.

- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà;

- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

11

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

BENE 1 - Appartamento.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 2 - interno 2C, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 29, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, sup. cat. 84 mq, escluse aree scoperte 75 mq, rendita € 619,75, via Diomede Carafa n° 24-C - piano 2 - interno 2C (all. 3).

Il suddetto bene confina a ovest, in proiezione, con via Diomede Carafa, a nord con cassa scale e a est con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 28 salvo altri.

Al cespite staggito si accede dalla porta ubicata, la prima a destra per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano secondo.

L'immobile è composto da: ingresso/soggiorno, cucina, n. 2 ambienti, n. 2 wc, disimpegno e n. 1 balcone.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro; i pavimenti interni sono in gres porcellanato mentre, i pavimenti dei balconi, sono del tipo flottante/galleggiante per esterni; le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione del w.c. rivestite con piastrelle di gres; vi è impianto di irrigazione delle fioriere, impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

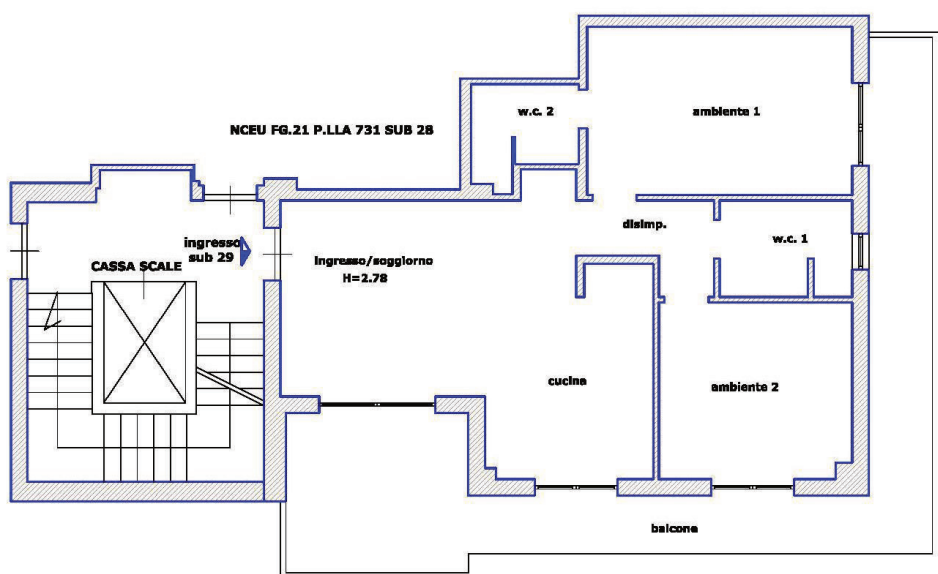
L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato.

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

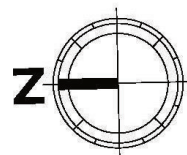
La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 74 mq., mentre la superficie netta è di circa 64 mq, il balcone misura circa 35 mq. L'altezza interna è pari a 2,78 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1



VIA DIOMEDE CARAFA



BENE 2 - Box.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 22 (catastralmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2L, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 10, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, sup. cat. 19 mq, rendita € 26,75, via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2L (all. 3).

Il suddetto bene confina a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.la 731 sub 9, a est con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.la 731 sub 36 e a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.la 731 sub 11 salvo altri.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad est dello stesso.

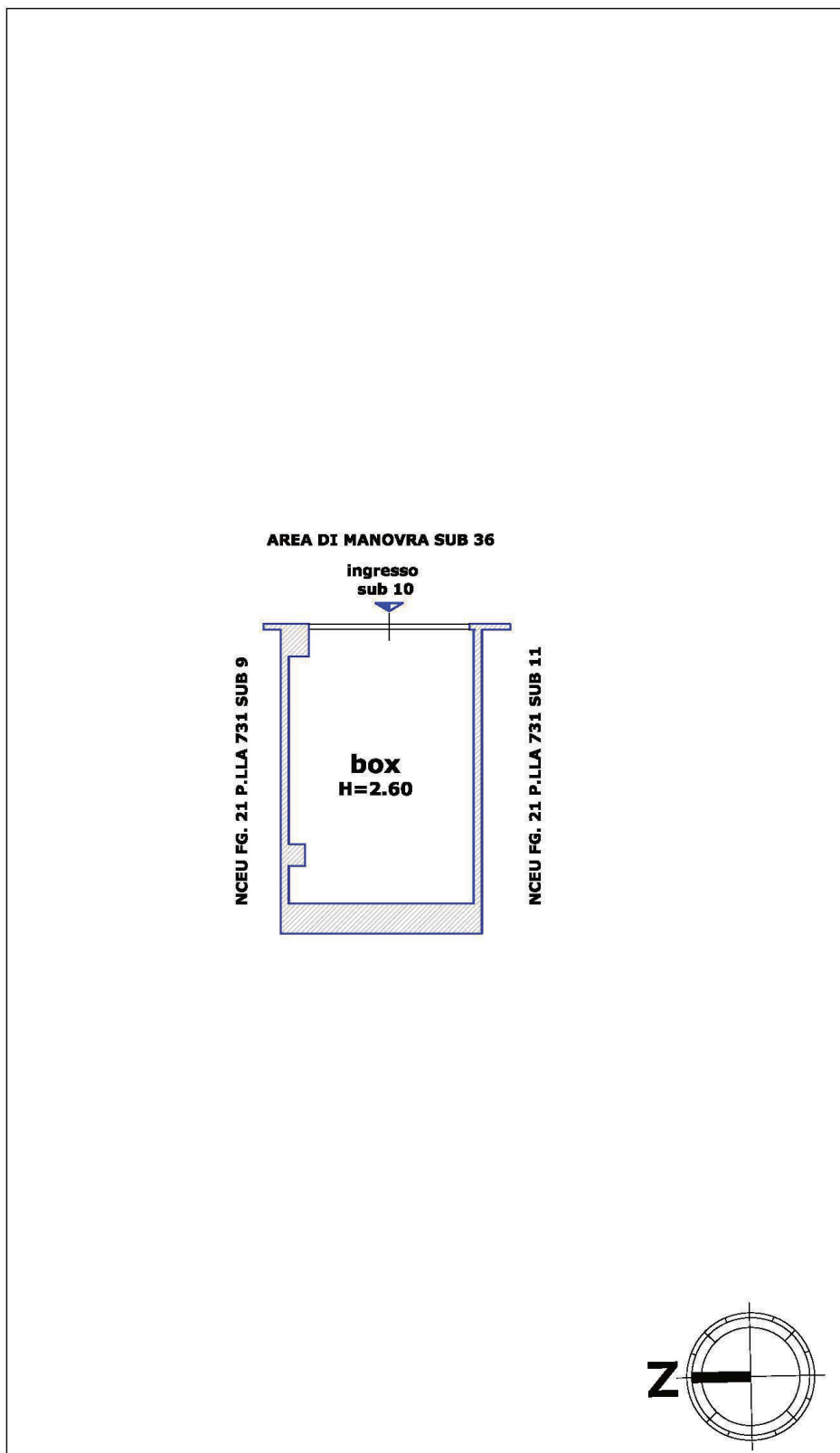
Il bene de quo è composto da: n. 1 ambiente.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile. È presente l'impianto elettrico.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 20 mq, mentre la superficie netta è di circa 17 mq. L'altezza interna è pari a 2,60 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 2



Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

L'esperto ha verificato, dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade (all. 4):

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;
- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Identificazione pregressa dei beni

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad identificare catastalmente, successivamente all'acquisizione della documentazione catastale (all. 3 - 10), i beni oggetto del pignoramento de quo.

BENE 1 - Appartamento.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 29, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 619,75 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 2 - interno 2C
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 29, zona cens. 10, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 748,86 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 2 - interno 2C
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) I dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

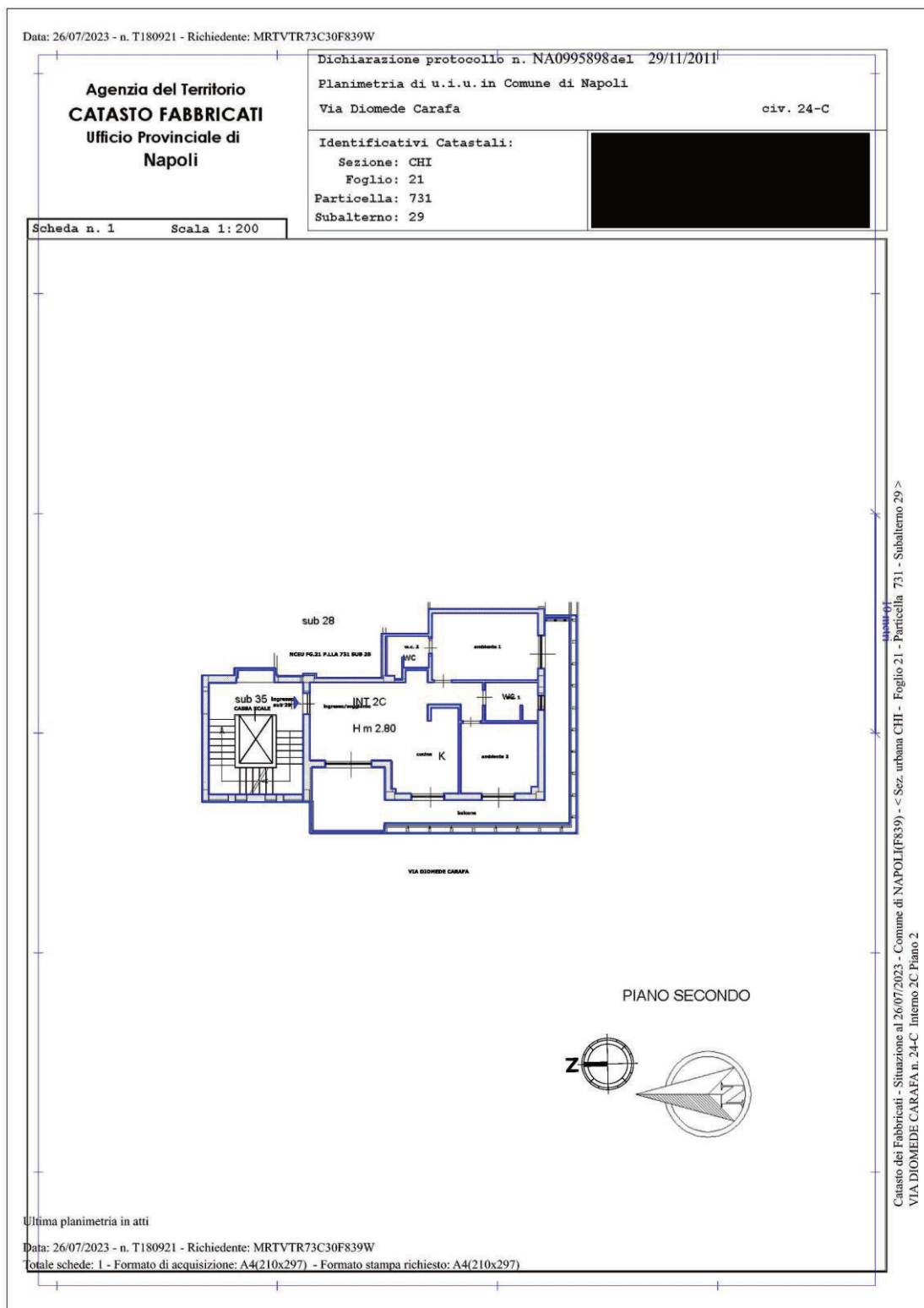
Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

Si evidenzia altresì che risulta erroneamente riportata, in planimetria catastale, l'altezza di h. 2,80 m. in luogo di h 2,75.

La predetta discrasia dovrà essere rettificata in planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto costo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1



BENE 2 - Box.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 10, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 26,75 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2L
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 10, zona cens. 10, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 26,75 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2L
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) I dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

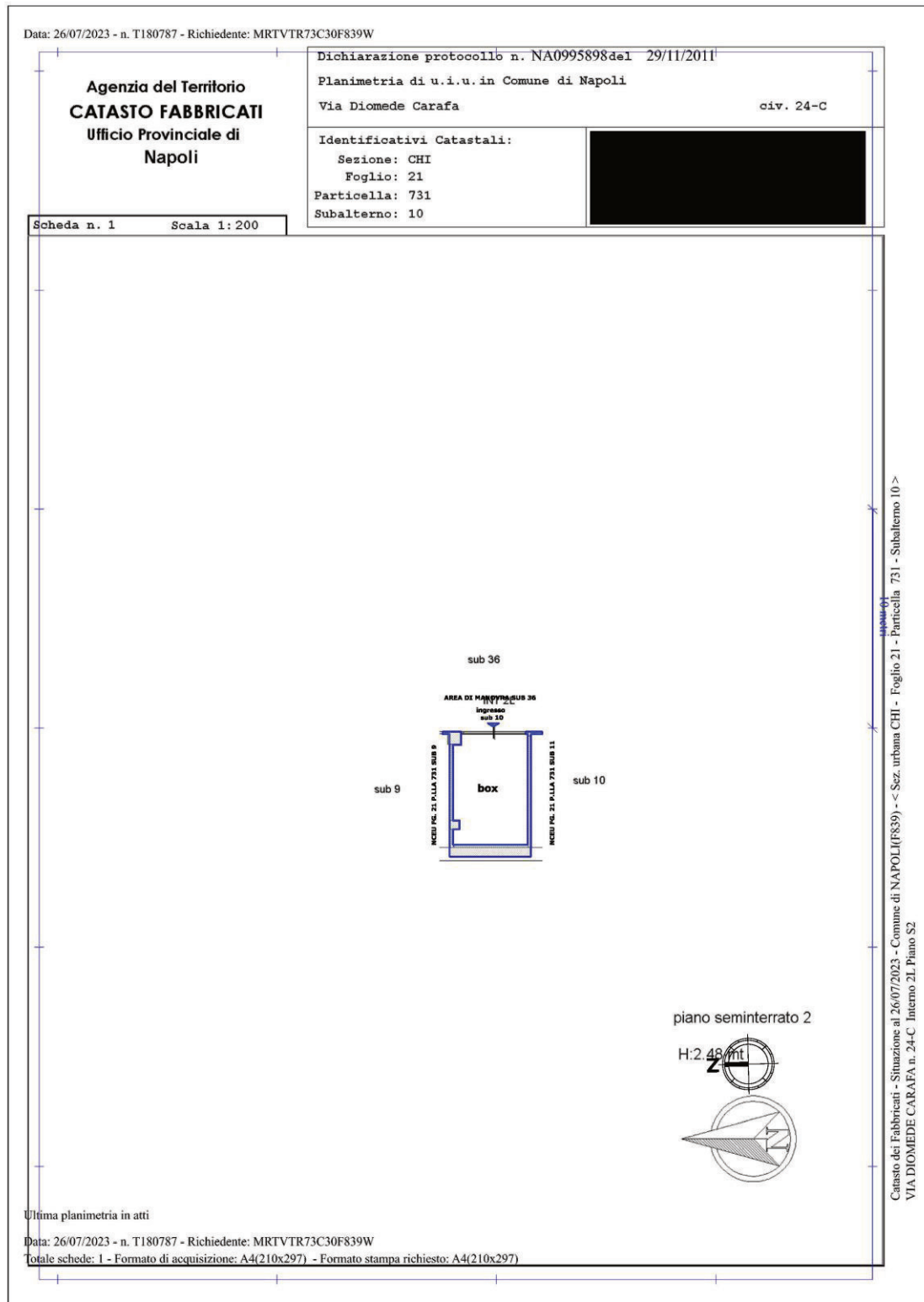
Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

L'altezza riportata in planimetria catastale è indicata con h. 2,48 m. in luogo dell'altezza di 2,60 m.

La predetta discrasia dovrà essere rettificata in planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto costo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 2



- C -
Stato di possesso

BENE 1 - Appartamento. Il bene de quo risulta libero e nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

BENE 2 - Box. Il bene de quo risulta occupato, per quanto dichiarato in sede di accesso, da [REDACTED] in virtù di contratto di comodato d'uso stipulato in data 24.04.2023 (all. 9).

Il legale rappresentante della Società esecutata ha fornito copia del predetto contratto di comodato d'uso gratuito registrato in data 18.05.2023 al n. 541 serie 3x.

L'Esperto ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2, a mezzo pec in data 30.09.2023, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati.

L'agenzia delle Entrate ha dato riscontro, in data 13.10.2023 a mezzo pec, alla detta richiesta. (all. 11)

L'esperto ha constatato, per quanto trasmesso dall'Agenzia delle Entrate, l'inesistenza di contratti di locazione registrati riferiti ai cespiti de quibus.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, dall'esame dei titoli di provenienza, dalla documentazione in atti e dalla documentazione acquisita presso gli Uffici competenti, quanto segue:

- la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali (all.6-7) ad eccezione di:

TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio VINCENZO PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro [REDACTED]

L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio.

- la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; (all. 7)
- la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; (all.4-5-7)
- la sussistenza del vincolo archeologico;
- la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; (all.7)
- la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici; (all. 3-4).

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, il certificato vincoli (prot.14698 del 02.10.2023) riscontrando quanto segue (all. 4):

.... omissis.... *"che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.*

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004".

Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

I cespiti de quibus sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Variante n. 457 del 15.10.2007;
- Variante n. 432 del 05.08.2008;
- Variante n. 307 del 23.06.2009;
- Variante n. 185 del 03.05.2010;
- Variante n. 180 del 18.04.2011;
- Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere, agli Uffici competenti del Comune di Napoli, la documentazione edilizia ed urbanistica dei beni staggiati.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all’oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell’Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007.*

Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all’immobile in esame”.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.2024, si conferma che per l’immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio”.*

L’Esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati ai predetti titoli edilizi.

Il sottoscritto ha effettuato, constatato il mancato reperimento dei grafici allegati ai titoli edilizi, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di costituzione (presentata in data 29.11.2011) e lo stato dei luoghi. (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01)

BENE 1 - Appartamento.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9). Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

BENE 2 - Box.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale.

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e il predetto certificato non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

– F –

Formazione dei lotti

Bene 1 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

Bene 2 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

I beni de quibus sono stati pignorati per la quota di 1000/1000 della piena proprietà e non sono divisibili in natura.

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello in titolarità della società esecutata.

Il valore di stima del **LOTTO SETTE**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € **299.500,00** (euro **duecentonovantanovemilacinquecento/00**).

– G –

Valore del bene e costi

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), ritenendolo il più adatto al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2023.

Fonti: (all.12).

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. MEDIO
	2.300,00 €/mq.	3.600,00 €/mq	2.950,00 €/mq.

Una volta determinato il prezzo unitario di riferimento per mq, si procederà ad applicare dei coefficienti correttivi (k) in base a delle caratteristiche che sono attribuite alla specifica unità immobiliare (usando le tabelle di riferimento del borsino Immobiliare).

Piano	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10%	-10%
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Coefficiente di merito
Molto luminoso	+10%
Luminoso	+5%
Mediamente luminoso	0%
Poco luminoso	-5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

$K = -3\% + 10\% + 5\% + 5\% + 0\% + 2\% = +19\%$

Parametro utilizzato: € 2.950,00 €/mq aumentato del 19% = **3.500,00 €/mq**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

BENE 1 - Appartamento.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq. 74	€ 3.500,00	€	259.000,00
Balcone	mq. 35	€ 1.160,00	€	40.600,00
TOTALE			€	299.600,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -10,35%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-10,35%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,35%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 1, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 268.500,00.

BENE 2 - Box.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Box	mq. 20	€ 1.750,00	€	35.000,00
TOTALE			€	35.000,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -11,50%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-11,50%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (1,50%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 2, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 31.000,00.

Il valore di stima **del LOTTO SETTE**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € **299.500,00** (euro **duecentonovantanovemilacinquecento/00**).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Napoli, li 03.04.2024

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio Merito



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
– V SEZIONE CIVILE –
GIUDICE DOTT. GUGLIELMO MANERA

PROCEDIMENTO n. 265/2023 R.G.E

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO OTTO

Immobili staggiati:

BENE 1 - Appartamento: Via Diomede Carafa n° 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 3 - interno 3A - Napoli

BENE 2 - Box: Via Diomede Carafa n° 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2I - Napoli

BENE 3 - Locali deposito: Via Diomede Carafa n° 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 4 - interno LT - Napoli

BENE 4 - Lastrico solare: Via Diomede Carafa n° 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 5 - Napoli

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 265/2023; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale C.T.U (Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.)

l'arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, in data 10.07.2023, ha effettuato il conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1)** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2)** Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3)** Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4)** Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1)** Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
 - la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se siano state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro

trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- ▶ che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;**
- ▶ che, **entro il quindicesimo giorno successivo**, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- ▶ che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza**, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- ▶ che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
 - ▶ della **scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;**
 - ▶ della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - ▶ della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

- ▶ ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- ▶ a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di **€ 500,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

1. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 29.09.2023 alle ore 09,30 circa, il sottoscritto ha effettuato, unitamente al custode nominato, l'accesso presso i beni staggiti (all. 9).

Sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto stimatore;
- notaio dott. Andrea Valente, quale custode giudiziario;
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] quale legale rappresentante della società esecutata.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha effettuato, al fine di adempiere al mandato conferitogli, i rilievi metrici e fotografici (all. 1 - 2).

2. CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell' ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso i cespiti pignorati e presso gli uffici competenti, ha provveduto a:

– A –

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha verificato che agli atti del fascicolo risulta depositata:

- Certificazione notarile per gli immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] redatta in data 06.06.2023 dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, depositata in data 27.06.2023.

La predetta certificazione non risale al primo titolo "*inter vivos*" a carattere traslativo antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito i titoli di provenienza dei beni de quibus in favore della società esecutata (all. 6).

I beni de quibus sono pervenuti, alla Società esecutata, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di Trasformazione di Società a firma del notaio dott.ssa Stefania Mosca, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317, in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].
- Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del notaio dott. Paolo Morelli, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704, per incorporazione della [REDACTED] [REDACTED].
- Atto di Fusione a firma del notaio dott. Paolo Guida, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721, per incorporazione della "Immobiliare RO. VI. s.r.l." c.f. 04814781219, nella [REDACTED] [REDACTED] (immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-3-4-5-6-7-8).
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563, in favore della [REDACTED] c.f. 04814781219, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-4-6-7-8, e contro

- [REDACTED]
- [REDACTED].
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23584/14564, in favore della [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 3-5, e contro [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] per i diritti di 32/192.

Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 30.05.2023 ai nn. 15921/12336, per i beni sopra riportati a favore di:

- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- contro di:
- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito, presso gli Uffici competenti, la visura camerale storica della Società esecutata (all. 8).

– B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

BENE 1 - Appartamento.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 3 - interno 3A, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 30, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 101 mq, escluse aree scoperte 89 mq, rendita € 681,72, via Diomede Carafa n° 24-C - piano 3 - interno 3A (all. 3).

Il suddetto bene confina a sud e a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 31 e a nord, in proiezione, con via Diomede Carafa salvo altri.

Al cespite staggito si accede dalla porta ubicata, la prima a sinistra per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano terzo.

L'immobile è composto da: ingresso/soggiorno, cucina, n. 2 ambienti, n. 2 wc e n. 1 balcone.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive e, in alcuni ambienti, sono presenti macchie di passate infiltrazioni.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro; i pavimenti interni sono in gres porcellanato mentre, i pavimenti dei balconi, sono del tipo flottante/galleggiante per esterni; le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione dei w.c. rivestite con piastrelle di gres; vi è impianto di irrigazione delle fioriere, impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

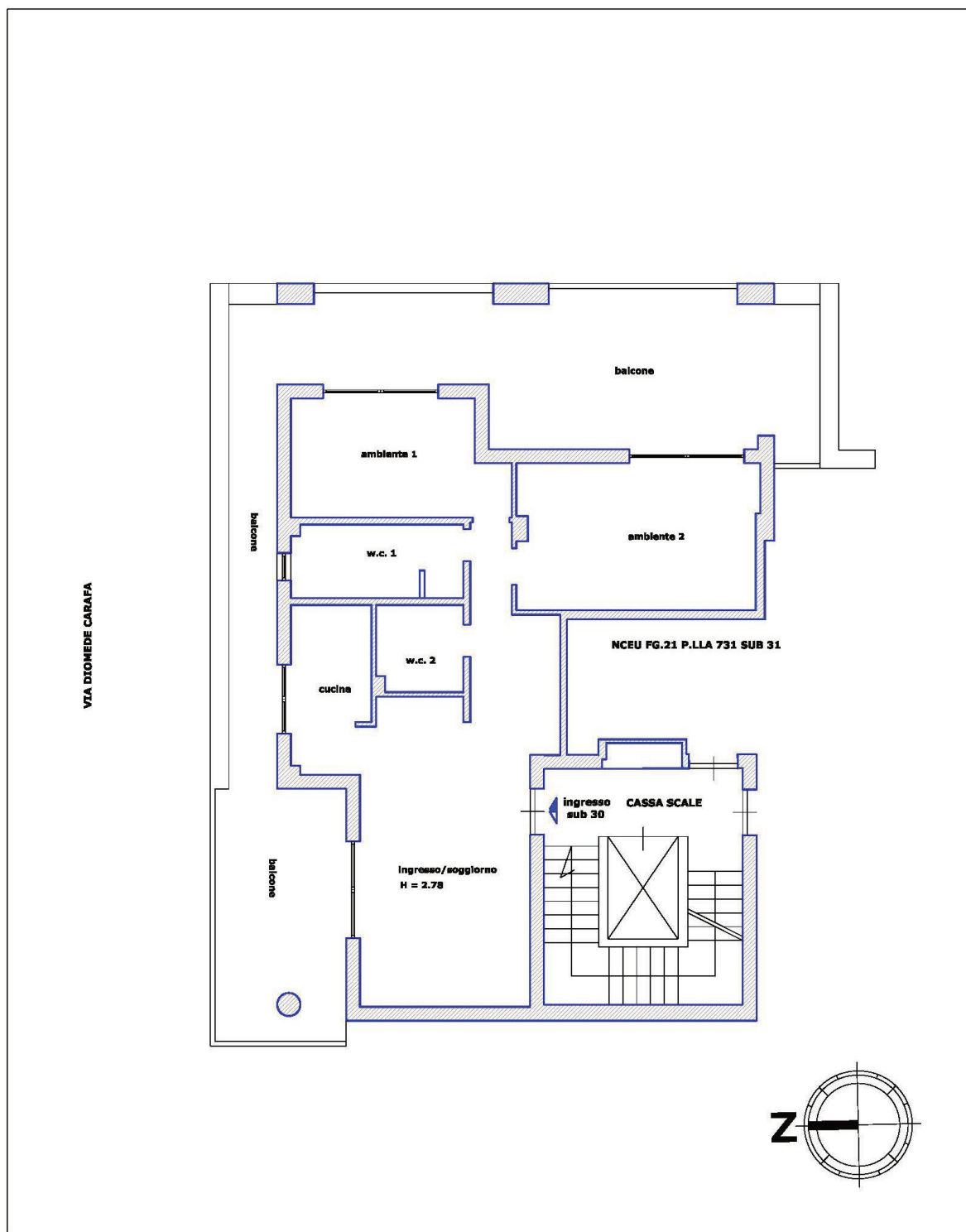
L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 89 mq., mentre la superficie netta è di circa 76 mq, il balcone misura circa 70 mq. L'altezza interna è pari a 2,78 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1



BENE 2 - Box.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2I, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 9, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, sup. cat. 20 mq, rendita € 26,75, via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2I (all. 3).

Il suddetto bene confina a nord con cassa scale, a est con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 e a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 10 salvo altri.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad est dello stesso.

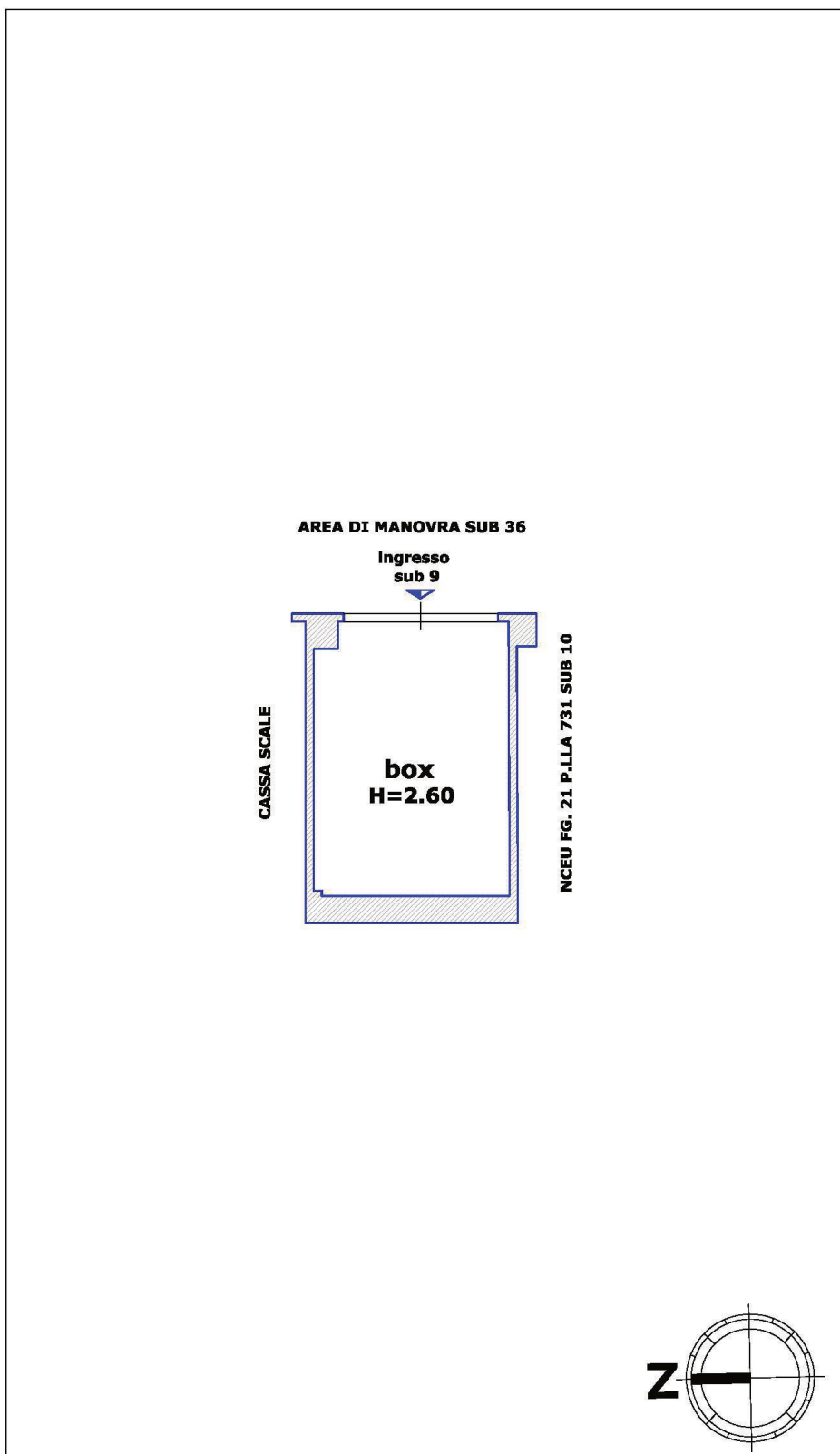
Il bene de quo è composto da: n. 1 ambiente.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile. È presente l'impianto elettrico.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 21 mq, mentre la superficie netta è di circa 18 mq. L'altezza interna è pari a 2,60 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 2



BENE 3 - Locali deposito.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 4 - interno LT, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 33, zona cens. 10A, categoria C/2, classe 1, consistenza 33 mq, sup. cat. 66 mq, rendita € 103,96, via Diomede Carafa n° 24-C - piano 4 - interno LT (all. 3).

Il suddetto bene confina a ovest e a nord, in proiezione, con via Diomede Carafa e a est, in proiezione, con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 27 salvo altri.

Al cespite staggito si accede dalla porta ubicata, di fronte per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano quarto.

Il bene de quo occupa l'intero piano quarto ed è composto da: n. 1 locale tecnico, n. 1 ripostiglio e terrazzo.

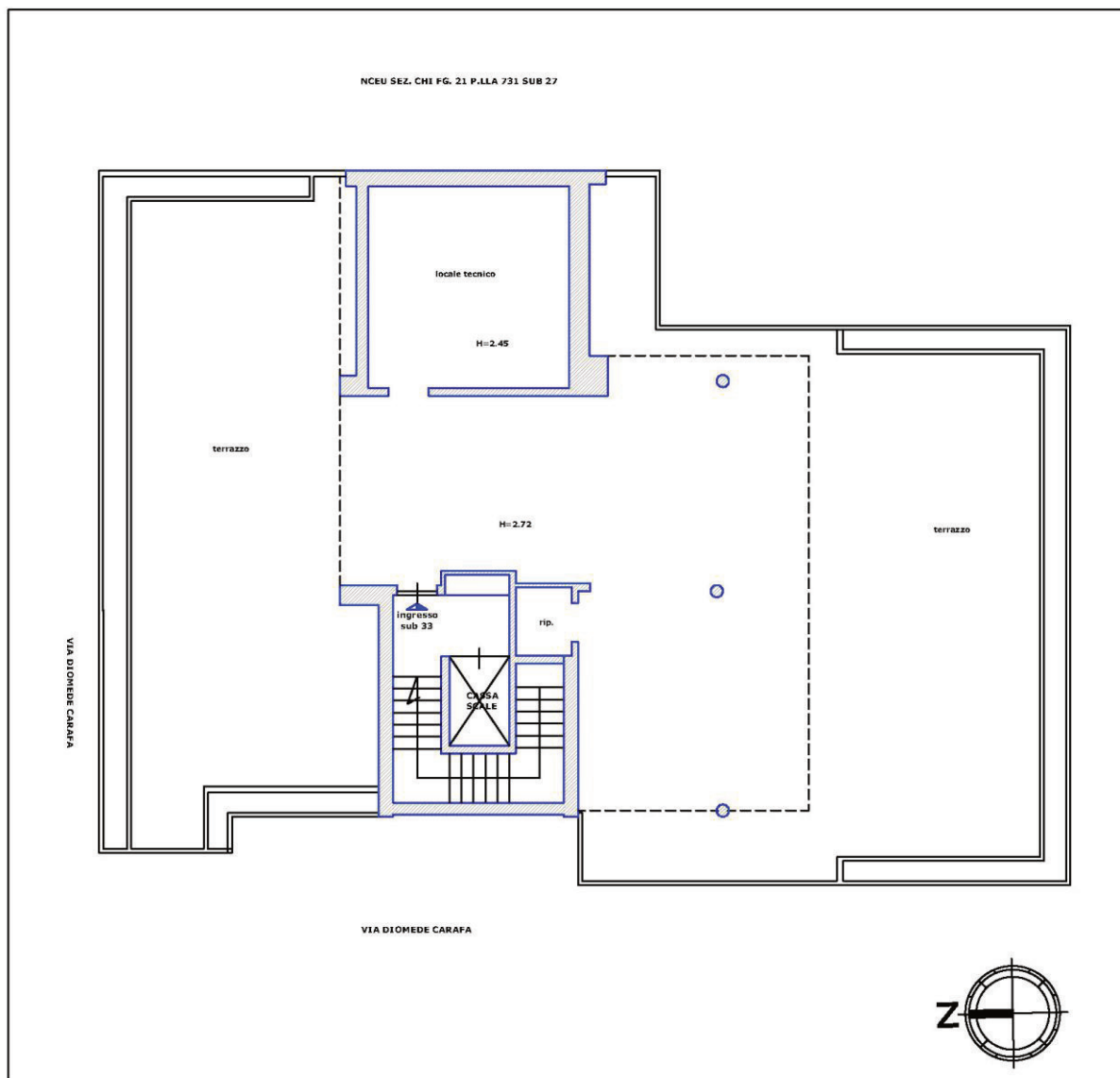
Il cespite risulta allo stato grezzo privo di pavimenti.

La porta di ingresso è di tipo blindata.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 35 mq., mentre la superficie netta è di circa 28 mq, il terrazzo misura circa 305 mq. L'altezza interna è pari a 2,45 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 3



BENE 4 - Lastrico solare.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 5, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 4 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 34, categoria F/5, consistenza 60 mq, via Diomede Carafa n° 24-C - piano 5 (all. 3).

Il suddetto bene confina a ovest, in proiezione, con via Diomede Carafa, a nord e a sud, in proiezione, con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 33 salvo altri.

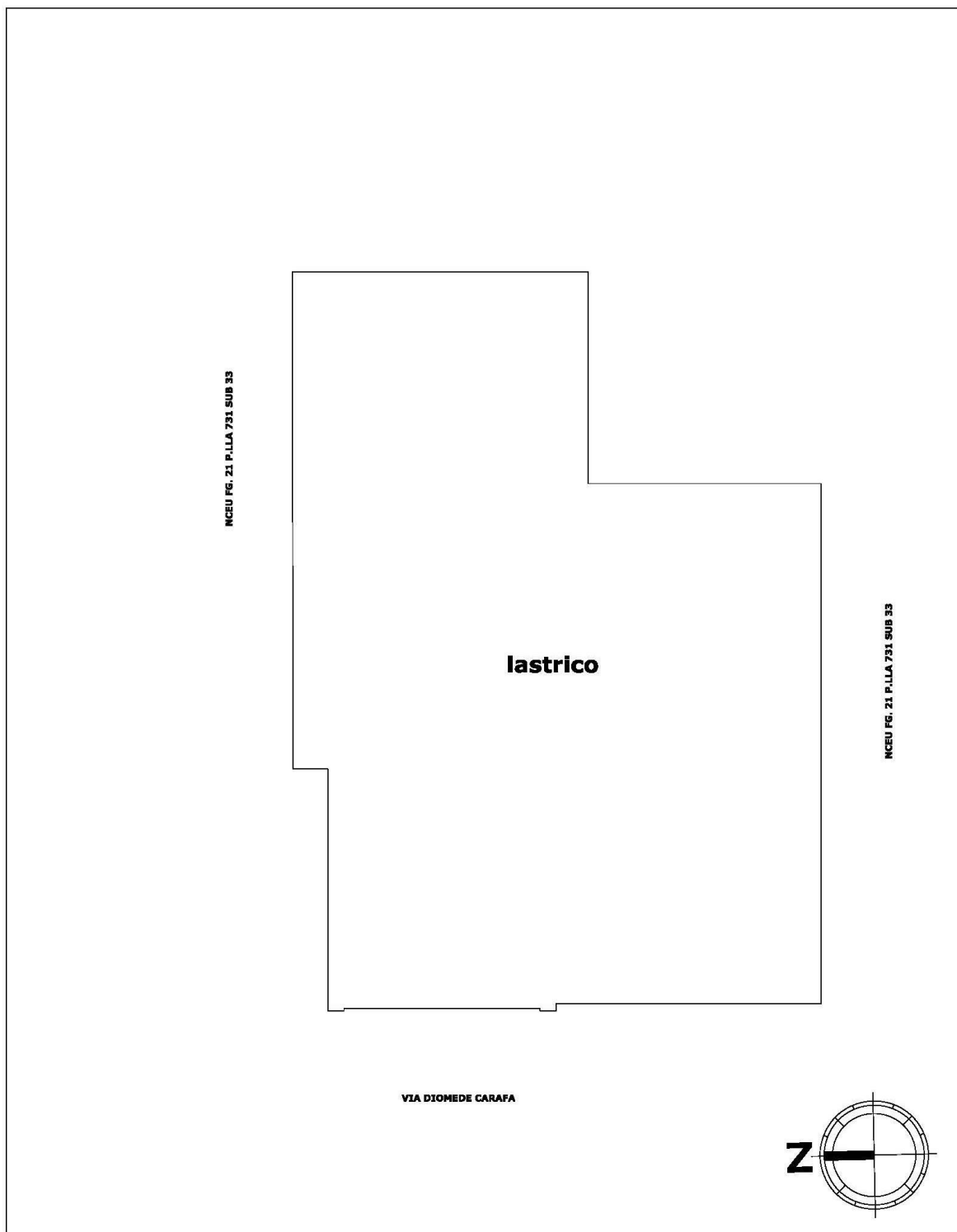
L'immobile è composto da: lastrico solare.

L'esperto evidenzia che, sul bene de quo, sono posizionate le macchine degli impianti centralizzati a servizio dei cespiti dell'intero edificio.

La superficie totale lorda del bene è di circa 155 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 4



Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

L'esperto ha verificato, dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade (all. 4):

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;
- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Identificazione pregressa dei beni

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad identificare catastalmente, successivamente all'acquisizione della documentazione catastale (all. 3 - 10), i beni oggetto del pignoramento de quo.

BENE 1 - Appartamento.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 30, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 681,72 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 3 - interno 3A
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 30, zona cens. 10, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 823,75 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 3 - interno 3A
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

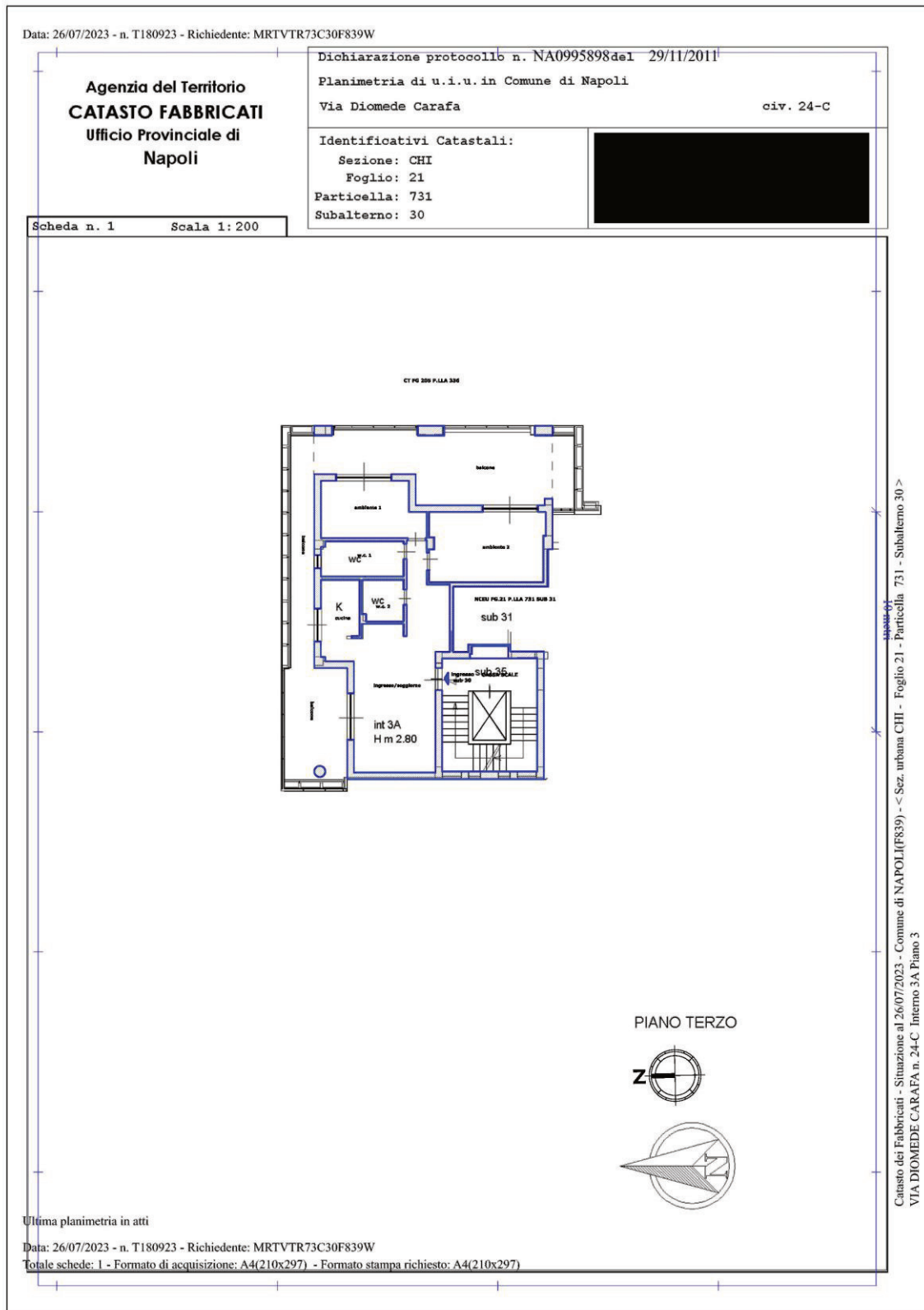
a) I dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1



BENE 2 - Box.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 9, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 26,75 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2I
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 9, zona cens. 10, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 26,75 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2L
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) I dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

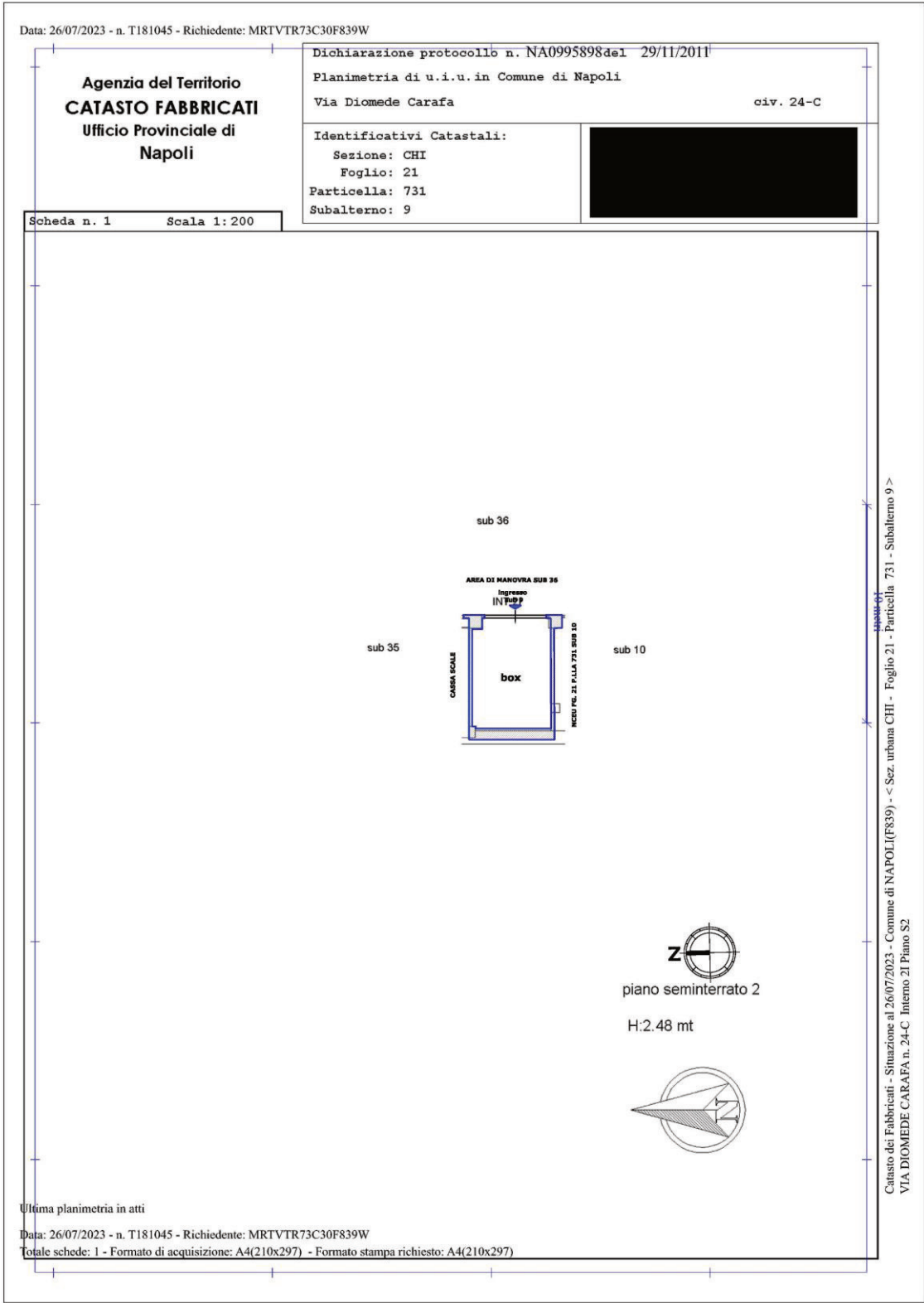
Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

L'altezza riportata in planimetria catastale è indicata con h. 2,48 m. in luogo dell'altezza di 2,60 m.

La predetta discrasia dovrà essere rettificata in planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto costo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 2



BENE 3 - Locali deposito.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 33, zona cens. 10A, categoria C/2, classe 1, consistenza 33 mq, rendita € 103,96 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 4 - interno LT
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 33, zona cens. 10, categoria C/2, classe 1, consistenza 33 mq, rendita € 103,96 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 4 - interno LT
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) I dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

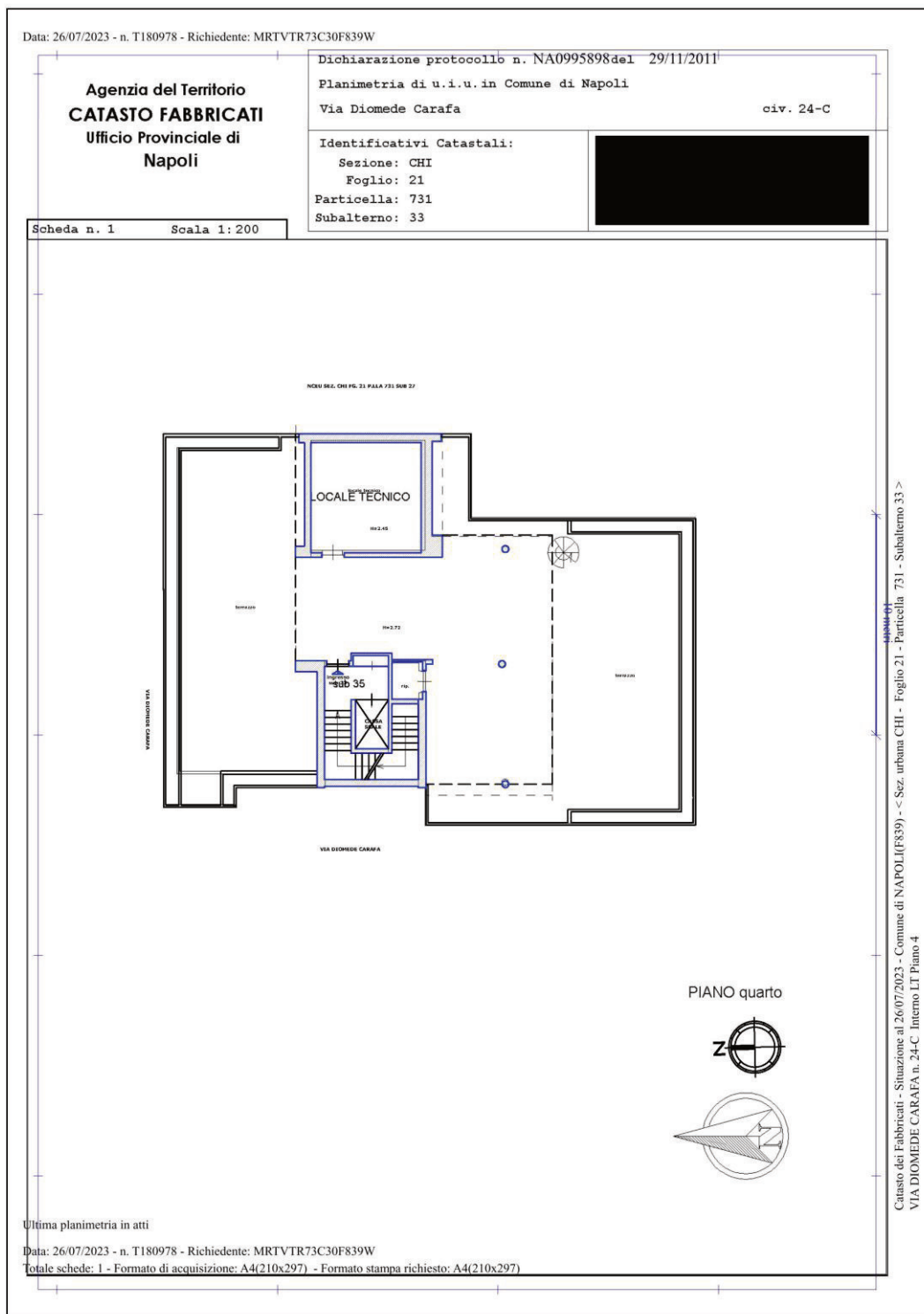
b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione dell'eliminazione della scala a chiocciola di collegamento con il lastrico solare.

La predetta difformità dovrà essere ripristinata come riportato nella planimetria catastale

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 3



BENE 4 - Lastrico solare.

Cronistoria catastale

- Dal 29.11.2011 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 34, categoria F/5, consistenza 60 mq - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 5
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011
COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) I dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

- C -
Stato di possesso

BENE 1 - Appartamento. Il bene de quo, per quanto dichiarato in sede di accesso, risulta libero e nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

BENE 2 - Box. Il bene de quo, per quanto dichiarato in sede di accesso, risulta libero e nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

BENE 3 - Locali deposito. Il bene de quo, per quanto dichiarato in sede di accesso, risulta libero e nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

BENE 4 - Lastrico solare. Il bene de quo, per quanto dichiarato in sede di accesso, risulta libero e nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

L'Esperto ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2, a mezzo pec in data 30.09.2023, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati.

L'agenzia delle Entrate ha dato riscontro, in data 13.10.2023 a mezzo pec, alla detta richiesta fornendo contratto di locazione, n. 627/3 registrato in data 18.12.2012, tra la [REDACTED]
[REDACTED]

Durata: dal 01.01.2012 al 31.12.2015, rinnovabile per ulteriori quattro anni (all. 11).

Detto contratto è riferito ai beni identificati al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 30 (Bene 1) e sub 33 (Bene 3).

Il canone annuo locativo è pari a € 22.800,00, pari a € 1.900,00 mensili.

Per il bene 2 e il bene 4 non risultano contratti di locazione registrati.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, dall'esame dei titoli di provenienza, dalla documentazione in atti e dalla documentazione acquisita presso gli Uffici competenti, quanto segue:

- la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali (all.6-7) ad eccezione di:

TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio VINCENZO PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro [REDACTED]

L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio.

- la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; (all. 7)
- la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; (all.4-5-7)
- la sussistenza del vincolo archeologico;
- la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; (all.7)
- la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici; (all. 3-4).

L'esperto evidenzia che, sul bene 4, sono posizionate le macchine degli impianti centralizzati a servizio dei cespiti dell'intero edificio.

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, il certificato vincoli (prot.14698 del 02.10.2023) riscontrando quanto segue (all. 4):

.... omissis.... *"che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.*

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004".

Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

I cespiti de quibus sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Variante n. 457 del 15.10.2007;
- Variante n. 432 del 05.08.2008;
- Variante n. 307 del 23.06.2009;
- Variante n. 185 del 03.05.2010;
- Variante n. 180 del 18.04.2011;
- Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere, agli Uffici competenti del Comune di Napoli, la documentazione edilizia ed urbanistica dei beni staggiati.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all’oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell’Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007.*

Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all’immobile in esame”.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.2024, si conferma che per l’immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio”.*

L’Esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati ai predetti titoli edilizi.

Il sottoscritto ha effettuato, constatato il mancato reperimento dei grafici allegati ai titoli edilizi, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di costituzione (presentata in data 29.11.2011) e lo stato dei luoghi. (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01)

BENE 1 - Appartamento.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9). Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

BENE 2 - Box.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale.

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e il predetto certificato non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

BENE 3 - Locali deposito.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale.

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e il predetto certificato non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

BENE 4 - Lastrico solare.

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e il predetto certificato non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

– F –

Formazione dei lotti

Bene 1 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

Bene 2 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

Bene 3 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

Bene 4 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

I beni de quibus sono stati pignorati per la quota di 1000/1000 della piena proprietà e non sono divisibili in natura.

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello in titolarità della società esecutata.

Il valore di stima del **LOTTO OTTO**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € **450.800,00** (euro **quattrocentocinquantamilaottocento/00**).

– G –

Valore del bene e costi

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), ritenendolo il più adatto al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2023.

Fonti: (all.12).

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. MEDIO
	2.300,00 €/mq.	3.600,00 €/mq	2.950,00 €/mq.

Una volta determinato il prezzo unitario di riferimento per mq, si procederà ad applicare dei coefficienti correttivi (k) in base a delle caratteristiche che sono attribuite alla specifica unità immobiliare (usando le tabelle di riferimento del borsino Immobiliare).

Piano	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10%	-10%
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Coefficiente di merito
Molto luminoso	+10%
Luminoso	+5%
Mediamente luminoso	0%
Poco luminoso	-5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

$K = 0\% + 10\% + 5\% + 5\% + 0\% + 2\% = +27\%$

Parametro utilizzato: € 2.950,00 €/mq aumentato del 27% = **3.700,00 €/mq**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili e/o non abitabili ma utilizzabili, 50% box, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

BENE 1 - Appartamento.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq. 89	€ 3.700,00	€	329.300,00
Balcone	mq. 70	€ 1.250,00	€	87.500,00
TOTALE			€	416.800,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -10,12%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-10,12%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,12%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 1, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 374.600,00.

BENE 2 - Box.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Box	mq. 21	€ 1.850,00	€	38.850,00
TOTALE			€	38.850,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -11,30%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-11,300%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (1,30%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 2, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 34.500,00.

BENE 3 - Locali deposito.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Deposito	mq. 35	€ 370,00	€	12.950,00
Terrazzo	mq. 305	€ 92,50	€	28.212,50
TOTALE			€	41.162,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -30,00%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-30,00%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,00%);
- Stato d'uso, manutenzione (-25,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 3, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 28.800,00.

BENE 4 - Lastrico Solare.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Lastrico solare	mq. 155	€ 92,50	€	14.337,50
TOTALE			€	14.337,50

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -10,00%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-10,00%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,00%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);

- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 4, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 12.900,00.

Il valore di stima **del LOTTO OTTO**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, **è pari a € 450.800,00 (euro quattrocentocinquantamilaottocento/00).**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Napoli, li 03.04.2024

**L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio Merito**



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
– V SEZIONE CIVILE –
GIUDICE DOTT. GUGLIELMO MANERA

PROCEDIMENTO n. 265/2023 R.G.E

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO NOVE

Immobili staggiti:

BENE 1 - Appartamento: Via Diomede Carafa n° 24 (catastalmente n° 24-C) -
piano 3 - interno 3B - Napoli

BENE 2 – Posto auto coperto: Via Diomede Carafa n° 22 (catastalmente n°
24-C) - piano S2 - interno 2H - Napoli

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 265/2023; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale C.T.U (Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.)

l'arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, in data 10.07.2023, ha effettuato il conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1)** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2)** Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3)** Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4)** Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1)** Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
 - la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e** ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se siano state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro

trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- ▶ che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;**
- ▶ che, **entro il quindicesimo giorno successivo**, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- ▶ che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza**, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- ▶ che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
 - ▶ della **scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;**
 - ▶ della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - ▶ della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

- ▶ ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- ▶ a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di **€ 500,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

1. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 29.09.2023 alle ore 09,30 circa, il sottoscritto ha effettuato, unitamente al custode nominato, l'accesso presso i beni staggiti (all. 9).

Sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto stimatore;
- notaio dott. Andrea Valente, quale custode giudiziario;
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quale legale rappresentante della società esecutata.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha effettuato, al fine di adempiere al mandato conferitogli, i rilievi metrici e fotografici (all. 1 - 2).

2. CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell' ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso i cespiti pignorati e presso gli uffici competenti, ha provveduto a:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha verificato che agli atti del fascicolo risulta depositata:

- Certificazione notarile per gli immobili di proprietà di [REDACTED], redatta in data 06.06.2023 dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, depositata in data 27.06.2023.

La predetta certificazione non risale al primo titolo "*inter vivos*" a carattere traslativo antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito i titoli di provenienza dei beni de quibus in favore della società esecutata (all. 6).

I beni de quibus sono pervenuti, alla Società esecutata, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di Trasformazione di Società a firma del notaio dott.ssa Stefania Mosca, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317, in favore di [REDACTED].
- Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del notaio dott. Paolo Morelli, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704, per incorporazione della [REDACTED].
- Atto di Fusione a firma del notaio dott. Paolo Guida, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721, per incorporazione della [REDACTED] (immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-3-4-5-6-7-8).
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563, in favore della [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-4-6-7-8, e contro

- [REDACTED]
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23584/14564, in favore della [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 3-5, e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 32/192.

Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 30.05.2023 ai nn. 15921/12336, per i beni sopra riportati a favore di:

- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- contro di:
- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito, presso gli Uffici competenti, la visura camerale storica della Società esecutata (all. 8).

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

BENE 1 - Appartamento.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 3 - interno 3B, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 31, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, sup. cat. 61 mq, escluse aree scoperte 56 mq, rendita € 371,85, via Diomede Carafa n° 24-C - piano 3 - interno 3B (all. 3).

Il suddetto bene confina a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 32, a ovest con cassa scale e a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 30 salvo altri.

Al cespite staggito si accede dalla porta ubicata, la seconda a sinistra per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano terzo.

L'immobile è composto da: ingresso/soggiorno, cucina, n. 1 ambiente, n. 1 wc e n. 2 balconi.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro; i pavimenti interni sono in gres porcellanato mentre, i pavimenti dei balconi, sono del tipo flottante/galleggiante per esterni; le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione del w.c. rivestite con piastrelle di gres; vi è impianto di irrigazione delle fioriere, impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

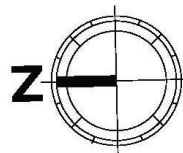
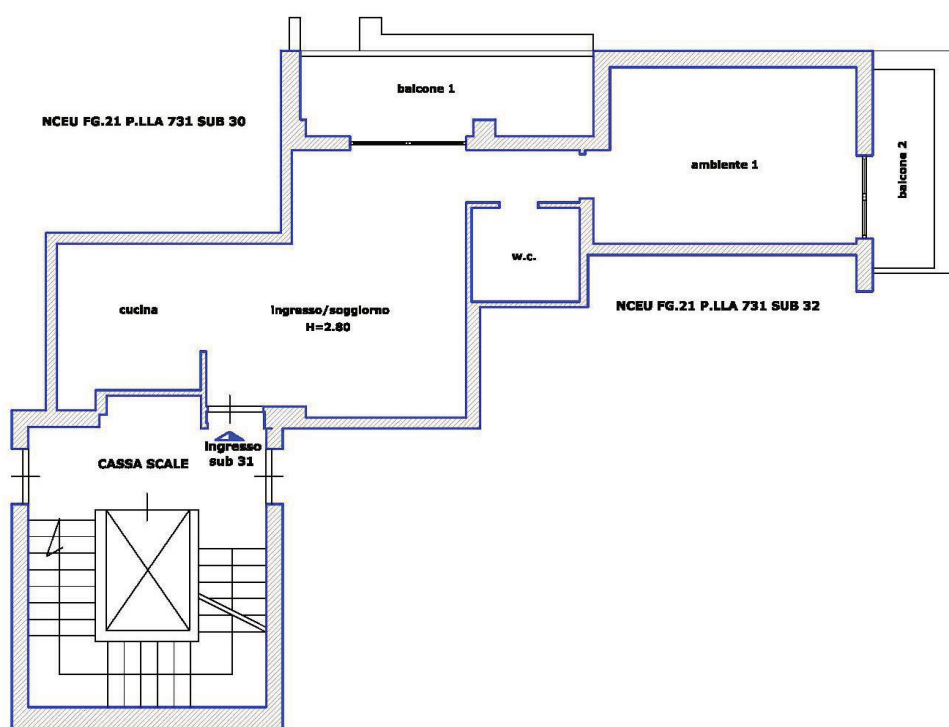
L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato.

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 55 mq., mentre la superficie netta è di circa 48 mq, i balconi misurano circa 14 mq. L'altezza interna è pari a 2,80 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1



BENE 2 – Posto auto coperto.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 22 (catastralmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2H, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 8, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, sup. cat. 16 mq, rendita € 28,66, via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2H (all. 3).

Il suddetto bene confina a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 7, a est con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 e a sud con cassa scale salvo altri.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad est dello stesso.

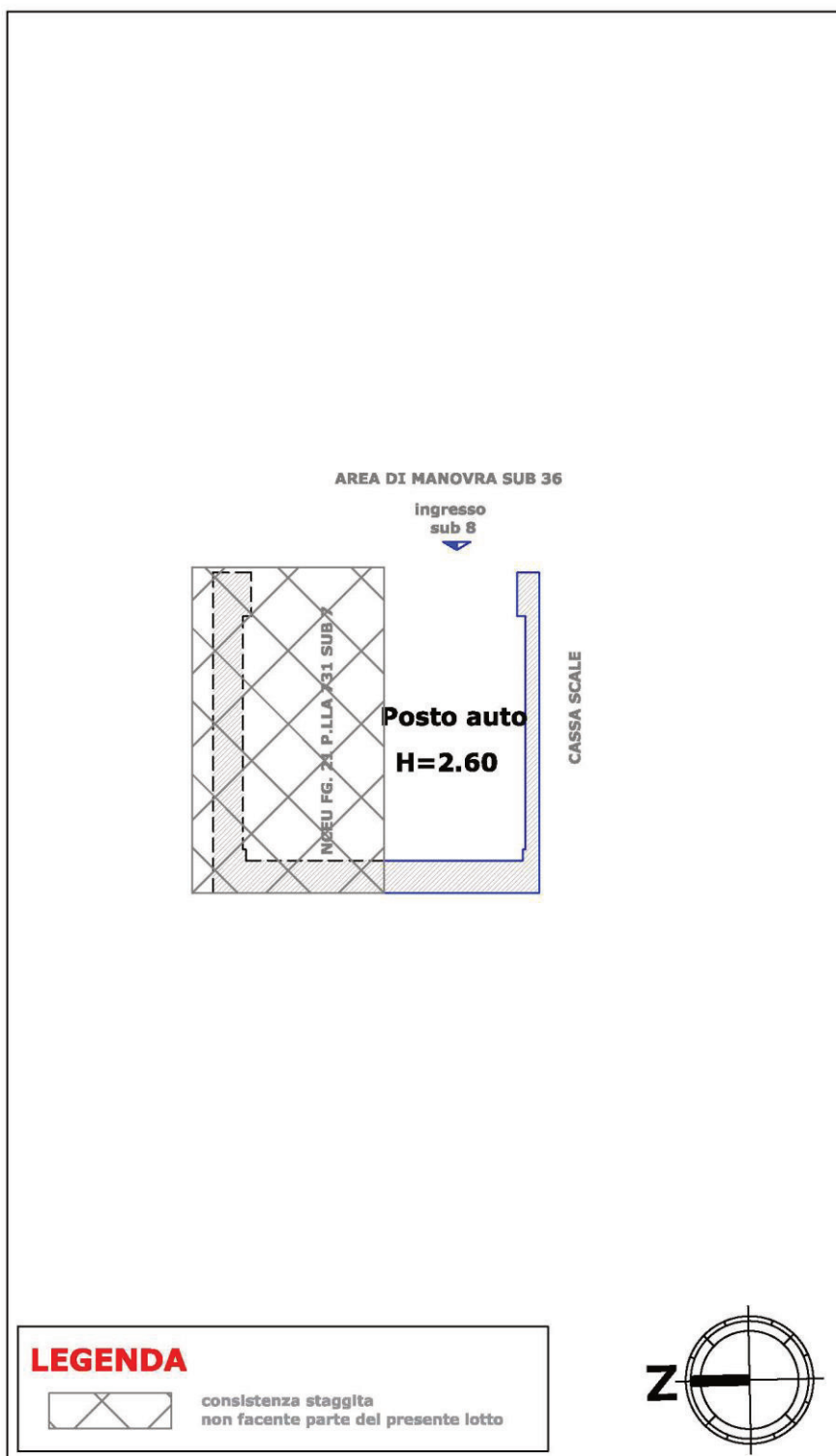
Il bene de quo è composto da uno stallo auto coperto.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 16 mq, mentre la superficie netta è di circa 13 mq. L'altezza interna è pari a 2,60 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 2



Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

L'esperto ha verificato, dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade (all. 4):

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;
- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Identificazione pregressa dei beni

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad identificare catastalmente, successivamente all'acquisizione della documentazione catastale (all. 3 - 10), i beni oggetto del pignoramento de quo.

BENE 1 - Appartamento.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 31, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, rendita € 371,85 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 3 - interno 3B
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 31, zona cens. 10, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 449,32 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 3 - interno 3B
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

BENE 2 – Posto auto coperto.
Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 8, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita € 28,66 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2H
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 8, zona cens. 10, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita € 28,66 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2H
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 2

Data: 26/07/2023 - n. T181044 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W		Dichiarazione protocollo n. NA0995898del 29/11/2011	
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli		Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli Via Diomede Carafa sig. 24-C	
		Identificativi Catastali: Sezione: CHI Foglio: 21 Particella: 731 Subalterno: 8	
Scheda n. 1	Scala 1:200		

sub 36

AREA DEI PRANOTTA BRUI 205

INT 2H

sub 8

posto auto

sub 35

CAMMIN SCALE

z

piano seminterrato 2

Ultima planimetria in atti

Data: 26/07/2023 - n. T181044 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2023 - Comune di NAPOLI (9839) - < Sez. urbana CHI - Foglio 21 - Particella 731 - Subalterno 8 >
VIA DIOMEDE CARAFA n. 24-C Interno 2H Piano S2

- C -
Stato di possesso

BENE 1 - Appartamento. Il bene de quo risulta libero e, per quanto dichiarato in sede di accesso, nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

BENE 2 – Posto auto coperto. Il bene de quo risulta libero e, per quanto dichiarato in sede di accesso, nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

L'Esperto ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2, a mezzo pec in data 30.09.2023, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati.

L'agenzia delle Entrate ha dato riscontro, in data 13.10.2023 a mezzo pec, alla detta richiesta. (all. 11)

L'esperto ha constatato, per quanto trasmesso dall'Agenzia delle Entrate, l'inesistenza di contratti di locazione registrati riferiti ai cespiti de quibus.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, dall'esame dei titoli di provenienza, dalla documentazione in atti e dalla documentazione acquisita presso gli Uffici competenti, quanto segue:

- la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali (all.6-7) ad eccezione di:

TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio VINCENZO PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro [REDACTED]

L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio.

- la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; (all. 7)
- la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; (all.4-5-7)
- la sussistenza del vincolo archeologico;
- la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; (all.7)
- la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici; (all. 3-4).

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, il certificato vincoli (prot.14698 del 02.10.2023) riscontrando quanto segue (all. 4):

.... omissis.... "che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004".

Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

I cespiti de quibus sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Variante n. 457 del 15.10.2007;
- Variante n. 432 del 05.08.2008;
- Variante n. 307 del 23.06.2009;
- Variante n. 185 del 03.05.2010;
- Variante n. 180 del 18.04.2011;
- Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere, agli Uffici competenti del Comune di Napoli, la documentazione edilizia ed urbanistica dei beni staggiati.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all’oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell’Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007.*

Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all’immobile in esame”.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.2024, si conferma che per l’immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio”.*

L’Esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati ai predetti titoli edilizi.

Il sottoscritto ha effettuato, constatato il mancato reperimento dei grafici allegati ai titoli edilizi, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di costituzione (presentata in data 29.11.2011) e lo stato dei luoghi. (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01)

BENE 1 - Appartamento.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9). Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

BENE 2 – Posto auto coperto.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale.

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e il predetto certificato non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

– F –

Formazione dei lotti

Bene 1 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

Bene 2 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

I beni de quibus sono stati pignorati per la quota di 1000/1000 della piena proprietà e non sono divisibili in natura.

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello in titolarità della società esecutata.

Il valore di stima del **LOTTO NOVE**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 217.000,00 (euro duecentodiciasettemila/00).

– G –

Valore del bene e costi

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), ritenendolo il più adatto al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2023.

Fonti: (all.12).

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. MEDIO
	2.300,00 €/mq.	3.600,00 €/mq	2.950,00 €/mq.

Una volta determinato il prezzo unitario di riferimento per mq, si procederà ad applicare dei coefficienti correttivi (k) in base a delle caratteristiche che sono attribuite alla specifica unità immobiliare (usando le tabelle di riferimento del borsino Immobiliare).

Piano	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10%	-10%
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Coefficiente di merito
Molto luminoso	+10%
Luminoso	+5%
Mediamente luminoso	0%
Poco luminoso	-5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

$K = 0\% + 10\% + 10\% + 5\% + 0\% + 2\% = +27\%$

Parametro utilizzato: € 2.950,00 €/mq aumentato del 27% = **3.700,00 €/mq**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

BENE 1 - Appartamento.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq. 55	€ 3.700,00	€	203.500,00
Balconi	mq. 14	€ 1.250,00	€	17.500,00
TOTALE			€	221.000,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -10,23%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-10,23%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,23%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 1, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 198.400,00.

BENE 2 – Posto auto.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Posto auto	mq. 16	€ 1.295,00	€	20.720,00
TOTALE			€	20.720,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -10%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-10%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,00%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 2, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 18.650,00.

Il valore di stima **del LOTTO NOVE**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 217.000,00 (euro duecentodiciasettemila/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Napoli, li 03.04.2024

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio Merito



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
– V SEZIONE CIVILE –
GIUDICE DOTT. GUGLIELMO MANERA

PROCEDIMENTO n. 265/2023 R.G.E

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO DIECI

Immobili staggiti:

BENE 1 - Appartamento: Via Diomede Carafa n° 24 (catastalmente n° 24-C) -
piano 3 - interno 3C - Napoli

BENE 2 – Posto auto coperto: Via Diomede Carafa n° 22 (catastalmente n°
24-C) - piano S2 - interno 2G - Napoli

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 265/2023; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale C.T.U (Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.)

l'arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, in data 10.07.2023, ha effettuato il conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1)** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2)** Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3)** Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4)** Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1)** Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
 - la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e** ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se siano state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro

trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- ▶ che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;**
- ▶ che, **entro il quindicesimo giorno successivo**, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- ▶ che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza**, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- ▶ che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
 - ▶ della **scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;**
 - ▶ della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - ▶ della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

- ▶ ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- ▶ a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di **€ 500,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

1. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 29.09.2023 alle ore 09,30 circa, il sottoscritto ha effettuato, unitamente al custode nominato, l'accesso presso i beni staggiti (all. 9).

Sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto stimatore;
- notaio dott. Andrea Valente, quale custode giudiziario;
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quale legale rappresentante della società esecutata.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha effettuato, al fine di adempiere al mandato conferitogli, i rilievi metrici e fotografici (all. 1 - 2).

2. CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell' ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso i cespiti pignorati e presso gli uffici competenti, ha provveduto a:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha verificato che agli atti del fascicolo risulta depositata:

- Certificazione notarile per gli immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] redatta in data 06.06.2023 dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, depositata in data 27.06.2023.

La predetta certificazione non risale al primo titolo "*inter vivos*" a carattere traslativo antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito i titoli di provenienza dei beni de quibus in favore della società esecutata (all. 6).

I beni de quibus sono pervenuti, alla Società esecutata, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di Trasformazione di Società a firma del notaio dott.ssa Stefania Mosca, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317, in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del notaio dott. Paolo Morelli, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704, per incorporazione della [REDACTED] [REDACTED]
- Atto di Fusione a firma del notaio dott. Paolo Guida, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721, per incorporazione della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-3-4-5-6-7-8).
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563, in favore della [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-4-6-7-8, e contro

- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà;

- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

11

– B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

BENE 1 - Appartamento.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 3 - interno 3C, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 32, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, sup. cat. 84 mq, escluse aree scoperte 75 mq, rendita € 619,75, via Diomede Carafa n° 24-C - piano 3 - interno 3C (all. 3).

Il suddetto bene confina a ovest, in proiezione, con via Diomede Carafa, a nord con cassa scale e a est con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 31 salvo altri.

Al cespite staggito si accede dalla porta ubicata, la prima a destra per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano terzo.

L'immobile è composto da: ingresso/soggiorno, cucina, n. 2 ambienti, n. 2 wc e n. 1 balcone.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro; i pavimenti interni sono in gres porcellanato mentre, i pavimenti dei balconi, sono del tipo flottante/galleggiante per esterni; le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione dei w.c. rivestite con piastrelle di gres; vi è impianto di irrigazione delle fioriere, impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

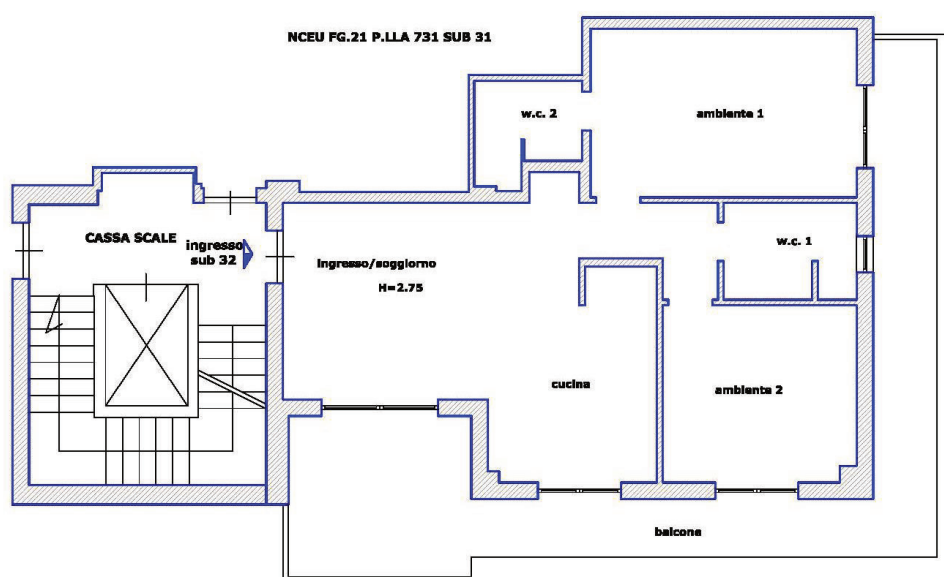
L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato.

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

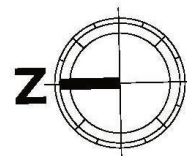
La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 74 mq., mentre la superficie netta è di circa 65 mq, il balcone misura circa 35 mq. L'altezza interna è pari a 2,75 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1



VIA DIOMEDE CARAFA



BENE 2 – Posto auto coperto.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2G, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 7, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, sup. cat. 16 mq, rendita € 24,84, via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2G (all. 3).

Il suddetto bene confina a nord con terrapieno, a est con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 e a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 8 salvo altri.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad est dello stesso.

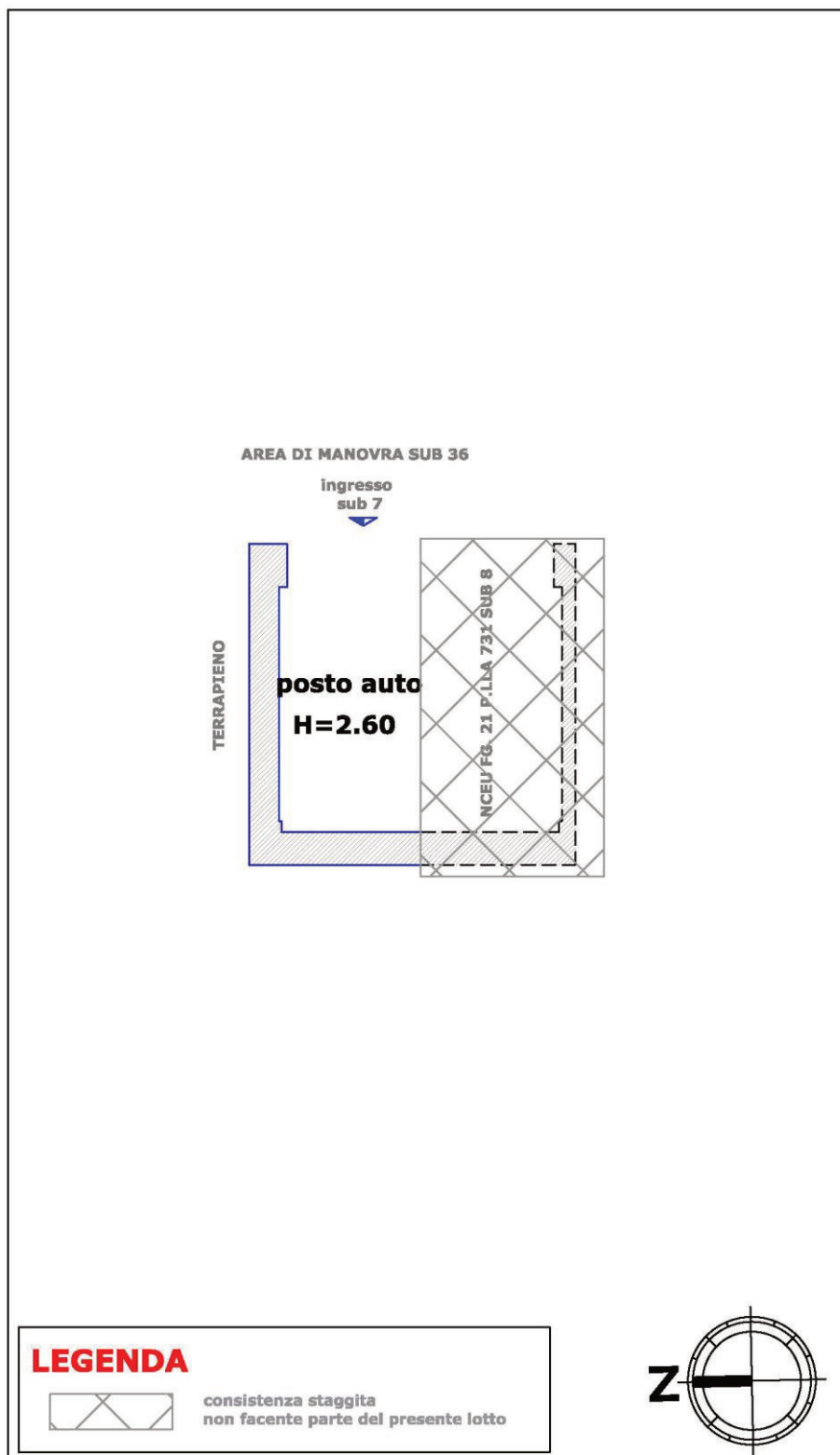
Il bene de quo è composto da uno stallo auto coperto.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 16 mq, mentre la superficie netta è di circa 13 mq. L'altezza interna è pari a 2,60 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 2



Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

L'esperto ha verificato, dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade (all. 4):

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;
- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Identificazione pregressa dei beni

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad identificare catastalmente, successivamente all'acquisizione della documentazione catastale (all. 3 - 10), i beni oggetto del pignoramento de quo.

BENE 1 - Appartamento.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 32, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 619,75 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 3 - interno 3C
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 32, zona cens. 10, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 748,86 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano 3 - interno 3C
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1

Data: 26/07/2023 - n. T180977 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W	
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. NA0995898 del 29/11/2011 Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli Via Diomede Carafa civ. 24-C
	Identificativi Catastali: Sezione: CHI Foglio: 21 Particella: 731 Subalterno: 32
Scheda n. 1	Scala 1:200
PIANO TERZO 	
Ultima planimetria in atti Data: 26/07/2023 - n. T180977 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2023 - Comune di NAPOLI (FS39) - < Sez. urbana CHI - Foglio 21 - Particella 731 - Subalterno 32 >
VIA DIOMEDE CARAFA n. 24-C Interno 3C Piano 3

BENE 2 – Posto auto coperto.
Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 7, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita € 24,84 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2G
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 7, zona cens. 10, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita € 24,84 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2G
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

21

- C -
Stato di possesso

BENE 1 - Appartamento. Il bene de quo risulta libero e, per quanto dichiarato in sede di accesso, nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

BENE 2 – Posto auto coperto. Il bene de quo risulta libero e, per quanto dichiarato in sede di accesso, nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

L'Esperto ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2, a mezzo pec in data 30.09.2023, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati.

L'agenzia delle Entrate ha dato riscontro, in data 13.10.2023 a mezzo pec, alla detta richiesta. (all. 11)

L'esperto ha constatato, per quanto trasmesso dall'Agenzia delle Entrate, l'inesistenza di contratti di locazione registrati riferiti ai cespiti de quibus.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, dall'esame dei titoli di provenienza, dalla documentazione in atti e dalla documentazione acquisita presso gli Uffici competenti, quanto segue:

- la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali (all.6-7) ad eccezione di:

TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio VINCENZO PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro [REDACTED]

L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio.

- la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; (all. 7)
- la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; (all.4-5-7)
- la sussistenza del vincolo archeologico;
- la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; (all.7)
- la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici; (all. 3-4).

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, il certificato vincoli (prot.14698 del 02.10.2023) riscontrando quanto segue (all. 4):

.... omissis.... "che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004".

Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

I cespiti de quibus sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Variante n. 457 del 15.10.2007;
- Variante n. 432 del 05.08.2008;
- Variante n. 307 del 23.06.2009;
- Variante n. 185 del 03.05.2010;
- Variante n. 180 del 18.04.2011;
- Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere, agli Uffici competenti del Comune di Napoli, la documentazione edilizia ed urbanistica dei beni staggiati.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all’oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell’Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007.*

Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all’immobile in esame”.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.2024, si conferma che per l’immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio”.*

L’Esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati ai predetti titoli edilizi.

Il sottoscritto ha effettuato, constatato il mancato reperimento dei grafici allegati ai titoli edilizi, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di costituzione (presentata in data 29.11.2011) e lo stato dei luoghi. (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01)

BENE 1 - Appartamento.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9). Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

BENE 2 – Posto auto coperto.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale.

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e il predetto certificato non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

– F –

Formazione dei lotti

Bene 1 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

Bene 2 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

I beni de quibus sono stati pignorati per la quota di 1000/1000 della piena proprietà e non sono divisibili in natura.

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello in titolarità della società esecutata.

Il valore di stima del **LOTTO DIECI**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 304.000,00 (euro trecentoquattromila/00).

– G –

Valore del bene e costi

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), ritenendolo il più adatto al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2023.

Fonti: (all.12).

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. MEDIO
	2.300,00 €/mq.	3.600,00 €/mq	2.950,00 €/mq.

Una volta determinato il prezzo unitario di riferimento per mq, si procederà ad applicare dei coefficienti correttivi (k) in base a delle caratteristiche che sono attribuite alla specifica unità immobiliare (usando le tabelle di riferimento del borsino Immobiliare).

Piano	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10%	-10%
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Coefficiente di merito
Molto luminoso	+10%
Luminoso	+5%
Mediamente luminoso	0%
Poco luminoso	-5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

$K = 0\% + 10\% + 10\% + 5\% + 0\% + 2\% = +27\%$

Parametro utilizzato: € 2.950,00 €/mq aumentato del 27% = **3.700,00 €/mq**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

BENE 1 - Appartamento.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq. 74	€ 3.700,00	€	273.800,00
Balconi	mq. 35	€ 1.250,00	€	43.750,00
TOTALE			€	317.550,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -10,16%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-10,16%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,16%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 1, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 285.300,00.

BENE 2 – Posto auto coperto.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Posto auto coperto	mq. 16	€ 1.295,00	€	20.720,00
TOTALE			€	20.720,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -10%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-10%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,00%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 2, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 18.650,00.

Il valore di stima **del LOTTO DIECI**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 304.000,00 (euro trecentoquattromila/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Napoli, li 03.04.2024

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio Merito



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
– V SEZIONE CIVILE –
GIUDICE DOTT. GUGLIELMO MANERA

PROCEDIMENTO n. 265/2023 R.G.E

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO UNDICI

Immobili staggit:

BENE 1 - Ufficio: Via Diomede Carafa n° 24 (catastalmente n° 24-C) - piano T
- interno A - Napoli

BENE 2 - Laboratorio: Via Diomede Carafa n° 24 (catastalmente n° 24-C) -
piano S1 - interno ABC - Napoli

BENE 3 - Box: Via Diomede Carafa n° 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 -
interno 2A - Napoli

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 265/2023; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale C.T.U (Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.)

l'arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, in data 10.07.2023, ha effettuato il conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1)** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2)** Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3)** Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4)** Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1)** Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
 - la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se siano state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro

trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- ▶ che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;**
- ▶ che, **entro il quindicesimo giorno successivo**, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- ▶ che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza**, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- ▶ che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
 - ▶ della **scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;**
 - ▶ della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - ▶ della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

- ▶ ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- ▶ a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di **€ 500,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

1. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 29.09.2023 alle ore 09,30 circa, il sottoscritto ha effettuato, unitamente al custode nominato, l'accesso presso i beni staggiti (all. 9).

Sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto stimatore;
- notaio dott. Andrea Valente, quale custode giudiziario;
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quale legale rappresentante della società esecutata.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha effettuato, al fine di adempiere al mandato conferitogli, i rilievi metrici e fotografici (all. 1 - 2).

2. CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso i cespiti pignorati e presso gli uffici competenti, ha provveduto a:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha verificato che agli atti del fascicolo risulta depositata:

- Certificazione notarile per gli immobili di proprietà di [REDACTED], redatta in data 06.06.2023 dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, depositata in data 27.06.2023.

La predetta certificazione non risale al primo titolo "*inter vivos*" a carattere traslativo antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito i titoli di provenienza dei beni de quibus in favore della società esecutata (all. 6).

I beni de quibus sono pervenuti, alla Società esecutata, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di Trasformazione di Società a firma del notaio dott.ssa Stefania Mosca, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317, in favore di [REDACTED]
- Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del notaio dott. Paolo Morelli, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704, per incorporazione della [REDACTED]
- Atto di Fusione a firma del notaio dott. Paolo Guida, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721, per incorporazione della [REDACTED] (immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-3-4-5-6-7-8).
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563, in favore della [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-4-6-7-8, e contro

- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà;

- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

11

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

BENE 1 - Ufficio.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano T - interno A, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 41, zona cens. 10A, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, sup. cat. 51 mq, rendita € 1.278,23, via Diomede Carafa n° 24-C - piano T - interno A (all. 3).

Il suddetto bene confina a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 40, a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 20 e a est con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 39 salvo altri.

Al cespite staggito si accede dalla porta, con ingresso dal BCNC sub 42, ubicata a nord del bene de quo.

L'immobile è composto da: ingresso, n. 2 ambienti, n. 1 wc, disimpegno e n. 1 balcone.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro; i pavimenti interni sono in gres porcellanato mentre, i pavimenti dei balconi, sono del tipo flottante/galleggiante per esterni; le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione dei w.c. rivestite con piastrelle di gres; vi è impianto di irrigazione delle fioriere, impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

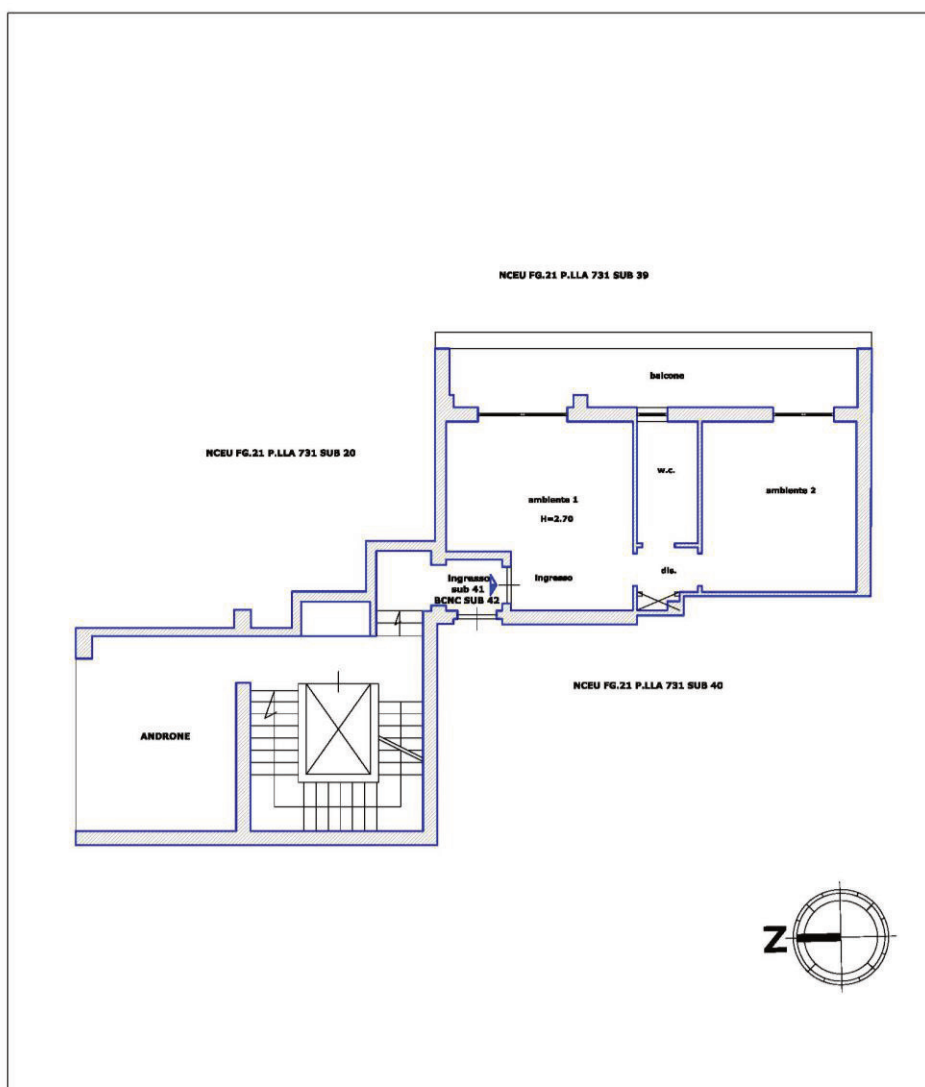
L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato.

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 50 mq., mentre la superficie netta è di circa 41 mq, il balcone misura circa 18 mq. L'altezza interna è pari a 2,70 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1



BENE 2 - Laboratorio.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S1 - interno ABC, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 14, zona cens. 10A, categoria C/3, classe 1, consistenza 240 mq, sup. cat. 286 mq, rendita € 1.512,18, via Diomede Carafa n° 24-C - piano S1 - interno ABC (all. 3).

Il suddetto bene confina a est con rampa di accesso censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36, a sud con BCNC censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 17 e a ovest con cassa scale salvo altri.

Al bene staggito si accede dalle porte ubicate, a est della cassa scale che collega i piani dell'edificio, sul pianerottolo del piano S1 e, dal lato est del bene de quo, dalla rampa di accesso carrabile censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 nonché, dal lato sud, per mezzo della rampa scale di collegamento tra il piano T e il piano S1.

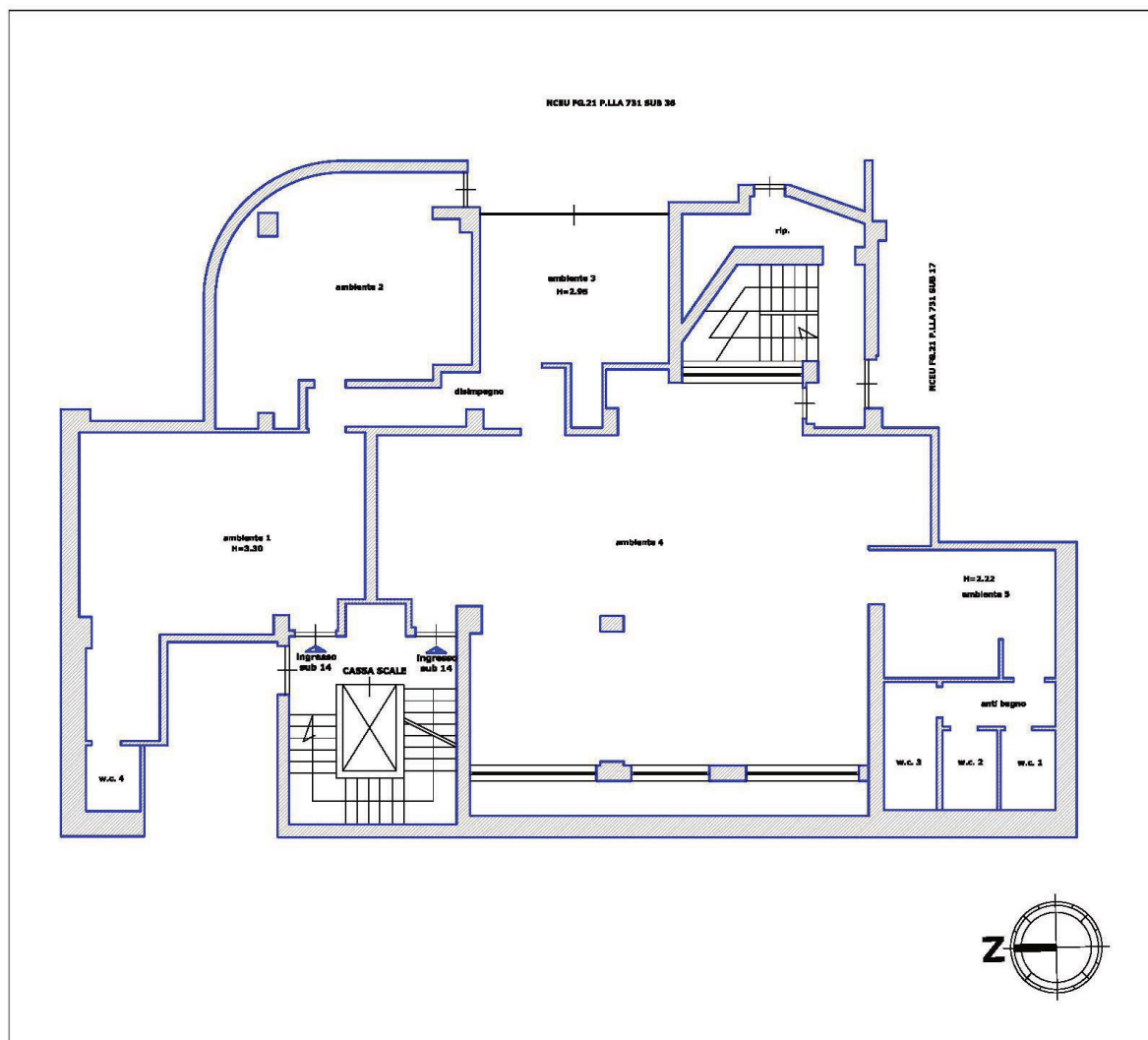
Il bene de quo è composto da: n. 5 ambienti, ripostiglio, disimpegno, antibagno e n. 4 w.c.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 290 mq, mentre la superficie netta è di circa 252 mq. L'altezza interna varia tra 3,30 m. e 2,22 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 2



BENE 3 - Box.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 22 (catastralmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2A, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 1, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, sup. cat. 23 mq, rendita € 53,71, via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2A (all. 3).

Il suddetto bene confina a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.la 731 sub 2, a ovest e a nord con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.la 731 sub 36 salvo altri.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad ovest dello stesso.

Il cespite staggito, nello stato di fatto, risulta fuso con il bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez CHI, fg. 21, p.la 731, sub 2.

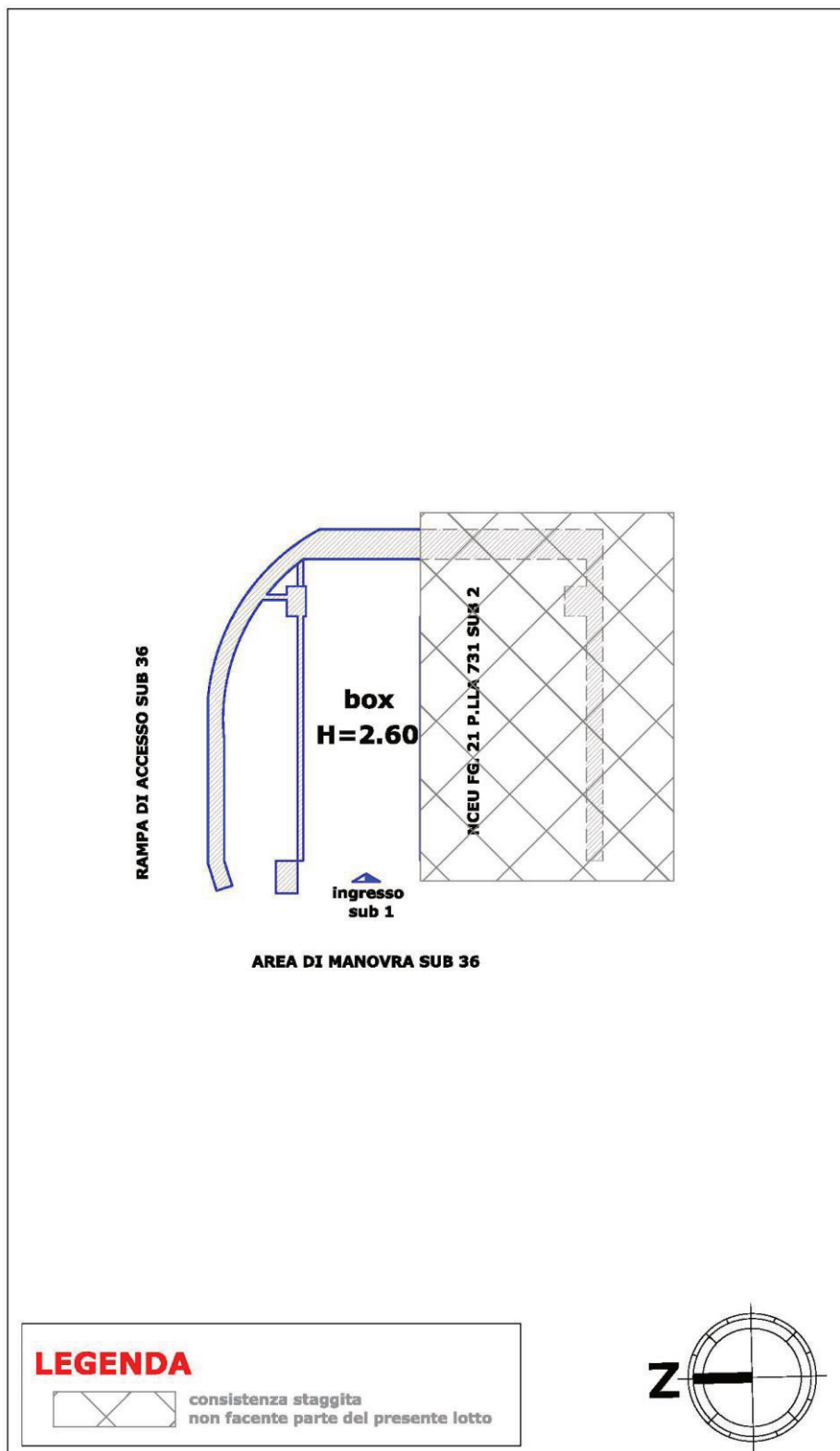
Il bene de quo è composto da: n. 2 ambienti.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 23 mq, mentre la superficie netta è di circa 20 mq. L'altezza interna è pari a 2,60 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 3



Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

L'esperto ha verificato, dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade (all. 4):

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;
- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Identificazione pregressa dei beni

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad identificare catastalmente, successivamente all'acquisizione della documentazione catastale (all. 3 - 10), i beni oggetto del pignoramento de quo.

BENE 1 - Ufficio.

Cronistoria catastale

- Dal 17.04.2015 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 41, zona cens. 10A, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 1.278,23 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano T - interno A
VARIAZIONE del 17/04/2015 Pratica n. NA0167107 in atti dal 17/04/2015 FRAZ CAMB DEST ABITAZ A UFFICIO (n. 70812.1/2015)
- Dal 19.10.2012 al 17.04.2015 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 21, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 619,75 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano T - interno AB
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 21, zona cens. 10, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 748,86 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano T - interno AB
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

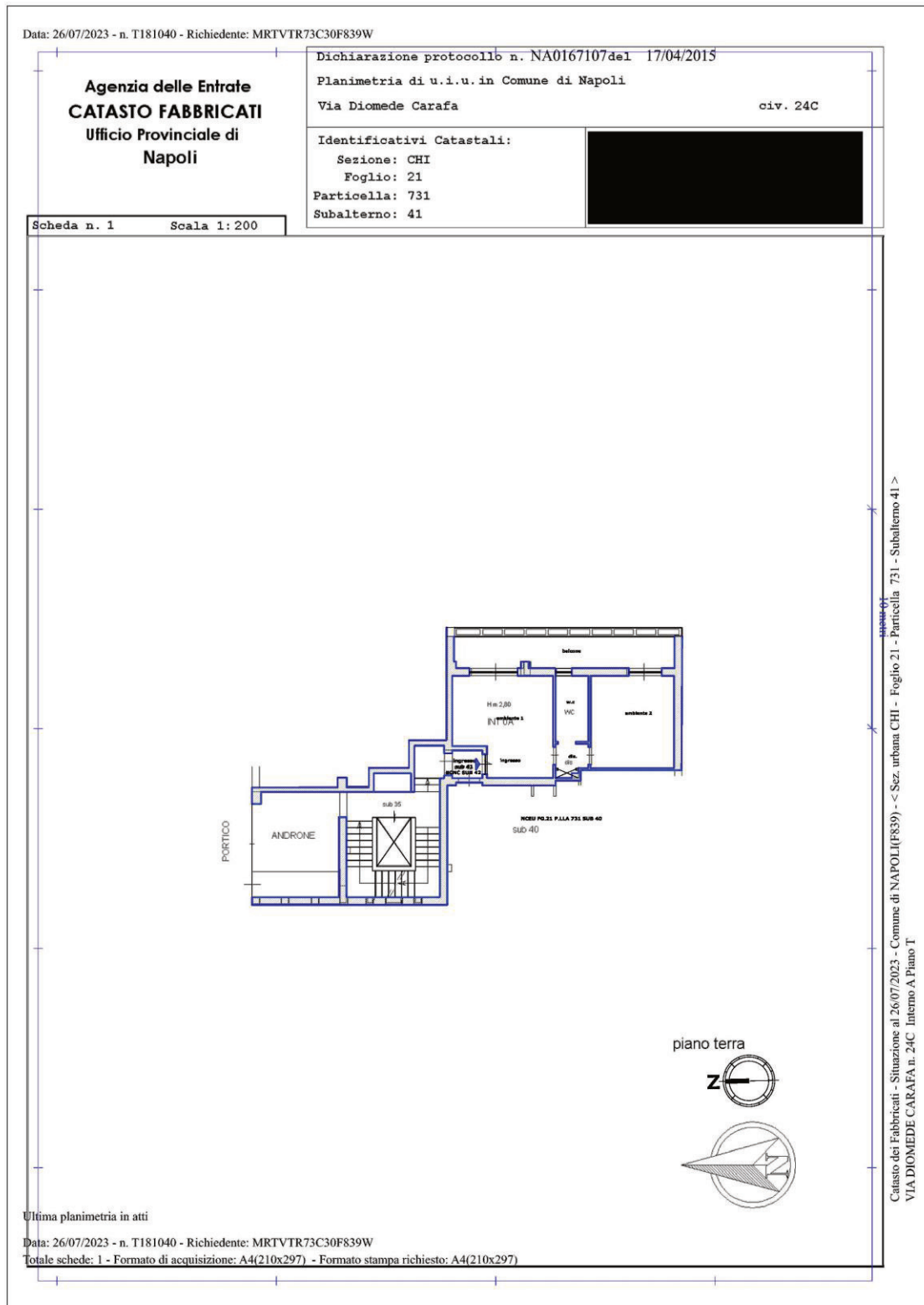
a) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1



BENE 2 - Laboratorio.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 14, zona cens. 10A, categoria C/3, classe 1, consistenza 240 mq, rendita € 1.512,18 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S1 - interno ABC
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 14, zona cens. 10, categoria C/3, classe 1, consistenza 240 mq, rendita € 1.512,18 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S1 - interno ABC
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna;
2. apertura vano di accesso pedonale, lato est, su rampa carrabile censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36;

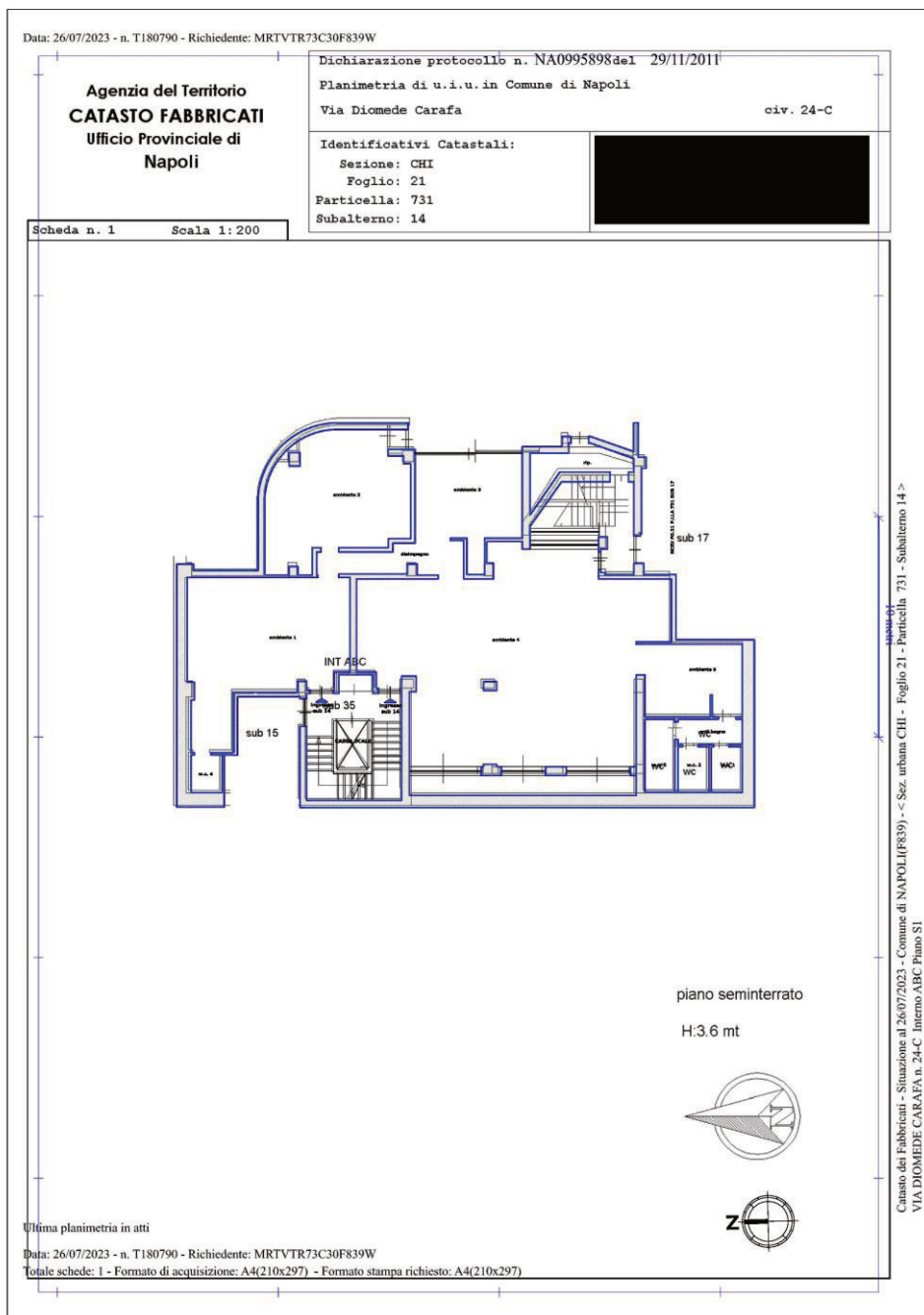
3. apertura vano di accesso alla scala condominiale censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 16.

L'aggiudicatario, relativamente al punto 1 e successivamente all'eventuale presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà aggiornare la planimetria catastale.

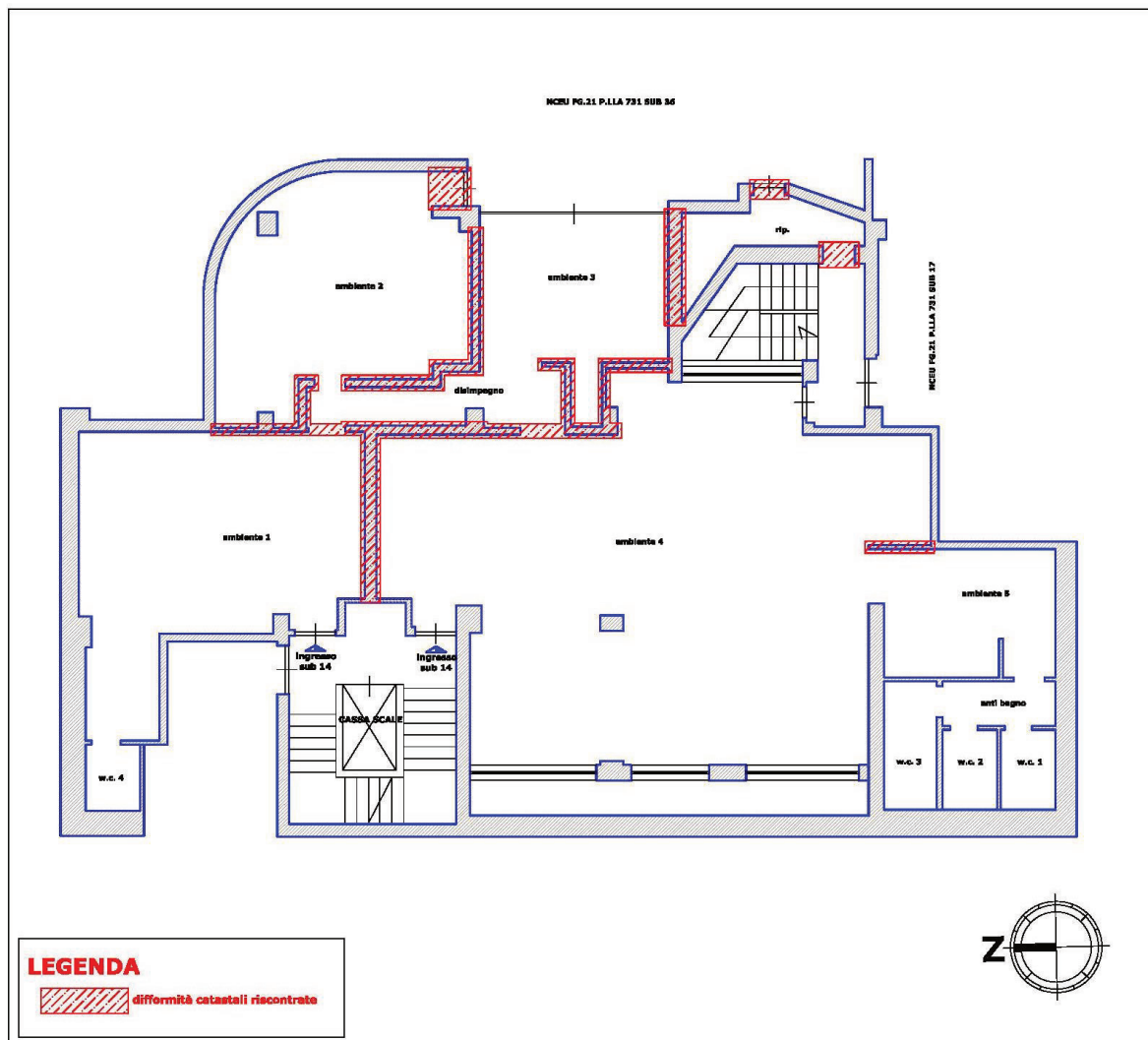
Il costo, del predetto aggiornamento, è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Le predette difformità, di cui ai punti 2 e 3, dovranno essere ripristinate come riportato nella planimetria catastale e dovrà essere ripristinato l'accesso interno alla zona ripostiglio.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 2



Individuazione difformità catastali - Bene 2



BENE 3 - Box.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 1, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita € 53,71 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2A
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 1, zona cens. 10, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita € 38,22 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2A
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

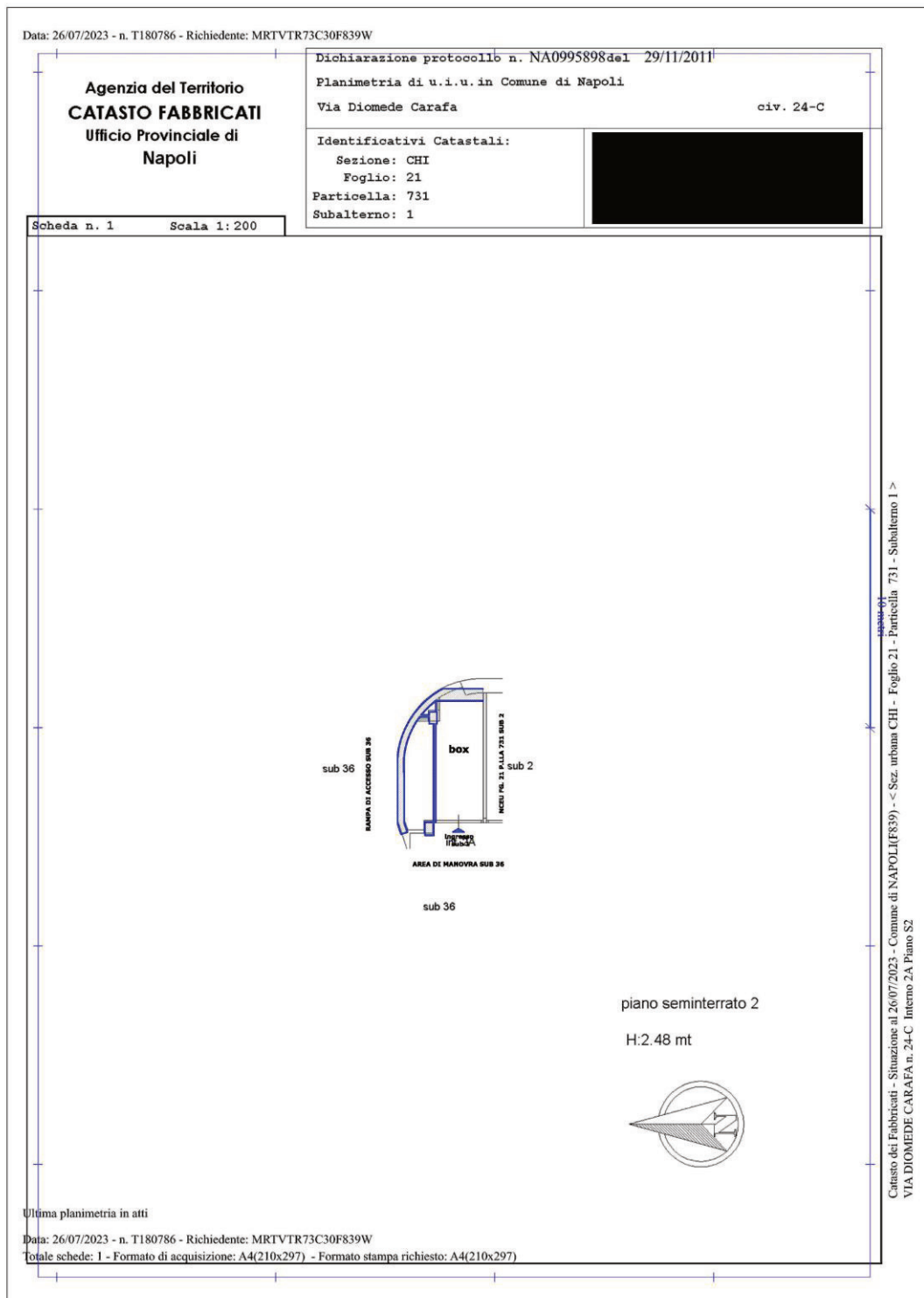
c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

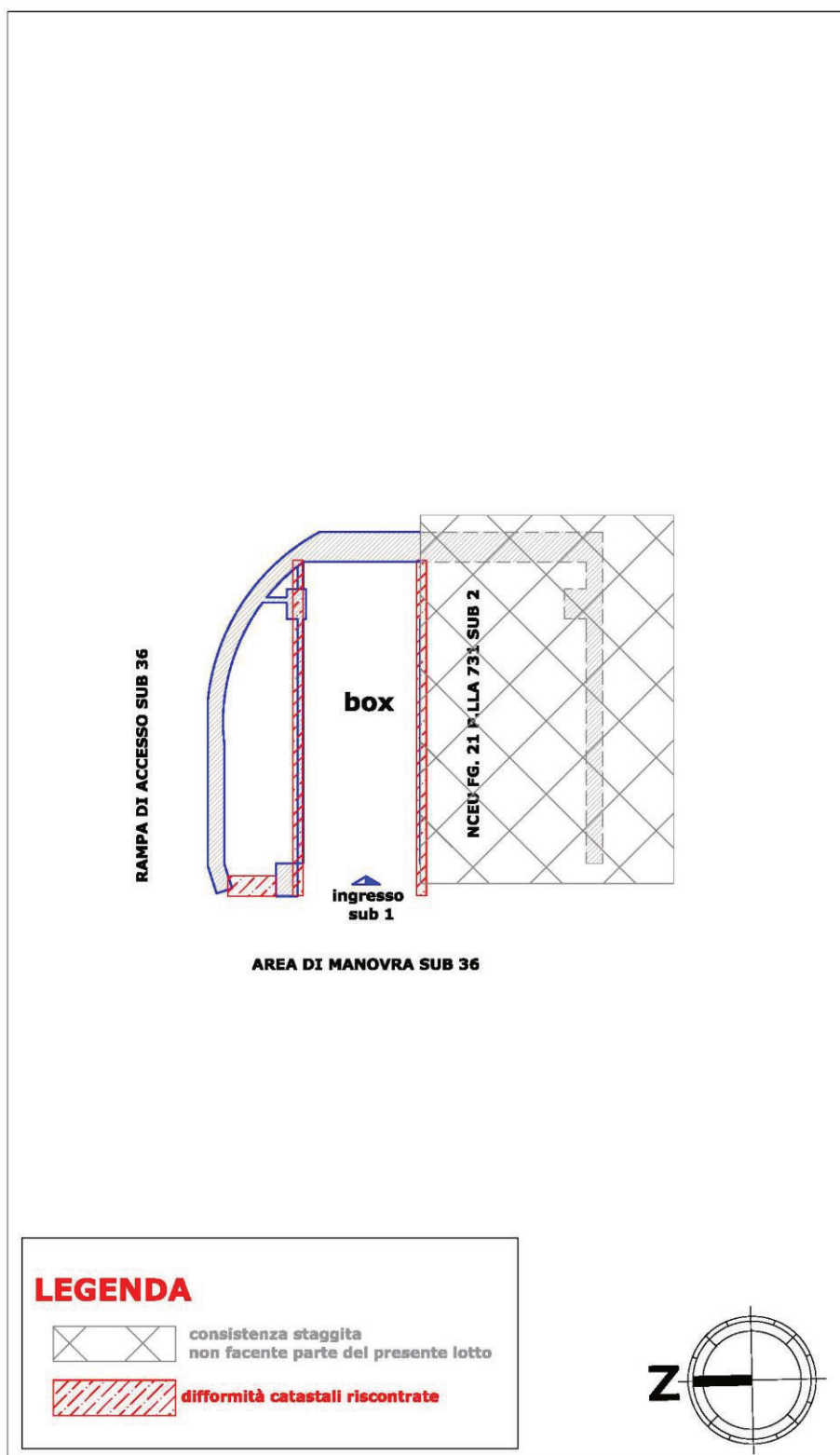
1. fusione con il bene sub 2;
2. diversa distribuzione interna.

Le predette difformità dovranno essere ripristinate come riportato nella planimetria catastale.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 3



Individuazione difformità catastali - Bene 3



- C -
Stato di possesso

BENE 1 - Ufficio. Il bene de quo, per quanto dichiarato in sede di accesso, risulta libero e nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

BENE 2 - Laboratorio. Il bene de quo risulta occupato, per quanto dichiarato in sede di accesso, dalla società [REDACTED] in virtù di contratto di comodato d'uso stipulato in data 24.04.2023 (all. 9).

Il legale rappresentante della Società esecutata ha fornito copia del predetto contratto di comodato d'uso gratuito registrato in data 18.05.2023 al n. 541 serie 3x.

BENE 3 - Box. Il bene de quo, per quanto dichiarato in sede di accesso, risulta libero e nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

L'Esperto ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2, a mezzo pec in data 30.09.2023, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati.

L'agenzia delle Entrate ha dato riscontro, in data 13.10.2023 a mezzo pec, alla detta richiesta fornendo contratto di locazione, n. 3909/3 registrato in data 15.03.2012, tra la [REDACTED]
Durata: dal 18.02.2012 al 17.02.2018, rinnovabile per ulteriori sei anni (all. 11).

Detto contratto è riferito al bene identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 21 (attuale sub 41, Bene 1).

Il canone annuo locativo è pari a € 13.200,00, pari a € 1.100,00 mensili.

Per il bene 2 e il bene 3 non risultano contratti di locazione registrati.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, dall'esame dei titoli di provenienza, dalla documentazione in atti e dalla documentazione acquisita presso gli Uffici competenti, quanto segue:

- la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali (all.6-7) ad eccezione di:

TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio VINCENZO PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro [REDACTED]

L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio.

- la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; (all. 7)
- la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; (all.4-5-7)
- la sussistenza del vincolo archeologico;
- la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; (all.7)
- la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici; (all. 3-4).

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, il certificato vincoli (prot.14698 del 02.10.2023) riscontrando quanto segue (all. 4):

.... omissis.... "che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004".

Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

I cespiti de quibus sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Variante n. 457 del 15.10.2007;
- Variante n. 432 del 05.08.2008;
- Variante n. 307 del 23.06.2009;
- Variante n. 185 del 03.05.2010;
- Variante n. 180 del 18.04.2011;
- Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere, agli Uffici competenti del Comune di Napoli, la documentazione edilizia ed urbanistica dei beni staggiati.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all’oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell’Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007.*

Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all’immobile in esame”.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.2024, si conferma che per l’immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio”.*

L’Esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati ai predetti titoli edilizi.

Il sottoscritto ha effettuato, constatato il mancato reperimento dei grafici allegati ai titoli edilizi, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di costituzione (presentata in data 29.11.2011) e lo stato dei luoghi. (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01)

BENE 1 - Ufficio.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

1. frazionamento;
2. cambio di destinazione d'uso;
3. diversa distribuzione interna.

Le predette difformità non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01.

Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01:

Contributo di costruzione = (€ 10.000,00 x 11%) x 2 = € 2.200,00

Oneri Tecnici € 1.500,00

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del cespite.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9). Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

BENE 2 - Laboratorio.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna;
2. apertura vano di accesso pedonale, lato est, su rampa carrabile censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36
3. apertura vano di accesso alla scala condominiale censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 16.

La predetta difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01.

La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 2.500,00.

Le predette difformità, di cui ai punti 2 e 3, dovranno essere ripristinate e dovrà essere altresì ripristinato l'accesso interno alla zona ripostiglio.

Il costo del detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 1.000,00.

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del cespite.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9). Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

BENE 3 - Box.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

- 1.fusione con il bene sub 2;
- 2.diversa distribuzione interna.

Le predette difformità dovranno essere ripristinate.

Il costo del detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 1.000,00.

Il predetto importo sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e il predetto certificato non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

– F –

Formazione dei lotti

Bene 1 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

Bene 2 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

Bene 3 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

I beni de quibus sono stati pignorati per la quota di 1000/1000 della piena proprietà e non sono divisibili in natura.

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello in titolarità della società esecutata.

Il valore di stima del **LOTTO UNDICI**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € **614.500,00** (euro **seicentoquattordicimilacinquecento/00**).

– G –

Valore del bene e costi

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), ritenendolo il più adatto al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2023.

Fonti: (all.12).

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. MEDIO
	1.300,00 €/mq.	2.600,00 €/mq	2.000,00 €/mq.

Una volta determinato il prezzo unitario di riferimento per mq, si procederà ad applicare dei coefficienti correttivi (k) in base a delle caratteristiche che sono attribuite alla specifica unità immobiliare (usando le tabelle di riferimento del borsino Immobiliare).

Uffici	Coefficiente di merito
Posizioni di elevato interesse (vie principali)	+10%
Posizioni intermedie	0%
Posizioni secondarie	-5%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Coefficiente di merito
Molto luminoso	+10%
Luminoso	+5%
Mediamente luminoso	0%
Poco luminoso	-5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%

Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

$K = 10\% + 10\% + 0\% + 5\% + 0\% + 2\% = +27\%$

Parametro utilizzato: € 2.000,00 €/mq aumentato del 27% = **2.540,00 €/mq**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 70% vani accessori, 50% box, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

BENE 1 - Ufficio.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Ufficio	mq. 50	€ 2.540,00	€	127.000,00
Balcone	mq. 18	€ 850,00	€	15.300,00
TOTALE			€	142.300,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -12,95%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-12,95%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-2,95%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);

- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 1, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 124.000,00.

BENE 2 - Laboratorio.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Laboratorio	mq. 290	€ 1.800,00	€	522.000,00
TOTALE			€	522.000,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -10,86%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-10,86%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,86%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 2, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 465.300,00.

BENE 3 - Box.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Box	mq. 23	€ 1.270,00	€	29.210,00
TOTALE			€	29.210,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -13,50%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-13,50%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-1,71%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 3, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 25.200,00.

Il valore di stima **del LOTTO UNDICI**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € **614.500,00** (euro **seicentoquattordicimilacinquecento/00**).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Napoli, li 03.04.2024

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio Merito



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
– V SEZIONE CIVILE –
GIUDICE DOTT. GUGLIELMO MANERA

PROCEDIMENTO n. 265/2023 R.G.E

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO DODICI

Immobili staggit:

BENE 1 - Ufficio: Via Diomede Carafa n° 24 (catastalmente n° 24-C) - piano T
- interno B - Napoli

BENE 2 - Box: Via Diomede Carafa n° 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 -
interno 2B - Napoli

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 265/2023; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale C.T.U (Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.)

l'arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, in data 10.07.2023, ha effettuato il conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1)** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2)** Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3)** Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4)** Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1)** Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
 - la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se siano state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro

trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- ▶ che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;**
- ▶ che, **entro il quindicesimo giorno successivo**, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- ▶ che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza**, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- ▶ che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
 - ▶ della **scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;**
 - ▶ della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - ▶ della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

- ▶ ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- ▶ a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di **€ 500,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

1. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 29.09.2023 alle ore 09,30 circa, il sottoscritto ha effettuato, unitamente al custode nominato, l'accesso presso i beni staggiti (all. 9).

Sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto stimatore;
- notaio dott. Andrea Valente, quale custode giudiziario;
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quale legale rappresentante della società esecutata.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha effettuato, al fine di adempiere al mandato conferitogli, i rilievi metrici e fotografici (all. 1 – 2).

2. CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell' ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso i cespiti pignorati e presso gli uffici competenti, ha provveduto a:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha verificato che agli atti del fascicolo risulta depositata:

- Certificazione notarile per gli immobili di proprietà di [REDACTED], redatta in data 06.06.2023 dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, depositata in data 27.06.2023.

La predetta certificazione non risale al primo titolo "*inter vivos*" a carattere traslativo antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito i titoli di provenienza del bene de quo in favore della società eseguita (all. 6).

Il bene de quo è pervenuto, alla società eseguita, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di Trasformazione di Società a firma del notaio dott.ssa Stefania Mosca, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317, in favore di [REDACTED].
- Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del notaio dott. Paolo Morelli, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704, per incorporazione della [REDACTED].
- Atto di Fusione a firma del notaio dott. Paolo Guida, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721, per incorporazione della [REDACTED] (immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-3-4-5-6-7-8).
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563, in favore della [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-4-6-7-8, e contro [REDACTED].

- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà;

- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

BENE 1 - Ufficio.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano T - interno B, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 40, zona cens. 10A, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, sup. cat. 48 mq, rendita € 1.065,19, via Diomede Carafa n° 24-C - piano T - interno B (all. 3).

Il suddetto bene confina a nord con cassa scale, a est con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 41 e a sud con rampa di accesso carrabile salvo altri.

Al cespite staggito si accede dalla porta, con ingresso dal BCNC sub 42, ubicata a est del bene de quo.

L'immobile è composto da: ingresso, n. 2 ambienti, n. 1 wc, disimpegno.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro; i pavimenti interni sono in gres porcellanato; le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione del w.c. rivestite con piastrelle di gres; impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

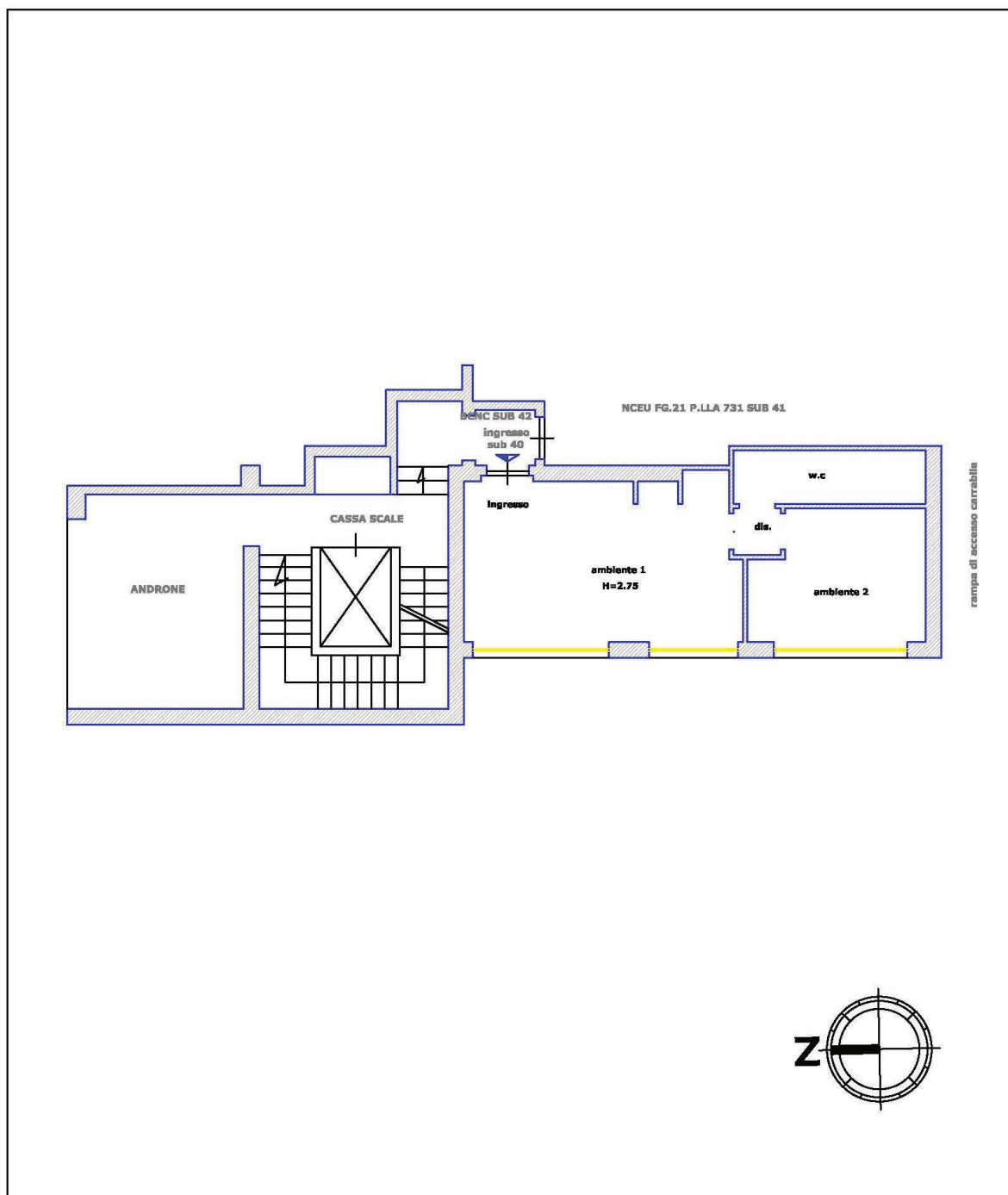
L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato.

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 48 mq., mentre la superficie netta è di circa 40 mq. L'altezza interna è pari a 2,75 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1



BENE 2 - Box.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 22 (catastralmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2B, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 2, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, sup. cat. 20 mq, rendita € 48,34, via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2B (all. 3).

Il suddetto bene confina a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 3, a ovest con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 e a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 1 salvo altri.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad ovest dello stesso.

Il cespite staggito, nello stato di fatto, risulta fuso con il bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 1.

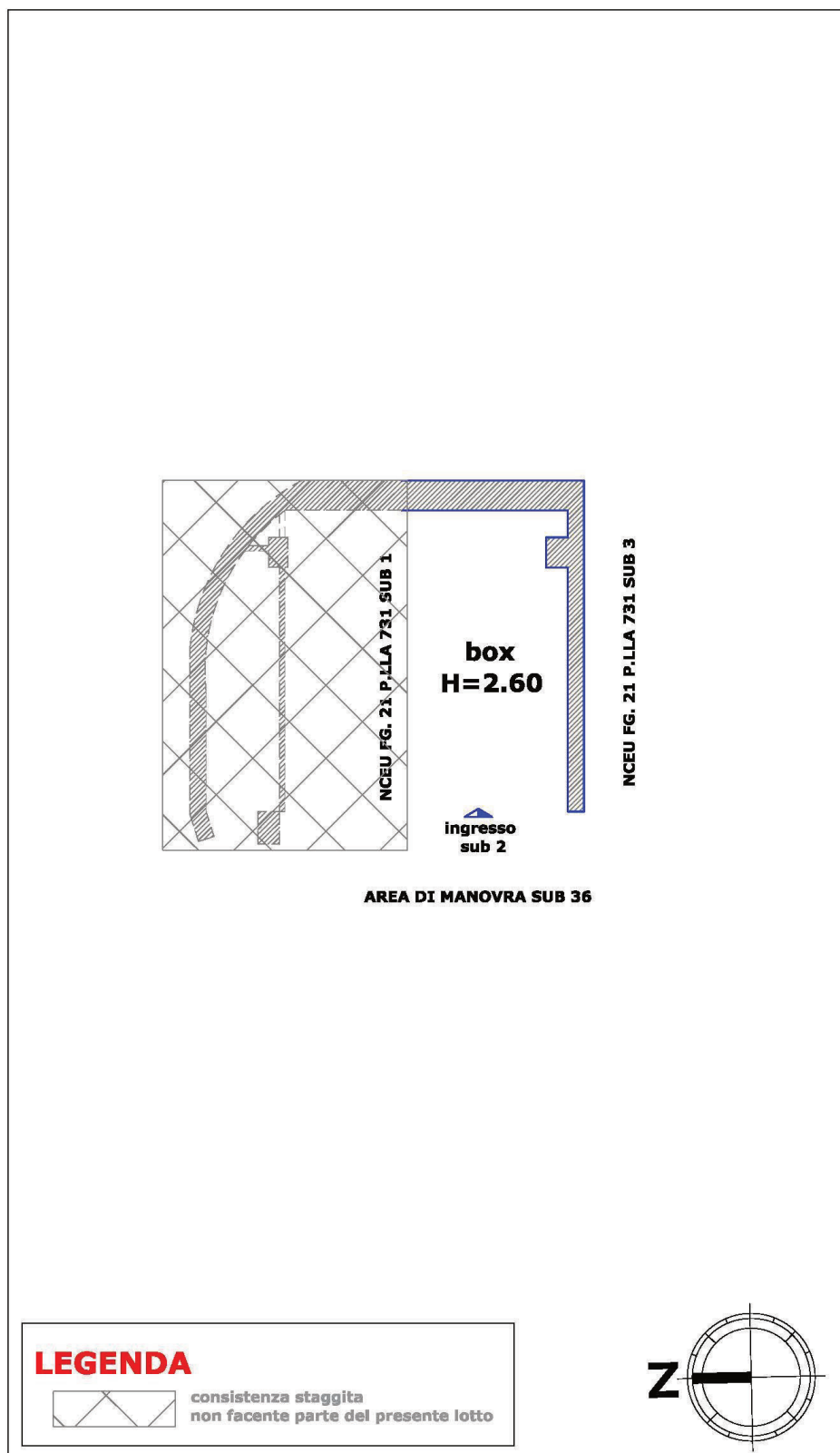
Il bene de quo è composto da: n. 1 ambiente.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 20 mq, mentre la superficie netta è di circa 17 mq. L'altezza interna è pari a 2,60 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 2



Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

L'esperto ha verificato, dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade (all. 4):

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;
- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Identificazione pregressa dei beni

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad identificare catastalmente, successivamente all'acquisizione della documentazione catastale (all. 3 - 10), il bene oggetto del pignoramento de quo.

BENE 1 - Ufficio.

Cronistoria catastale

- Dal 17.04.2015 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 40, zona cens. 10A, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 1.065,19 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano T - interno B
VARIAZIONE del 17/04/2015 Pratica n. NA0167107 in atti dal 17/04/2015 FRAZ CAMB DEST ABITAZ A UFFICIO (n. 70812.1/2015)
- Dal 19.10.2012 al 17.04.2015 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 21, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 619,75 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano T - interno AB
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 21, zona cens. 10, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 748,86 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano T - interno AB
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

Si evidenzia altresì che risulta erroneamente riportata, in planimetria catastale, l'altezza di h. 2,80 m. in luogo di h 2,75.

La predetta discrasia dovrà essere rettificata in planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto costo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1

Data: 26/07/2023 - n. T180981 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. NAO167107 del 17/04/2013 Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli Via Diomede Carafa civ. 24C	
	Identificativi Catastali: Sezione: CHI Foglio: 21 Particella: 731 Subalterno: 40	

Scheda n. 1 Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 26/07/2023 - n. T180981 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catastro dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2023 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sez. urbana CHI - Foglio 21 - Particella 731 - Subalterno 40 >
 VIA DIOMEDE CARAFA n. 24C Interno B Piano T

BENE 2 - Box.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 2, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 48,34 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2B
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 2, zona cens. 10, categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita € 34,40 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano S2 - interno 2B
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

a) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. fusione con il bene sub 1.

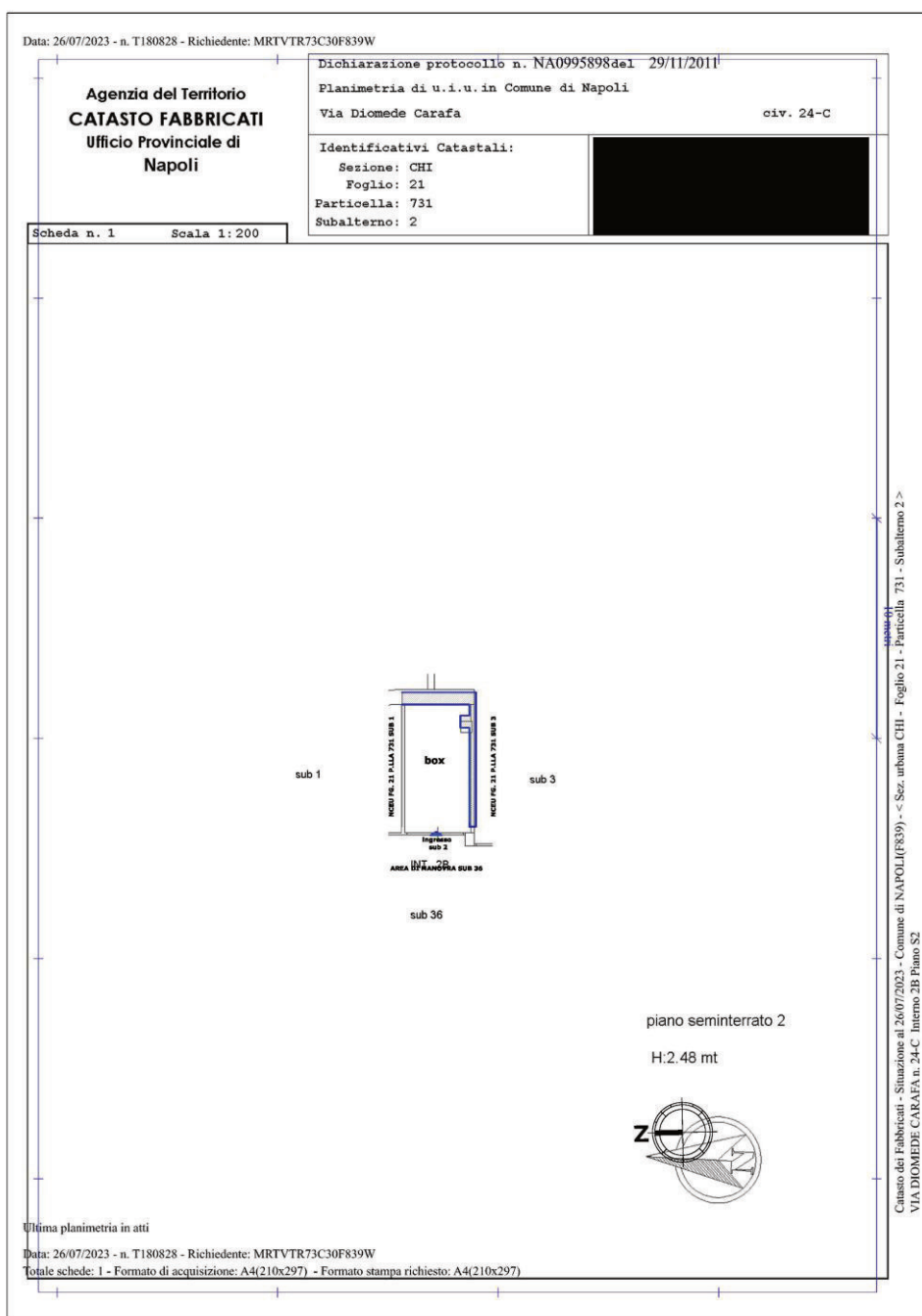
La predetta difformità dovrà essere ripristinata come riportato nella planimetria catastale.

L'altezza riportata in planimetria catastale è indicata con h. 2,48 m. in luogo dell'altezza di 2,60 m.

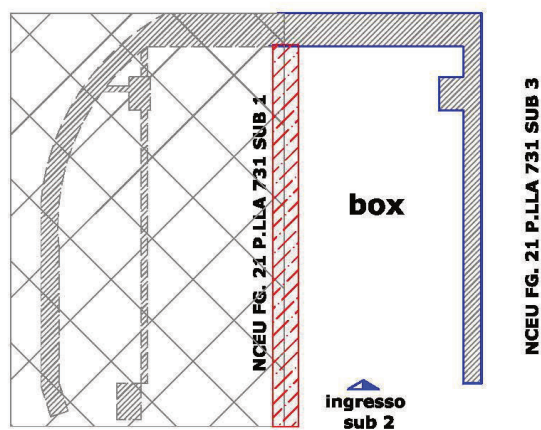
La predetta discrasia dovrà essere rettificata in planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto costo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 2



Individuazione difformità catastali - Bene 2



AREA DI MANOVRA SUB 36

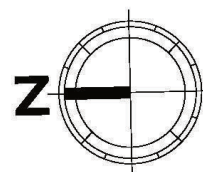
LEGENDA



consistenza staggita
non facente parte del presente lotto



difformità catastali riscontrate



- C -
Stato di possesso

BENE 1 - Ufficio. Il bene de quo, per quanto dichiarato in sede di accesso, risulta libero e nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

BENE 2 - Box. Il bene de quo, per quanto dichiarato in sede di accesso, risulta libero e nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

L'Esperto ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2, a mezzo pec in data 30.09.2023, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati.

L'agenzia delle Entrate ha dato riscontro, in data 13.10.2023 a mezzo pec, alla detta richiesta fornendo contratto di locazione, n. 3909/3 registrato in data 15.03.2012, tra la [REDACTED]".

Durata: dal 18.02.2012 al 17.02.2018, rinnovabile per ulteriori sei anni (all. 11).

Detto contratto è riferito al bene identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 21 (attuale sub 41, Bene 1).

Il canone annuo locativo è pari a € 13.200,00, pari a € 1.100,00 mensili.

Per il bene 2 non risultano contratti di locazione registrati.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, dall'esame dei titoli di provenienza, dalla documentazione in atti e dalla documentazione acquisita presso gli Uffici competenti, quanto segue:

- la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali (all.6-7) ad eccezione di:

TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio VINCENZO PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro [REDACTED]

L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio.

- la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; (all. 7)
- la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; (all.4-5-7)
- la sussistenza del vincolo archeologico;
- la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; (all.7)
- la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici; (all. 3-4).

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, il certificato vincoli (prot.14698 del 02.10.2023) riscontrando quanto segue (all. 4):

.... omissis.... *"che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.*

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004".

Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

24

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

Il cespite de quo è stato costruito in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per il cespite in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Variante n. 457 del 15.10.2007;
- Variante n. 432 del 05.08.2008;
- Variante n. 307 del 23.06.2009;
- Variante n. 185 del 03.05.2010;
- Variante n. 180 del 18.04.2011;
- Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere, agli Uffici competenti del Comune di Napoli, la documentazione edilizia ed urbanistica dei beni staggiati.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all’oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell’Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007.*

Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all’immobile in esame”.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.2024, si conferma che per l’immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio”.*

L’Esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati ai predetti titoli edilizi.

Il sottoscritto ha effettuato, constatato il mancato reperimento dei grafici allegati ai titoli edilizi, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di costituzione (all.10 - presentata in data 29.11.2011) e lo stato dei luoghi. (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01)

BENE 1 - Ufficio.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

1. frazionamento;
2. cambio di destinazione d'uso "da residenziale a Ufficio";
3. diversa distribuzione interna.

Le predette difformità non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01.

Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01:

Contributo di costruzione = (€ 10.000,00 x 11%) x 2 = € 2.200,00

Oneri Tecnici € 1.500,00

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del cespite.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9). Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

BENE 2 - Box.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

1. fusione con il bene sub 1.

La predetta difformità dovrà essere ripristinata.

Il costo del detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e il predetto certificato non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

– F –

Formazione dei lotti

Bene 1 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

Bene 2 - Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

Il bene de quo è stato pignorato per la quota di 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello in titolarità della società esecutata.

Il valore di stima del **LOTTO DODICI**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 127.000,00 (euro centoventisettemila/00).

– G –

Valore del bene e costi

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), ritenendolo il più adatto al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2023.

Fonti: (all.12).

Ufficio.

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. MEDIO
	1.300,00 €/mq.	2.600,00 €/mq	2.000,00 €/mq.

Una volta determinato il prezzo unitario di riferimento per mq, si procederà ad applicare dei coefficienti correttivi (k) in base a delle caratteristiche che sono attribuite alla specifica unità immobiliare (usando le tabelle di riferimento del borsino Immobiliare).

Uffici	Coefficiente di merito
Posizioni di elevato interesse (vie principali)	+10%
Posizioni intermedie	0%
Posizioni secondarie	-5%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Coefficiente di merito
Molto luminoso	+10%
Luminoso	+5%
Mediamente luminoso	0%
Poco luminoso	-5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

$$K = 10\% + 10\% + 0\% + 5\% + 0\% + 2\% = +27\%$$

Parametro utilizzato: € 2.000,00 €/mq aumentato del 27% = **2.540,00 €/mq**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

BENE 1 - Ufficio.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Ufficio	mq. 48	€ 2.540,00	€	121.920,00
TOTALE			€	121.920,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -13,70%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-13,70%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-3,70%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);

- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 1, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 105.000,00.

BENE 2 - Box.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Box	mq. 20	€ 1.270,00	€	25.400,00
TOTALE			€	25.400,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -14%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-14%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-4%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 2, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 21.800,00.

Il valore di stima **del LOTTO DODICI**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 127.000,00 (euro centoventisette mila/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Napoli, li 03.04.2024

**L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio Merito**



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
– V SEZIONE CIVILE –
GIUDICE DOTT. GUGLIELMO MANERA

PROCEDIMENTO n. 265/2023 R.G.E

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO TREDICI

Immobile staggito:

Locale commerciale: Via Diomede Carafa n° 24-C - piano T - interno E -
Napoli

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 265/2023; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale C.T.U (Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.)

l'arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, in data 10.07.2023, ha effettuato il conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1)** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2)** Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3)** Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4)** Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1)** Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
 - la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e** ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se siano state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro

trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- ▶ che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;**
- ▶ che, **entro il quindicesimo giorno successivo**, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- ▶ che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza**, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- ▶ che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
 - ▶ della **scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;**
 - ▶ della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - ▶ della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

- ▶ ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- ▶ a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di **€ 500,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

1. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 29.09.2023 alle ore 09,30 circa, il sottoscritto ha effettuato, unitamente al custode nominato, l'accesso presso il bene staggito (all. 9).

Sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto stimatore;
- notaio dott. Andrea Valente, quale custode giudiziario;
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quale legale rappresentante della società esecutata.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha effettuato, al fine di adempiere al mandato conferitogli, i rilievi metrici e fotografici (all. 1 - 2).

2. CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell' ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso il cespite pignorato e presso gli uffici competenti, ha provveduto a:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha verificato che agli atti del fascicolo risulta depositata:

- Certificazione notarile per gli immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] redatta in data 06.06.2023 dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, depositata in data 27.06.2023.

La predetta certificazione non risale al primo titolo "*inter vivos*" a carattere traslativo antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito i titoli di provenienza del bene de quo in favore della società eseguita (all. 6).

Il bene de quo è pervenuto, alla società eseguita, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di Trasformazione di Società a firma del notaio dott.ssa Stefania Mosca, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317, in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del notaio dott. Paolo Morelli, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704, per incorporazione della [REDACTED] [REDACTED]
- Atto di Fusione a firma del notaio dott. Paolo Guida, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721, per incorporazione della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-3-4-5-6-7-8).
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563, in favore della [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-4-6-7-8, e contro [REDACTED]

- [REDACTED]
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23584/14564, in favore della [REDACTED]
- [REDACTED]

Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 30.05.2023 ai nn. 15921/12336, per i beni sopra riportati a favore di:

- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- contro di:
- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito, presso gli Uffici competenti, la visura camerale storica della Società esecutata (all. 8).

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Locale commerciale.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 24-C - piano T - interno E, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 18, zona cens. 10A, categoria C/1, classe 8, consistenza 55 mq, sup. cat. 56 mq, rendita € 991,34, via Diomede Carafa n° 24-C - piano T - interno E (all. 3).

Il suddetto bene confina a sud con BCNC censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 39, a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 19 e a nord con portico BCNC censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 22 salvo altri.

Al cespite staggito si accede dalla porta, posta a nord dello stesso, con ingresso dal portico su via a Diomede Carafa censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 22.

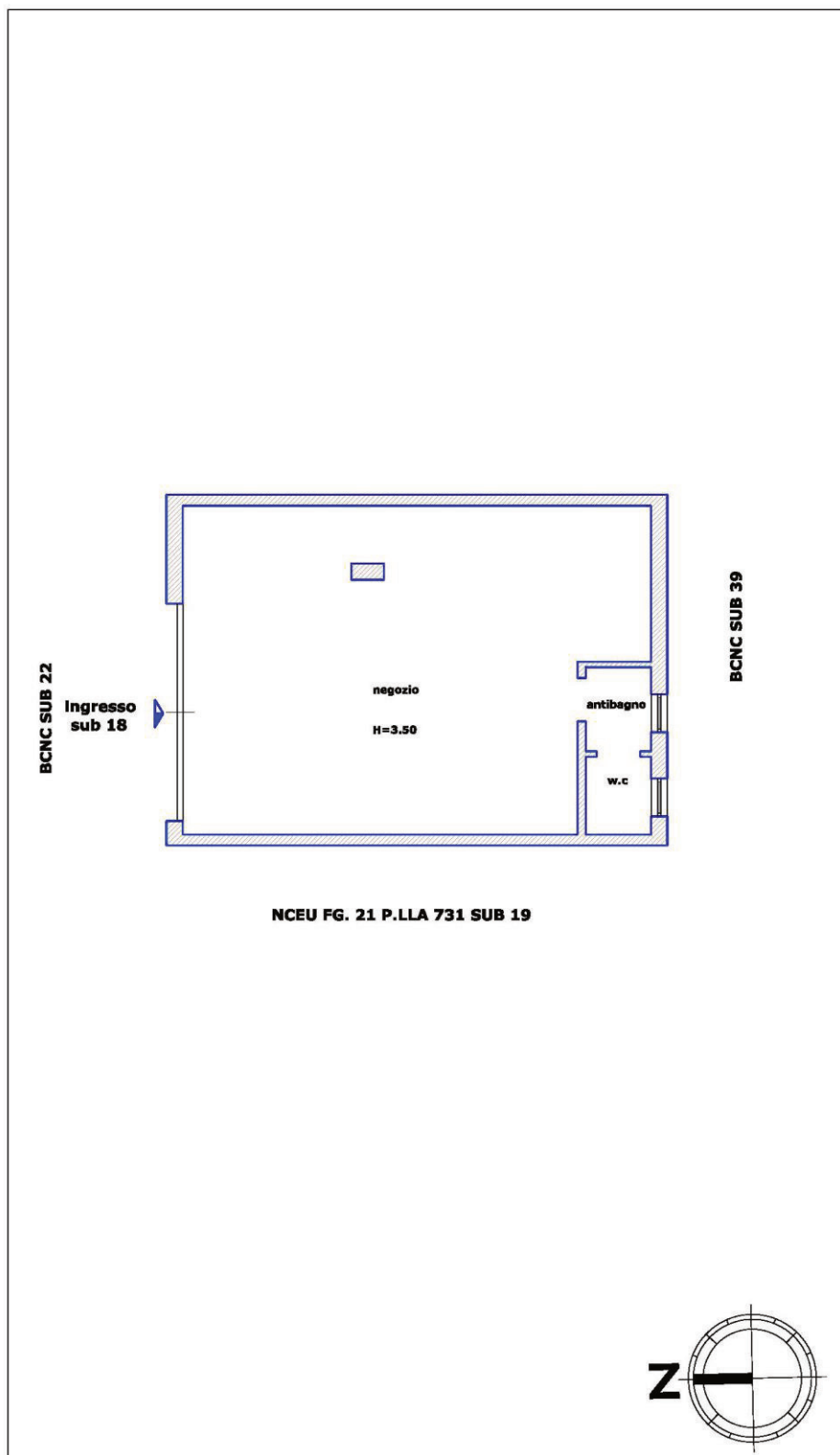
L'immobile è composto da: n. 1 ambiente, antibagno e n. 1 wc.

Il bene risulta allo stato grezzo.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 58 mq., mentre la superficie netta è di circa 51 mq. L'altezza interna è pari a 3,50 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1



Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

L'esperto ha verificato, dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade (all. 4):

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;
- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Identificazione pregressa dei beni

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad identificare catastalmente, successivamente all'acquisizione della documentazione catastale (all. 3 - 10), il bene oggetto del pignoramento de quo.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 18, zona cens. 10A, categoria C/1, classe 8, consistenza 55 mq, rendita € 991,34 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano T - interno E
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 18, zona cens. 10, categoria C/1, classe 6, consistenza 55 mq, rendita € 732,85 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano T - interno E
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

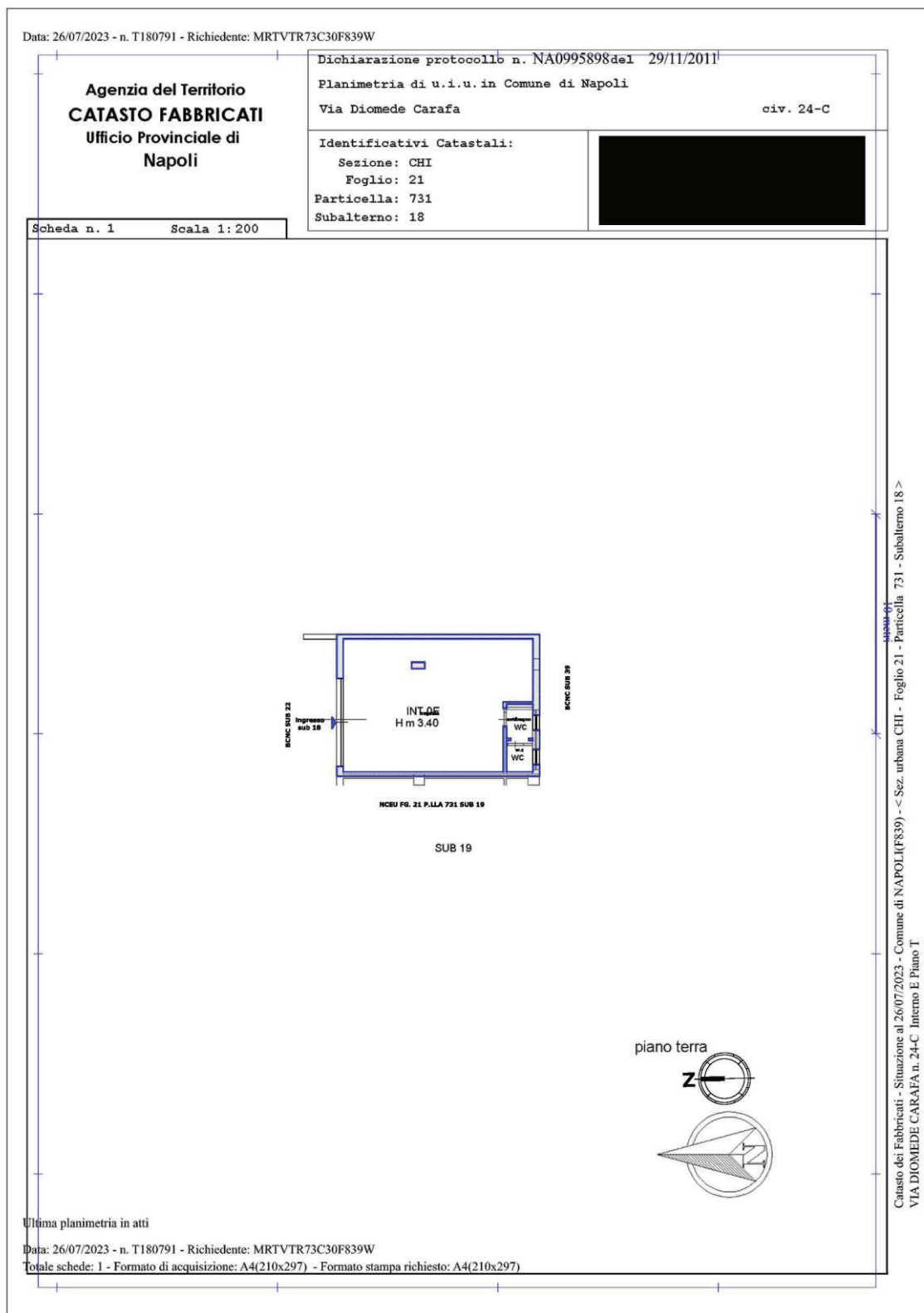
a) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erranei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1



- C -
Stato di possesso

Il bene de quo risulta libero e, per quanto dichiarato in sede di accesso, nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

L'Esperto ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2, a mezzo pec in data 30.09.2023, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati.

L'agenzia delle Entrate ha dato riscontro, in data 13.10.2023 a mezzo pec, alla detta richiesta. (all. 11)

L'esperto ha constatato, per quanto trasmesso dall'Agenzia delle Entrate, l'inesistenza di contratti di locazione registrati riferiti al bene de quo.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, dall'esame dei titoli di provenienza, dalla documentazione in atti e dalla documentazione acquisita presso gli Uffici competenti, quanto segue:

- la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali (all.6-7) ad eccezione di:

TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio VINCENZO PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro [REDACTED]

L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio.

- la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; (all. 7)
- la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; (all.4-5-7)
- la sussistenza del vincolo archeologico;
- la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; (all.7)
- la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici; (all. 3-4).

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, il certificato vincoli (prot.14698 del 02.10.2023) riscontrando quanto segue (all. 4):

.... omissis.... "che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004".

Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

Il cespite de quo è stato costruito in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per il cespite in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Variante n. 457 del 15.10.2007;
- Variante n. 432 del 05.08.2008;
- Variante n. 307 del 23.06.2009;
- Variante n. 185 del 03.05.2010;
- Variante n. 180 del 18.04.2011;
- Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere, agli Uffici competenti del Comune di Napoli, la documentazione edilizia ed urbanistica dei beni staggit.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all’oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell’Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007.*

Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all’immobile in esame”.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.2024, si conferma che per l’immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio”.*

L’Esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati ai predetti titoli edilizi.

Il sottoscritto ha effettuato, constatato il mancato reperimento dei grafici allegati ai titoli edilizi, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di costituzione (presentata in data 29.11.2011) e lo stato dei luoghi. (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9). Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

– F –

Formazione dei lotti

Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

Il bene de quo è stato pignorato per la quota di 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello in titolarità della società esecutata.

Il valore di stima del **LOTTO TREDICI**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 130.000,00 (euro centotrentamila/00).

– G –

Valore del bene e costi

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), ritenendolo il più adatto al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2023.

Fonti: (all.12).

Locale commerciale.

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. MEDIO
	2.000,00 €/mq.	2.500,00 €/mq	2.250,00 €/mq.

Una volta determinato il prezzo unitario di riferimento per mq, si procederà ad applicare dei coefficienti correttivi (k) in base a delle caratteristiche che sono attribuite alla specifica unità immobiliare (usando le tabelle di riferimento del borsino Immobiliare).

Negozi	Coefficiente di merito
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	+50%
Posizioni favorevoli al commercio	+20%
Posizioni ordinarie	0%
Posizioni poco favorevoli al commercio	-30%
Altezza soffitti superiore a 4,5 m	+20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%

Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

$$K = 20\% + 10\% + 5\% + 0\% = +35\%$$

Parametro utilizzato: € 2.250,00 €/mq aumentato del 35% = **3.000,00 €/mq**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Locale commerciale	mq. 58	€ 3.000,00	€	174.000,00
TOTALE			€	174.000,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -25,29%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-25,29%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,29%);
- Stato d'uso, manutenzione (-20,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima **del LOTTO TREDICI**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a **€ 130.000,00 (euro centotrentamila/00)**.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Napoli, li 03.04.2024

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio Merito



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
- V SEZIONE CIVILE -
GIUDICE DOTT. GUGLIELMO MANERA

PROCEDIMENTO n. 265/2023 R.G.E

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO QUATTORDICI

Immobile staggito:

Locale commerciale: Via Diomede Carafa n° 24-B (catastalmente 24-C) -
piano T - interno D - Napoli

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 265/2023; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale C.T.U (Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.)

l'arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, in data 10.07.2023, ha effettuato il conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1)** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2)** Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3)** Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4)** Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1)** Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
 - la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se siano state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro

trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- ▶ che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;**
- ▶ che, **entro il quindicesimo giorno successivo**, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- ▶ che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza**, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- ▶ che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
 - ▶ della **scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;**
 - ▶ della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - ▶ della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

- ▶ ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- ▶ a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di **€ 500,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

1. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 29.09.2023 alle ore 09,30 circa, il sottoscritto ha effettuato, unitamente al custode nominato, l'accesso presso il bene staggito (all. 9).

Sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto stimatore;
- notaio dott. Andrea Valente, quale custode giudiziario;
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quale legale rappresentante della società esecutata.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha effettuato, al fine di adempiere al mandato conferitogli, i rilievi metrici e fotografici (all. 1 - 2).

2. CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell' ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso il cespite pignorato e presso gli uffici competenti, ha provveduto a:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha verificato che agli atti del fascicolo risulta depositata:

- Certificazione notarile per gli immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] redatta in data 06.06.2023 dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, depositata in data 27.06.2023.

La predetta certificazione non risale al primo titolo "*inter vivos*" a carattere traslativo antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito i titoli di provenienza del bene de quo in favore della società eseguita (all. 6).

Il bene de quo è pervenuto, alla società eseguita, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di Trasformazione di Società a firma del notaio dott.ssa Stefania Mosca, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317, in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del notaio dott. Paolo Morelli, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704, per incorporazione della [REDACTED] [REDACTED]
- Atto di Fusione a firma del notaio dott. Paolo Guida, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721, per incorporazione della "Immobiliare RO. VI. s.r.l." c.f. 04814781219, nella [REDACTED] [REDACTED] (immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-3-4-5-6-7-8).
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563, in favore della [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-4-6-7-8, e contro [REDACTED]

- [REDACTED] 391006, per la quota di 1/1 della piena proprietà;

- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

11

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Locale commerciale.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 24-B (catastalmente 24-C) - piano T - interno D, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 19, zona cens. 10A, categoria C/1, classe 8, consistenza 45 mq, sup. cat. 47 mq, rendita € 811,10, via Diomede Carafa n° 24-C - piano T - interno D (all. 3).

Il suddetto bene confina a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.la 731 sub 20, a nord con portico BCNC censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.la 731 sub 22 e a est con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.la 731 sub 18 salvo altri.

Al cespite staggito si accede dalla porta, posta a nord dello stesso, con ingresso dal portico su via a Diomede Carafa censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.la 731 sub 22.

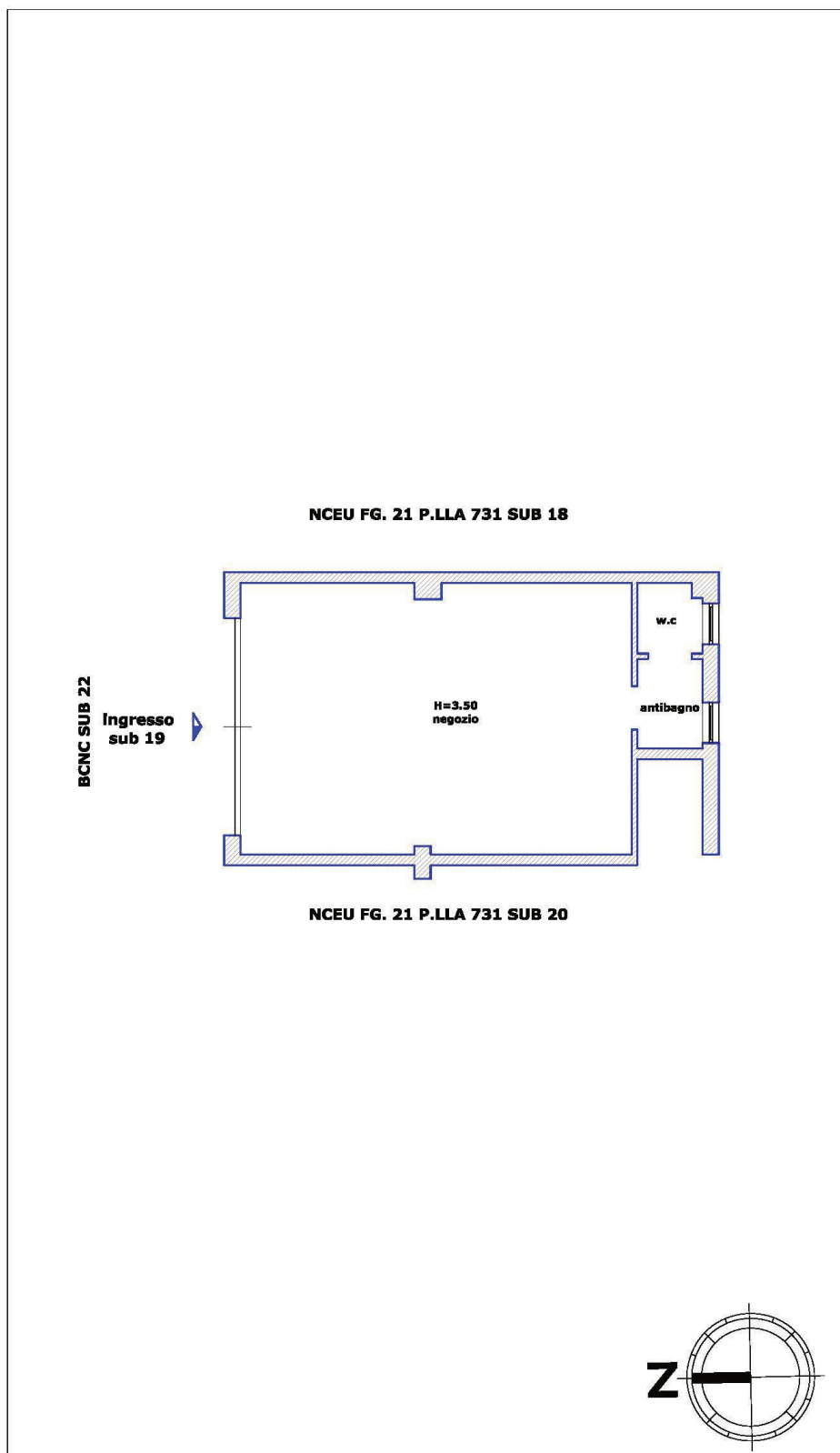
L'immobile è composto da: n. 1 ambiente, antibagno e n. 1 wc.

Il bene risulta allo stato grezzo.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 44 mq., mentre la superficie netta è di circa 40 mq. L'altezza interna è pari a 3,50 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1



Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

L'esperto ha verificato, dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade (all. 4):

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;
- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Identificazione pregressa dei beni

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad identificare catastalmente, successivamente all'acquisizione della documentazione catastale (all. 3 - 10), il bene oggetto del pignoramento de quo.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 19, zona cens. 10A, categoria C/1, classe 8, consistenza 45 mq, rendita € 811,10 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano T - interno D
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 19, zona cens. 10, categoria C/1, classe 6, consistenza 45 mq, rendita € 599,61 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano T - interno D
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

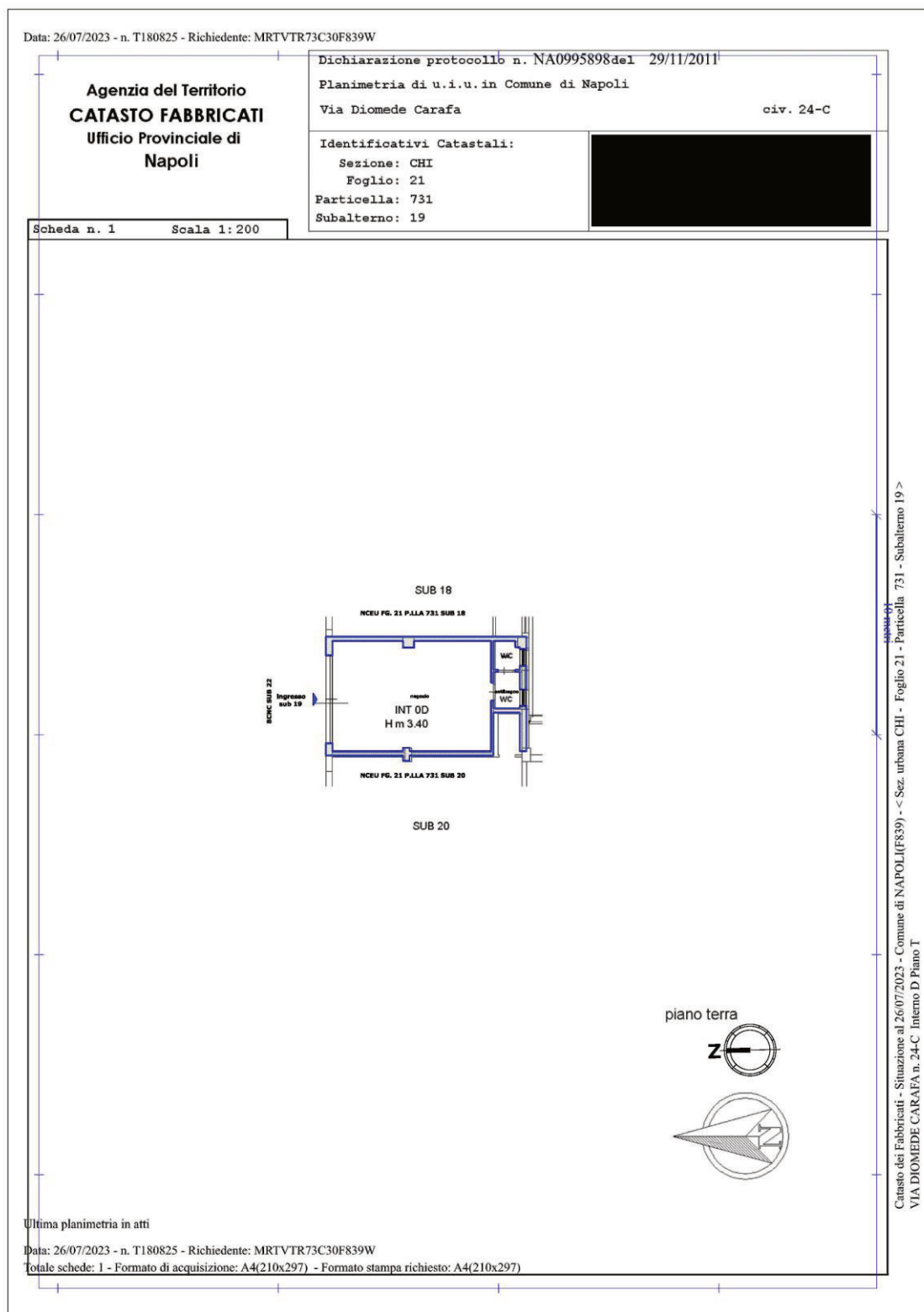
a) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1



- C -
Stato di possesso

Il bene de quo risulta libero e, per quanto dichiarato in sede di accesso, nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

L'Esperto ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2, a mezzo pec in data 30.09.2023, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati.

L'agenzia delle Entrate ha dato riscontro, in data 13.10.2023 a mezzo pec, alla detta richiesta. (all. 11)

L'esperto ha constatato, per quanto trasmesso dall'Agenzia delle Entrate, l'inesistenza di contratti di locazione registrati riferiti al cespite de quo.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, dall'esame dei titoli di provenienza, dalla documentazione in atti e dalla documentazione acquisita presso gli Uffici competenti, quanto segue:

- la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali (all.6-7) ad eccezione di:

TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio VINCENZO PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro [REDACTED]

L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio.

- la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; (all. 7)
- la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; (all.4-5-7)
- la sussistenza del vincolo archeologico;
- la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; (all.7)
- la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici; (all. 3-4).

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, il certificato vincoli (prot.14698 del 02.10.2023) riscontrando quanto segue (all. 4):

.... omissis.... "che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004".

Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

Il cespite de quo è stato costruito in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per il cespite in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Variante n. 457 del 15.10.2007;
- Variante n. 432 del 05.08.2008;
- Variante n. 307 del 23.06.2009;
- Variante n. 185 del 03.05.2010;
- Variante n. 180 del 18.04.2011;
- Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere, agli Uffici competenti del Comune di Napoli, la documentazione edilizia ed urbanistica dei beni staggiati.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all’oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell’Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007.*

Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all’immobile in esame”.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.2024, si conferma che per l’immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio”.*

L’Esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati ai predetti titoli edilizi.

Il sottoscritto ha effettuato, constatato il mancato reperimento dei grafici allegati ai titoli edilizi, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di costituzione (presentata in data 29.11.2011) e lo stato dei luoghi. (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9). Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

– F –

Formazione dei lotti

Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

Il bene de quo è stato pignorato per la quota di 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello in titolarità della società esecutata.

Il valore di stima del **LOTTO QUATTORDICI**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 98.500,00 (euro novantottomilacinquecento/00).

– G –

Valore del bene e costi

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), ritenendolo il più adatto al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2023.

Fonti: (all.12).

Locale commerciale.

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. MEDIO
	2.000,00 €/mq.	2.500,00 €/mq	2.250,00 €/mq.

Una volta determinato il prezzo unitario di riferimento per mq, si procederà ad applicare dei coefficienti correttivi (k) in base a delle caratteristiche che sono attribuite alla specifica unità immobiliare (usando le tabelle di riferimento del borsino Immobiliare).

Negozi	Coefficiente di merito
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	+50%
Posizioni favorevoli al commercio	+20%
Posizioni ordinarie	0%
Posizioni poco favorevoli al commercio	-30%
Altezza soffitti superiore a 4,5 m	+20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%

Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

$$K = 20\% + 10\% + 5\% + 0\% = +35\%$$

Parametro utilizzato: € 2.250,00 €/mq aumentato del 35% = **3.000,00 €/mq**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Locale commerciale	mq. 44	€ 3.000,00	€	132.000,00
TOTALE			€	132.000,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -25,38%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-25,38%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,38%);
- Stato d'uso, manutenzione (-20,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima **del LOTTO QUATTORDICI**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 98.500,00 (euro novantottomilacinquecento/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Napoli, li 03.04.2024

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio Merito



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
– V SEZIONE CIVILE –
GIUDICE DOTT. GUGLIELMO MANERA

PROCEDIMENTO n. 265/2023 R.G.E

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO QUINDICI

Immobile staggito:

Locale commerciale: Via Diomede Carafa n° 24-A (catastalmente 24-C) -
piano T - interno C - Napoli

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 265/2023; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale C.T.U (Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.)

l'arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, in data 10.07.2023, ha effettuato il conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1)** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2)** Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3)** Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4)** Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1)** Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
 - la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se siano state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro

trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- ▶ che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;**
- ▶ che, **entro il quindicesimo giorno successivo**, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- ▶ che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza**, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- ▶ che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
 - ▶ della **scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;**
 - ▶ della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - ▶ della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

- ▶ ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- ▶ a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di **€ 500,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

1. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 29.09.2023 alle ore 09,30 circa, il sottoscritto ha effettuato, unitamente al custode nominato, l'accesso presso il bene staggito (all. 9).

Sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto stimatore;
- notaio dott. Andrea Valente, quale custode giudiziario;
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quale legale rappresentante della società esecutata.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha effettuato, al fine di adempiere al mandato conferitogli, i rilievi metrici e fotografici (all. 1 - 2).

2. CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell' ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso il cespite pignorato e presso gli uffici competenti, ha provveduto a:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha verificato che agli atti del fascicolo risulta depositata:

- Certificazione notarile per gli immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] redatta in data 06.06.2023 dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, depositata in data 27.06.2023.

La predetta certificazione non risale al primo titolo "*inter vivos*" a carattere traslativo antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito i titoli di provenienza del bene de quo in favore della società eseguita (all. 6).

Il bene de quo è pervenuto, alla società eseguita, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di Trasformazione di Società a firma del notaio dott.ssa Stefania Mosca, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317, in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del notaio dott. Paolo Morelli, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704, per incorporazione della [REDACTED] [REDACTED]
- Atto di Fusione a firma del notaio dott. Paolo Guida, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721, per incorporazione della "Immobiliare RO. VI. s.r.l." c.f. 04814781219, nella [REDACTED] [REDACTED] (immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-3-4-5-6-7-8).
- Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. Vincenzo Pulcini, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563, in favore della [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati nel NCEU di Napoli, sez CHI, foglio 21, particella 387, subb. 1-2-4-6-7-8, e contro [REDACTED]

- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà;

- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Locale commerciale.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla via Diomede Carafa n. 24-A (catastalmente 24-C) - piano T - interno C, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 20, zona cens. 10A, categoria C/1, classe 8, consistenza 38 mq, sup. cat. 47 mq, rendita € 684,93, via Diomede Carafa n° 24-C - piano T - interno C (all. 3).

Il suddetto bene confina a ovest con androne condominiale BCNC censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.la 731 sub 35, a nord con portico BCNC censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.la 731 sub 22 e a est con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.la 731 sub 19 salvo altri.

Al cespite staggito si accede dalla porta, posta a nord dello stesso, con ingresso dal portico su via Diomede Carafa censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.la 731 sub 22.

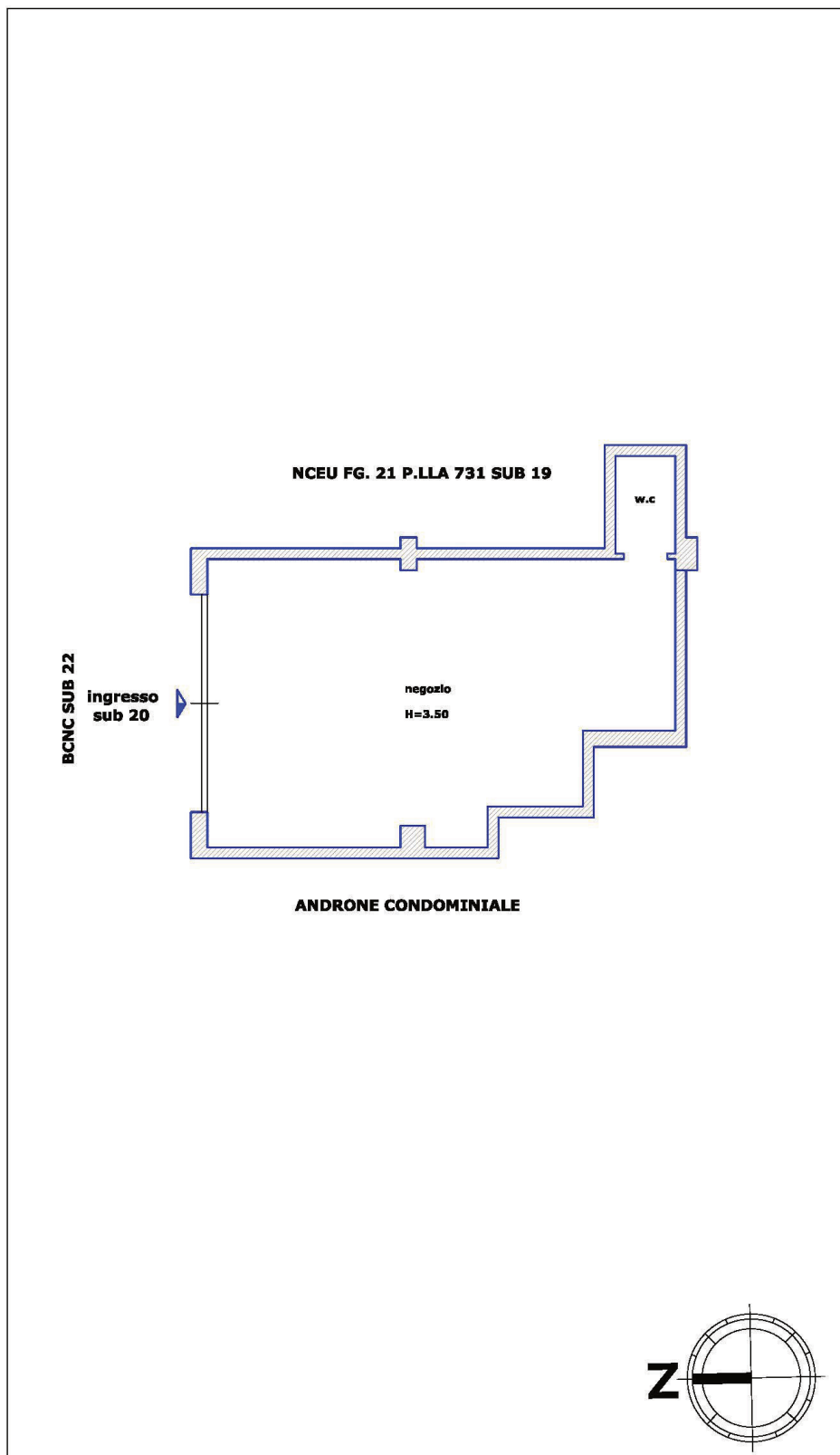
L'immobile è composto da: ingresso, n. 1 ambiente e n. 1 wc.

Il bene risulta allo stato grezzo.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 46 mq., mentre la superficie netta è di circa 42 mq. L'altezza interna è pari a 3,50 m.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1



Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

L'esperto ha verificato, dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade (all. 4):

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;
- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Identificazione pregressa dei beni

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad identificare catastalmente, successivamente all'acquisizione della documentazione catastale (all. 3 - 10), il bene oggetto del pignoramento de quo.

Cronistoria catastale

- Dal 19.10.2012 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 20, zona cens. 10A, categoria C/1, classe 8, consistenza 38 mq, rendita € 684,93 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano T - interno C
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. NA0552882 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96016.1/2012)
- Dal 29.11.2011 al 19.10.2012 – identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 731, sub 20, zona cens. 10, categoria C/1, classe 6, consistenza 38 mq, rendita € 506,33 - Via Diomede Carafa n. 24-C - piano T - interno C
COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. NA0995898 in atti dal 29/11/2011 COSTITUZIONE (n. 18901.1/2011)

Il fabbricato attuale è stato edificato a seguito della demolizione del preesistente edificio, identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 21, part. 387, correlato al CT fg. 205, ex p.lla 335.

L'immobile de quo risulta attualmente correlato al CT del Comune di Napoli al foglio 205, part. 731 (all. 3).

Cronistoria catasto terreni

- Dal 22.11.2011 ad oggi – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 731, ENTE URBANO, are 5.90
Tipo Mappale del 22/11/2011 Pratica n. NA0959638 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 959638.1/2011)
- Dal 30.04.1962 al 22.11.2011 – identificato al CT del Comune di Napoli, foglio 205, part. 335, ENTE URBANO, are 5.90
Impianto meccanografico del 30/04/1962

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali), con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.

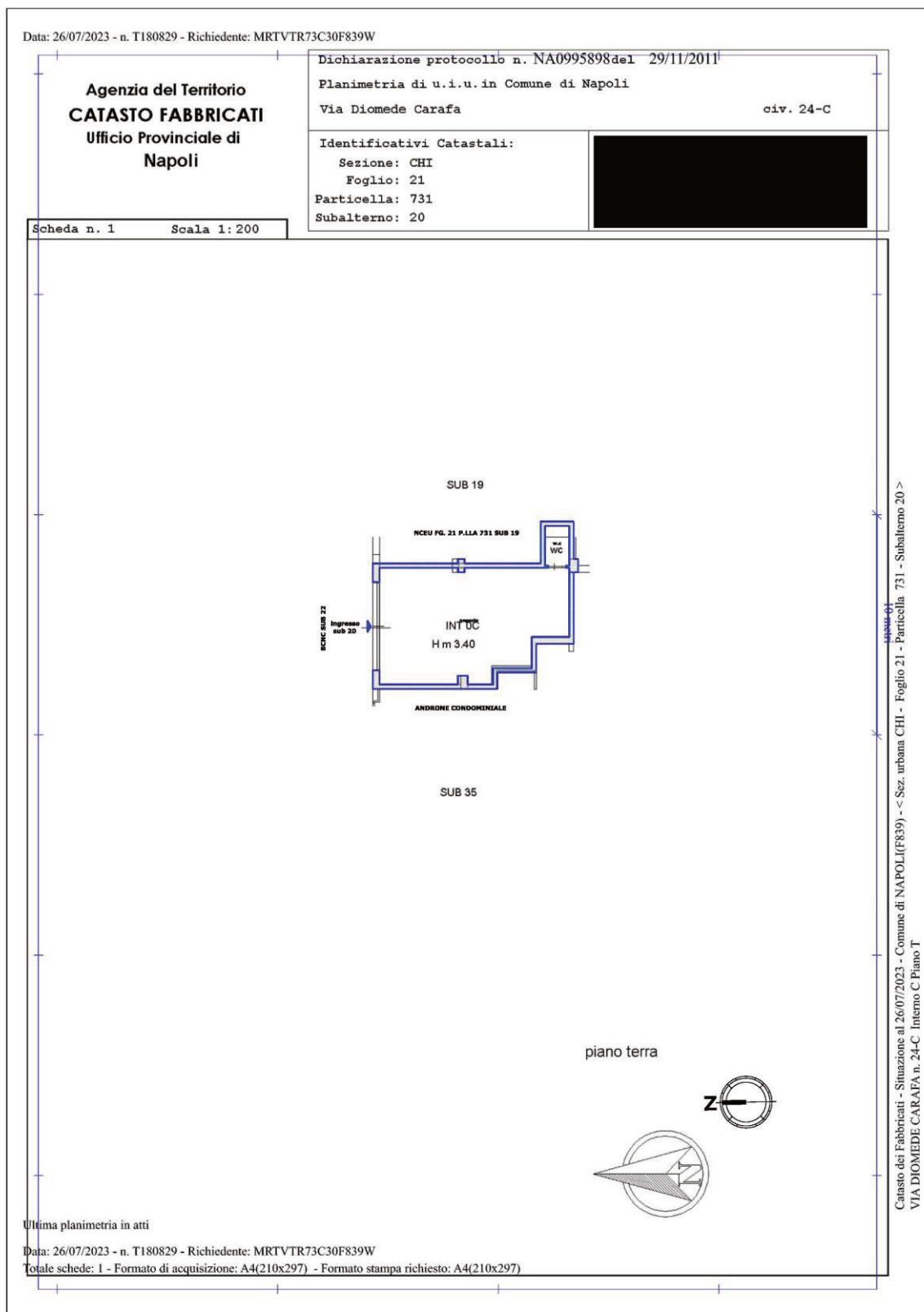
a) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1



- C -
Stato di possesso

Il bene de quo risulta libero e, per quanto dichiarato in sede di accesso, nella disponibilità della società esecutata (all. 9).

L'Esperto ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2, a mezzo pec in data 30.09.2023, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati.

L'agenzia delle Entrate ha dato riscontro, in data 13.10.2023 a mezzo pec, alla detta richiesta. (all. 11)

L'esperto ha constatato, per quanto trasmesso dall'Agenzia delle Entrate, l'inesistenza di contratti di locazione registrati riferiti al cespite de quo.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, dall'esame dei titoli di provenienza, dalla documentazione in atti e dalla documentazione acquisita presso gli Uffici competenti, quanto segue:

- la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali (all.6-7) ad eccezione di:

TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio VINCENZO PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro [REDACTED]

L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio.

- la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; (all. 7)
- la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; (all.4-5-7)
- la sussistenza del vincolo archeologico;
- la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; (all.7)
- la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici; (all. 3-4).

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, il certificato vincoli (prot.14698 del 02.10.2023) riscontrando quanto segue (all. 4):

.... omissis.... "che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004".

Il condominio non risulta costituito.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

Il cespite de quo è stato costruito in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per il cespite in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Variante n. 457 del 15.10.2007;
- Variante n. 432 del 05.08.2008;
- Variante n. 307 del 23.06.2009;
- Variante n. 185 del 03.05.2010;
- Variante n. 180 del 18.04.2011;
- Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere, agli Uffici competenti del Comune di Napoli, la documentazione edilizia ed urbanistica dei beni staggiati.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all’oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell’Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007.*

Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all’immobile in esame”.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue:

cfr. (all. 5): *“Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.2024, si conferma che per l’immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio”.*

L’Esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati ai predetti titoli edilizi.

Il sottoscritto ha effettuato, constatato il mancato reperimento dei grafici allegati ai titoli edilizi, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di costituzione (presentata in data 29.11.2011) e lo stato dei luoghi. (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9). Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

– F –

Formazione dei lotti

Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

Il bene de quo è stato pignorato per la quota di 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello in titolarità della società esecutata.

Il valore di stima del **LOTTO QUINDICI**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 103.000,00 (euro centotremila/00).

– G –

Valore del bene e costi

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), ritenendolo il più adatto al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2023.

Fonti: (all.12).

Locale commerciale.

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. MEDIO
	2.000,00 €/mq.	2.500,00 €/mq	2.250,00 €/mq.

Una volta determinato il prezzo unitario di riferimento per mq, si procederà ad applicare dei coefficienti correttivi (k) in base a delle caratteristiche che sono attribuite alla specifica unità immobiliare (usando le tabelle di riferimento del borsino Immobiliare).

Negozi	Coefficiente di merito
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	+50%
Posizioni favorevoli al commercio	+20%
Posizioni ordinarie	0%
Posizioni poco favorevoli al commercio	-30%
Altezza soffitti superiore a 4,5 m	+20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%

Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

$$K = 20\% + 10\% + 5\% + 0\% = +35\%$$

Parametro utilizzato: € 2.250,00 €/mq aumentato del 35% = **3.000,00 €/mq**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Locale commerciale	mq. 46	€ 3.000,00	€	138.000,00
TOTALE			€	138.000,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -25,36%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-25,36%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,36%);
- Stato d'uso, manutenzione (-20,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima **del LOTTO QUINDICI**, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 103.000,00 (euro centotremila/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Napoli, li 03.04.2024

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio Merito