

TRIBUNALE DI NAPOLI Quinta Sezione Civile - Centro Direzionale – Torre A

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Presidente Dott. Giulio Cataldi

Numero di ruolo generale espropriazioni immobiliari: N.R.G.E. 617/2023

Creditore procedente:

ALTEA SPV s.r.l. - c.f.: 12398590963

Via Valtellina, 15/17 - 20159 Milano (MI)

e per essa

PRELIOS CREDIT SERVICING s.p.a. – c.f.: 08360630159

Via Valtellina, 15/17 - 20159 Milano (MI)

Procuratore costituito:

[REDACTED]

Debitori eseguiti:

Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]

Custode del compendio immobiliare pignorato:

[REDACTED]

Esperto designato ex art. 568 c.p.c.:

[REDACTED]

Nomina 12.02.2024 - Giuramento 13.02.2024

ELABORATO PERITALE

Napoli, 8 maggio 2024

RELAZIONE TECNICA pagg. I - XXVII

ALLEGATI pagg. 1 - 107

Consulente Tecnico di Ufficio

[REDACTED]

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 12.02.2024 la S.V. designava la sottoscritta [REDACTED], con studio in Napoli [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli con il n. 5039, esperto ex art. 568 nel procedimento di esecuzione immobiliare, iscritto al n.r.g.e. 617/2023 promosso da **Prelios Credit Solution S.p.A. mandataria di Altea Spv S.r.l.** contro [REDACTED].

La scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento telematico il 13.02.2024.

La S.V. stabiliva la data del 27 giugno 2024 per la determinazione delle modalità di vendita, disponendo che il deposito della perizia, contenente anche la valutazione delle osservazioni delle parti, purché comunicate nel termine di trenta giorni prima dell'udienza di comparizione, venisse effettuato almeno 15 giorni prima dell'udienza stessa, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c.

La scrivente provvedeva in data 8 maggio 2024 ad effettuare il deposito telematico del proprio elaborato e a trasmetterlo al custode e alle parti.

La sottoscritta dichiara inoltre di avere richiesto l'acconto stabilito in sede di conferimento del mandato, pari ad € 600,00, posto provvisoriamente a carico del creditore procedente e per il quale ha emesso fattura elettronica n. 6/2024.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta si recava presso i luoghi di causa alla data del 19 marzo 2024 ed effettuava i sopralluoghi alla presenza del custode dr [REDACTED] e dei conduttori dell'immobile oggetto del pignoramento sigg. [REDACTED]; non erano presenti i debitori.

Il verbale, allegato alla presente relazione, della quale forma parte integrante, riporta le dichiarazioni, gli atti e gli accertamenti svolti nel corso dell'accesso (allegato 1).

Si recava poi, al fine di acquisire dati e documentazioni richiesti, presso:

- Ufficio Anagrafe, 19.02.2024
- Agenzia delle Entrate, 15.03.2024
- Ufficio Amministratore di Condominio, 19.03 e 04.04.2024
- Ufficio Condono, richiesta del 26.02.2024
- Ufficio Condono, certificato edilizio PG/2024/225456, 08.03.2024
- Soprintendenza Archeologia della Campania, richiesta del 26.02.2024
- Soprintendenza Archeologia della Campania certificato prot. 3102-A, 01.03.2024
- Ufficio Edilizia Privata, richiesta del 27.02.2024
- Ufficio Edilizia Privata certificato PG/2024/205211, 04.03.2024
- Studio Notarile, 06.03 e 10.04.2024
- Archivio Storico Notarile, 06.05.2024

SINTESI DELLA VICENDA GIUDIZIARIA

Con atto di precetto del 15 - 21.09 e 14.10.2023 la soc. ALTEA Spv S.r.l. in persona del l.r.p.t., intimava ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED], la prima residente [REDACTED]
[REDACTED] il secondo residente [REDACTED], il pagamento della somma di € 213.300,22 oltre spese legali ed occorrente, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, a seguito della mancata corresponsione di rate scadute sul mutuo fondiario per la somma originaria di € 300.000,00, concesso da UniCredit Banca S.p.A. con atto per notaio [REDACTED], rep.17595, racc. n.9927 del 29.09.2006, garantito da ipoteca sul cespite staggito.

A seguito del mancato pagamento dell'importo precettato, la soc. ALTEA Spv S.r.l. notificava atto di pignoramento in data 6/7 e 21 novembre 2023, richiedendo l'espropriazione dell'immobile posto a garanzia del predetto mutuo, sito in Napoli alla Via Enrico Cosenz n.26 nel N.C.E.U. alla Sez. MER, foglio 8, p.lla 112, sub 122, cat A/2, vani 7,5.

Il pignoramento veniva trascritto in data 23.01.2024 ai nn.1914/1573 e la relativa procedura esecutiva veniva assegnata alla S.V.Ill.ma.

MANDATO DEL GIUDICE E RELATIVE RISPOSTE

La S.V., visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ha conferito incarico alla scrivente consulente di relazionare sui seguenti quesiti:

QUESITO A

Verifica della completezza dei 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.

RISPOSTA QUESITO A

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

La sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., in quanto agli atti è presente la certificazione, redatta in data 24.01.2024 a firma della dr.ssa [REDACTED]
[REDACTED], notaio in Corleone (PA), che attesta la proprietà del bene in capo ai debitori esegutati sigg. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per acquisto fattone da [REDACTED] con atto per notaio [REDACTED] di Massa Lubrense del 29.09.2006, rep. 17594, racc.9926, trascritto a Napoli 1 il 06.10.2006 ai nn. 44271/20522 (allegato 3.1).

Riguardo le formalità pregiudizievoli, in relazione al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento del 23.01.2024, dal confronto tra la certificazione notarile in atti (allegato 2) e l'ispezione ipotecaria estratta dalla scrivente in data 19.02.2024 (allegati 5.4), si rilevano i seguenti gravami:

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- 1)- Ipoteca volontaria del 26.11.2003, ai nn. 28569/6795 c/o la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, a favore di UniCredit Banca Spa e contro [REDACTED] per € 440.000,00 a garanzia di un capitale di € 220.000,00 per la durata di anni 20;
- 2)- Ipoteca volontaria del 06.10.2006, ai nn. 44727/17234 c/o la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, a favore di UniCredit Banca Spa e contro [REDACTED] per € 600.000,00 a garanzia di un capitale di € 300.000,00 per la durata di anni 30;
- 3) - Pignoramento trascritto il 23.01.2024 ai nn. 1914/1573 c/o la Conservatoria dei RR.II. Napoli 1, a favore della Altea Spv S.R.L., e contro [REDACTED].

La certificazione notarile, in relazione al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento del 23.01.2024 (allegato 2), attesta che il bene pignorato è stato oggetto delle seguenti formalità:

La data della trascrizione del pignoramento è il 23.11.2024 e la certificazione notarile risale fino all'acquisto per notaio [REDACTED] del 25.11.2003 e non risultano altre formalità pregiudizievoli come attestato dal Conservatore ai sensi dell'art. 561 c.p.c.

Provenienza

In relazione alla provenienza, dalla certificazione notarile e dagli atti acquisiti dalla scrivente si evince che il bene è pervenuto:

- ai debitori esecutati sigg. [REDACTED]
[REDACTED] per acquisto fattone da [REDACTED]
[REDACTED] con atto per notaio [REDACTED] del 29.09.2006, rep. 17594, racc. 9926, trascritto a Napoli 1 il 06.10.2006 ai nn. 44271/20522 (allegato 3.1);
- a [REDACTED] dante causa dei debitori, con atto per notaio [REDACTED]
[REDACTED], rep. 17594, racc.9926, trascritto a Napoli 1 il 26.11.2003 ai nn. 28568/18298 per averlo acquistato da [REDACTED]
[REDACTED] (allegato 3.2);
- a [REDACTED] con atto per notaio [REDACTED] di Napoli del 19.11.1985, trascritto a Napoli 1 il 03.12.1985 al n. 15192 per averlo acquistato da [REDACTED];
- a [REDACTED], con atto per notaio [REDACTED] di Napoli del 02.12.1972, trascritto a Napoli 1 il 29.01.1973 ai nn. 4156 e 4157.

In base alle visure catastali estratte

L'unità immobiliare sita in Napoli alla Generale Enrico Cosenz n.26 Napoli è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. MER, foglio 8, p.lla 112, sub 122, cat A/2, piano 8, vani 7,5, r.c. €890,89, dati di superficie totali mq 138 – totale escluse le aree scoperte mq 124 ed è stata verificata la conformità tra i dati della certificazione notarile (allegato 2), il titolo di proprietà (allegato 3) e le visure catastali (allegato 5).

La visura planimetrica estratta presso il catasto risale all' 08.10.1985 e lo stato attuale, come rilevato in sede di accesso il 19.03.2024, risulta **difforme** per alcune modifiche, effettuate senza titolo e in data imprecisata, che hanno comportato ampliamenti di superficie, di volume, modifiche di prospetto e modifiche nella distribuzione interna; tali difformità sono state rappresentate nel grafico opportunamente redatto dalla scrivente (allegato 8.3).

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).

La scrivente ha provveduto ad acquisire l'atto di acquisto da [REDACTED] per notaio [REDACTED] del 29.09.2006, rep. 17594, racc.9926, trascritto a Napoli 2 il 06.10.2006 ai nn. 44271/20522, (allegato 3), attestante la proprietà del bene in capo ai debitori eseguiti

[REDACTED] in ragione di ½ ciascuno. In tale atto il bene è descritto come "appartamento posto all'ottavo piano (compreso il piano terreno rialzato), distinto con il numero interno 16 (erroneamente in catasto interno 15), avente accesso dalla porta a destra in fondo al pianerottolo della scala, composto di sei vani ed accessori e terrazzo a livello facente parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli (NA) alla Via Enrico Cosenz n.26, confinante a nord con cortile del fabbricato, ad est con vano ascensore e con cassa scale e appartamento interno 15 scala "C", a sud con Vico S. Giovanni a Loreto. Riportato nel catasto fabbricati di detto Comune con i seguenti dati: sez. MER, foglio 8, particella 112 sub 122, Via Cosenz Enrico, piano 8, int. 15, z.c. 13, cat. A/2, classe 5, vani 7,5, R.C. € 890,89".

Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, si evince all'art. 3 - Precisazioni Immobiliari che: "La vendita comprende ogni accessorio, accessione e pertinenza, servitù attive e passive, nonché i proporzionali diritti spettanti sulle parti comuni quali risultano, dai titoli di provenienza dall'art. 1117 c.c. e dal regolamento di condominio". Il regolamento non è allegato all'atto.

- La scrivente ha acquisito anche il precedente atto per notaio Iaccarino (allegato 3.2), al fine di coprire i passaggi di proprietà del ventennio ante pignoramento, ed ha verificato, recandosi presso l'Archivio Storico Notarile in data 06.05.2024, che agli atti precedenti, per notaio Paladini e per notaio Rungi, non sono allegate le planimetrie.

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.

La scrivente ha acquisito l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio, dal quale risulta che i coniugi [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Napoli in data 09.11.2002, in regime di comunione dei beni. Ma poi con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 18.06.2019 n. cron. 3828/2019, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi (allegato 4.3).

QUESITO B

Identificazione e descrizione attuale del bene

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 allegghi 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 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 del bene

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. 567 cpc;*
- 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, allegghi:

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.

RISPOSTA QUESITO B

Identificazione e descrizione attuale del bene

1) - Tipologia del bene: appartamento posto all'ottavo piano (compreso il piano terreno rialzato), distinto con il numero interno 16 (erroneamente in catasto interno 15), avente accesso dalla porta a destra in fondo al pianerottolo della scala, composto di sei vani ed accessori e terrazzo a livello, facente parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli (NA) alla Via Enrico Cosenz n. 26; riportato nel catasto fabbricati di detto Comune con i seguenti dati: **sez. MER, foglio 8, particella 112 sub.122**, Via Cosenz Enrico, piano 8, int. 15, z.c. 13, cat. A/2, classe 5, vani 7,5, R.C. € 890,89. L'altezza interna è pari a ca. m 3,00.

Confini: l'appartamento confina a nord con cortile del fabbricato, ad est con vano ascensore e con cassa scale e appartamento interno 15 scala "C", a sud con Vico S. Giovanni a Loreto.

Superfici: superficie commerciale dello stato rilevato ca. mq 160,00 superficie utile coperta ca. mq 127,55.

Descrizione attuale del bene: il bene si trova all'ottavo piano di un edificio di cemento armato, di dieci piani, a destinazione residenziale, al civico n.26 della Via Generale Enrico Cosenz.

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione (foto 1,2) ed è dotato di ascensore; le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore beige dal primo all'ultimo piano, mentre nella parte basamentale, costituita da piano terra e piano ammezzato, sono rivestite in piastrelle di colore grigio scuro; il portone è in ferro e vetro, gli spazi comuni, atrio, scala e pianerottoli sono in buono stato (foto 1,2,3), per quanto in alcune parti presentino segni di maggior degrado (foto 4).

Come dichiarato in sede di accesso dai debitori, nel fabbricato è costituito il condominio rappresentato dall'amministratore p.t avv. [REDACTED] ed è presente servizio di portineria (8.30/13.00 – 14.30/19.00).

Lo stato dei luoghi è rappresentato nel grafico di rilievo, con indicazione delle quote e delle superfici rilevate (allegato 8.2).

Il bene è classificato come abitazione di tipo civile (cat. A/2), ha duplice esposizione nord/sud, rispettivamente su corte condominiale e su Vico San Giovanni, gode di vista panoramica sul golfo, ed è

composto da ampio soggiorno, due camere da letto, cucina, due bagni, atrio/ingresso, corridoio, terrazzo a livello con vista mare, ripostiglio e balcone con veranda.

Tutti gli ambienti della casa sono dotati di finestra e quindi di areazione naturale.

Per la successiva descrizione dei singoli ambienti, si fa riferimento alla planimetria in cui sono illustrati i punti fotografici di ripresa (allegato 8.4) e alla relativa documentazione fotografica, foto nn. 1-36 (allegato 8.5).

Sul pianerottolo di smonto della scala, al piano ottavo, sulla destra, dopo aver percorso un ballatoio interno (foto 5,6,7), è posta la porta di caposcala dell'appartamento, blindata e rivestita in legno (foto 7); l'ingresso di ca. mq 8,30 (foto 8,9) disimpegna, sulla sinistra, il soggiorno di ca. mq 40,70 (foto 15,16,17,18), collegato mediante tre porte finestre scorrevoli al terrazzo panoramico di ca. mq 47,05 (foto 28,31,32) e, sulla destra, la cucina di ca. mq 24,40 (foto 10,11,12,13), che prospetta sulla corte condominiale mediante un balcone di ca. mq 4,65 (foto 36), con veranda di ca. mq 3,05 (foto 34,35), e dalla quale si accede anche al primo bagno di ca. mq 1,95 (foto 13,14); proseguendo, il corridoio di ca. mq 7,05 (foto 19) disimpegna, sulla sinistra, la prima camera da letto di ca. mq 17,95 (foto 27) e la seconda camera da letto di ca. mq 16,25 (foto 20,21,22), entrambe collegate mediante porte finestre al terrazzo antistante (foto 29) e, sulla destra, il secondo bagno di ca. mq 9,00, dotato di vasca idromassaggio e doccia (foto 23,24,25,26). Il terrazzo panoramico è parzialmente coperto da una pergola in cemento armato e vetrocemento, che appare ammalorata in molte parti (foto 33), ed è attrezzato con un ripostiglio di ca. mq 1,95 (foto 30). L'altezza rilevata è pari a ca. m 3,00 in tutti gli ambienti.

Lo stato di manutenzione è ottimo, le finiture sono di buona qualità: i pavimenti nel soggiorno, ingresso e corridoio, sono in gres, effetto marmo, mentre negli altri ambienti sono in piastrelle quadrate in simil cotto; le porte sono in legno di ciliegio, a massello, alcune con inserti in vetro; nella maggior parte degli ambienti è presente un parato in tessuto a tutta altezza, mentre i plafoni in tutti gli ambienti sono tinteggiati con pittura lavabile di colore bianco; gli impianti elettrico ed idrico appaiono correttamente eseguiti, per quanto non siano state esibite certificazioni. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia posta nella veranda del balcone interno e termosifoni in alluminio; in ogni ambiente sono state installate macchine per il condizionamento dell'aria (*split*). Gli infissi sono di buona qualità, in alluminio a taglio termico di colore marrone, con avvolgibili in pvc a comando elettrico; è presente impianto di allarme, video-citofono e telefono.

Le condizioni di illuminazione ed areazione sono buone, in quanto l'appartamento, all'ottavo piano, ha doppia esposizione e finestre in tutti gli ambienti.

2) Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, dal titolo attestante la proprietà per notaio [REDACTED] del 29.09.2006, "la vendita comprende ogni accessorio, accessione e pertinenza, servitù attive e passive, nonché i proporzionali diritti spettanti sulle parti comuni quali risultano, dai titoli di provenienza dall'art. 1117 c.c. e dal regolamento di condominio". Il regolamento non è allegato

all'atto, né sono citati, nell'atto, gli estremi identificativi; inoltre l'amministratore dello stabile ha dichiarato di non esserne in possesso (allegato 4.5).

Sono stati effettuati accurati rilievi metrici e fotografici, riportati in allegati che consentono una completa identificazione del bene (allegato 8).

La scrivente ha acquisito certificato di destinazione urbanistica (allegato 6), attestante che la destinazione residenziale risulta compatibile con le prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti.

In particolare l'immobile, in C.T. alla particella 117 del foglio 145:

- rientra nella zona A- Insediamenti di interesse storico, disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante;
- rientra nella classificazione tipologica del centro storico – Unità edilizia di recente formazione, Tav. 7 art. 124;
- rientra in piccola parte tra le attrezzature di quartiere come attrezzature integrate con altre funzioni esistenti, Tav. 8 – specificazioni art. 56;
- rientra nella classificazione dei vincoli geomorfologici, ed è localizzata in Area stabile, Tav. 12;
- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n. 42/2004 parte terza né nei piani paesaggistici;
- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.04.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Identificazione pregressa del bene

1) Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione si precisa che il bene oggetto di pignoramento è sempre stato riportato in catasto alla sez. MER, foglio 8, mappale 112, sub 122, Via Generale Enrico Cosenz n.26, p. 8, z.c. 13, cat. A/2, cl.5, vani 7,5, rend. € 890,89.

Al fine di rendere più agevole il quadro della provenienza, si riassume il quadro cronologico dei passaggi di proprietà sin dall'epoca di costruzione dello stabile, per quanto la scrivente abbia verificato che negli atti del 1972 e del 1985 non siano allegate le planimetrie:

Passaggi di proprietà:

1972 - a [REDACTED], con atto per notaio [REDACTED] del 02.12.1972, trascritto a Napoli 1 il 29.01.1973 ai nn. 4156 e 4157;

1985 - a [REDACTED] con atto per notaio [REDACTED] di Napoli del 19.11.1985, trascritto a Napoli 1 il 03.12.1985 al n. 15192 (allegato 3.2), per averlo acquistato da [REDACTED]

2003 - a [REDACTED] dante causa dei debitori, con atto per notaio [REDACTED] di Massa Lubrense del 25.11.2003, rep. 17594, racc.9926, trascritto a Napoli 1 il 26.11.2003 ai nn. 28568/18298, per acquisto fattone da [REDACTED]

2006 - ai debitori eseguiti sigg. [REDACTED]

Lo stato attuale, in base ai rilievi effettuati in data 19.03.2024, non è conforme allo stato rappresentato nel 1985, per alcune opere realizzate senza titolo autorizzativo, rappresentate nel grafico opportunamente redatto dalla scrivente (allegato 8.3) e di seguito descritte:

- modifiche nella distribuzione interna, indicate con linea blu (muri costruiti) e con linea arancione (muri demoliti), che hanno riguardato l'ampliamento della cucina, della prima camera da letto, dell'ingresso e la nuova sistemazione dei due bagni;
 - modifiche nei prospetti esterni, indicate con retino tratteggiato in blu, che hanno interessato l'ampliamento delle aperture sul terrazzo a livello, panoramico, e la realizzazione di una finestra nel bagno secondario, con modifica di sagoma, prospiciente il balcone sulla corte condominiale;
 - ampliamenti di superficie e di volume, indicati con retino tratteggiato in rosso, su parte del pianerottolo condominiale con avanzamento della porta di caposcala, su terrazzo a livello con la realizzazione di un ripostiglio, sul balcone retrostante con ampliamento del bagno di servizio e con il montaggio di veranda.
- Si fa rilevare inoltre che nella planimetria catastale non risulta rappresentata la struttura, in pilastri e travi in cemento, che si configura come un pergolato con campiture in vetrocemento, e che copre parte del terrazzo a livello in adiacenza ai locali dell'abitazione. Tale opera, ammalorata in alcune sue parti, è presente anche negli appartamenti contigui e costituisce una sorta di elemento decorativo del prospetto del fabbricato; le tecniche costruttive impiegate e la continuità dell'impaginato rendono plausibile che la mancata rappresentazione nella planimetria catastale del 1985 possa essere considerata un errore grafico quantunque, in mancanza dei grafici di licenza, tale considerazione non possa essere né dimostrata né contraddetta. La scrivente, in base alle valutazioni espresse, intende procedere nell'ipotesi di un errore di rappresentazione, salvo acquisizione di ulteriori documenti che possano configurare tale struttura illecita ed abusiva.

Anche a seguito delle considerazioni che saranno espresse in relazione alla conformità del bene, per regolarizzare catastalmente l'immobile è necessario procedere all'inserimento della planimetria a mezzo di procedura DO.C.FA per la quale si prevede un costo pari ad € 250,00, oltre oneri contributivi, IVA e spese di segreteria pari ad € 50,00.

QUESITO 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 risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono 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.

RISPOSTA QUESITO C

Stato di possesso beni

1) L'appartamento risulta abitato dai coniugi [REDACTED] e dal loro nucleo familiare come dichiarato in sede di accesso e riportato nel relativo verbale (allegato 1).

I debitori sigg. [REDACTED] sono, la prima residente in Giugliano in Campania alla Via Aniello Palumbo n. 71, ed il secondo in Napoli alla Via Don Lorenzo Milani n. 20 come da notifica dell'atto di precetto e come risulta confermato dai certificati di residenza (allegato 4.2).

2) Il bene pignorato risulta essere oggetto di un contratto di locazione avente decorrenza dal 01.09.2023 ma presentato per la registrazione il 15.03.2024 al n. 05334 serie 3/T, quindi successivo al pignoramento e non opponibile alla procedura. Il canone stabilito in contratto è di €.150,00 mensili. In sede di accesso, i locatari hanno dichiarato di corrispondere un così ridotto importo in quanto legati ai debitori da un rapporto di stretta parentela.

3) A seguito dell'accesso condotto in data 19 marzo 2024 presso l'immobile sito in Napoli alla Via Cosenz n. 26, al piano 8, occupato dai coniugi sigg. [REDACTED], con contratto di registrato per un canone annuo di € 1.800,00 (€ 150/mese), la scrivente, avendo effettuato i rilievi metrici e fotografici dai quali è risultata la superficie utile pari a ca. mq 127,55, pur avendo riscontrato difformità urbanistiche ed edilizie inerenti aumenti di volume e modifiche di prospetto, presa visione dei luoghi e dello stato ottimo di manutenzione interna, in considerazione dell'esposizione, della qualità degli impianti e delle finiture, in considerazione altresì del degrado della copertura del terrazzo a livello e della condizioni mediocri delle parti comuni del fabbricato, ritiene opportuno indicare come canone di locazione annuale il valore di € 9.600,00 (€ 800/mese), ottenuto applicando un coefficiente di abbattimento del 10% al valore medio OMI e riferendolo alla superficie utile dell'appartamento.

Appare quindi che il canone di cui al contratto non è certamente congruo.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE

Codice zona: C23

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Tipologia Stato conservativo medio Valore Mercato (€/mq)
Valori Locazione per abitazioni civili min €/mq 5,7 max €/mq 8,7 L
Valore di Locazione medio € 14,4/2 = € 7,2/mq

Canone di locazione mensile (€/mq 7,2 x mq 127,55) = € 918,36
Canone di locazione proposto (€ 918,36 - 10% di € 918,36) = € 826,53 approssimando per difetto € 800/mese.

QUESITO 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.*

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.

RISPOSTA QUESITO D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Dalla visura ipotecaria estratta (allegato 5.4) e dagli atti esaminati (allegato 2), la sottoscritta ha accertato che sul bene esecutato non gravano vincoli ed oneri di qualsiasi tipo e natura a favore di terzi alla data della trascrizione del pignoramento ed alla attualità; non risultano ulteriori servitù attive e passive e formalità ipotecarie né domande giudiziali e giudizi in corso o sequestri penali ed amministrativi, ad eccezione per la procedura espropriativa oggetto della presente consulenza, R.G.E. n.617/2023, il cui atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 1 ai nn. 1914/1573 in data 23.01.2024, a favore di ALTEA Spv S.r.l. e contro gli esecutati sigg. [REDACTED], trova titolo nel contratto di mutuo fondiario, stipulato in data 29.09.2006 tra UniCredit Banca. ed i sigg. [REDACTED]

- Dall'attestato rilasciato dal Ministero dei Beni e delle attività Culturali il 10.02.2022 (allegato 7.4) per il D.lvo 42/2004 parte Seconda – Beni Culturali, non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione di interesse artistico, storico, archeologico; per il D.lvo 42/2004 parte Terza – Beni Paesaggistici; l'immobile non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica. Non risultano pertanto gravare vincoli di natura artistica, storica; non risultano altresì vincoli di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità sull'immobile né risultano diritti demaniali o usi civici.

- Per quanto attiene ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, la scrivente ha acquisito certificato di destinazione urbanistica e la destinazione residenziale è compatibile con le norme vigenti (allegato 6).

2) Il fabbricato in cui ricade il bene pignorato è amministrato dal sig. Avv. [REDACTED] il quale, con pec del 04.04.2024 (allegato 4.5), alle richieste presentate dalla scrivente, ha risposto che:

- "non siamo in possesso di titolo edilizio del fabbricato;
- non abbiamo alcun certificato di agibilità del bene;
- non siamo in possesso del regolamento del condominio;
- esiste un servizio di portineria;
- non esistono forniture comuni e servizi centralizzati;
- in base alla tabella A generale i millesimi dono 9.52 l'immobile ha int. 15 come da visura allegata del 29.01.2022;
- la quota ordinaria mensile è di €. 82,00 regolarmente pagate fino al mese di febbraio 2024;
- non ci sono spese straordinarie approvate, tranne per una sentenza persa dal condominio, quota a carico del proprietario € 41,92;
- non ci sono pertinenze e accessori.

Si precisa, che ad oggi non sono mai stati approvati i bilanci della precedente amministrazione".

Si fa rilevare che l'interno indicato dall'amministratore è il n. 15, come da catasto, e diversamente da quanto riportato nel titolo di proprietà che, in rettifica, indica il n. 16.

QUESITO 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). In caso di costruzioni successive a tale data, 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. 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 i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva 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: 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 verificati la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e successive modifiche ed integrazioni 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.

RISPOSTA QUESITO E

Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

Il bene è ubicato all'ottavo piano del fabbricato, sito in Napoli alla Via Generale Enrico Cosenz n.26, che presenta caratteri architettonici e tecniche costruttive riferibili agli anni '60 del XX secolo.

Questa datazione trova conferma nella classificazione della Variante del P.R.G., in cui l'edificio è ricompreso nelle Unità edilizie di recente formazione e nel titolo di proprietà, in cui è dichiarato che il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n.524 prat.1562/63 rilasciata in data 28.08.1968.

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, la scrivente ha acquisito:

- planimetria del bene pignorato che risulta presentata al Catasto in data 08.10.1985 (allegato 5.2);
- copia dell'atto di compravendita per notaio attestante la titolarità dei diritti pignorati in capo agli esecutati in ragione di ½ ciascuno in forza di atto di acquisto per notaio [REDACTED] del 29.0.2006 rep. 17594, racc.9926 trascritto a Napoli 1 il 06.10.2006 ai nn.20522/44271 (allegato 3.1);
- copia dell'atto di compravendita per notaio per notaio [REDACTED] del 25.11.2003 rep. 8737, racc. 4925 trascritto a Napoli 1 il 26.11.2003 ai nn.28568/18298 (allegato 3.2);
- certificato rilasciato in data 08.03.2024 dal Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio del Comune di Napoli PG/2024/225456, attestante l'inesistenza di pratiche di sanatoria pendenti sul bene, a nome dell'attuale e delle pregresse proprietà (allegato 7.2);
- certificato rilasciato in data 04.03.2024 dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli PG/2024/205211, attestante l'inesistenza di pratiche edilizie dal 1995 e di agibilità dal 1975 ad oggi ricadenti sul bene, e che relativamente alla ricerca cartacea non sono stati rinvenuti documenti relativi (allegato 7.6);
- certificato rilasciato in data 28.02.2024 dal Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli PG/2024/191791, attestante l'inesistenza di pratiche SCIA_DIA_CIL dal 2010 al 2024 ricadenti sul bene, e che relativamente alla ricerca cartacea non sono stati rinvenuti documenti relativi (allegato 7.8);
- certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 05.03.2024 dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli PG/2024/211711, attestante che la destinazione residenziale risulta compatibile con le prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti (allegato 6). In particolare l'immobile, in C.T. alla particella 117 del foglio 145:
 - rientra nella zona A- Insediamenti di interesse storico, disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante;
 - rientra nella classificazione tipologica del centro storico – Unità edilizia di recente formazione, Tav. 7 art.124;

- rientra in piccola parte tra le attrezzature di quartiere come attrezzature integrate con altre funzioni esistenti, Tav. 8 – specificazioni art. 56;
- rientra nella classificazione dei vincoli geomorfologici, ed è localizzata in Area stabile, Tav. 12;
- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n. 42/2004 parte terza né nei piani paesaggistici;
- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.04.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71;
- certificato rilasciato dal Ministero dei Beni e delle attività Culturali il 10.02.2022 (allegato 7.4) per il D.lvo 42/2004 parte Seconda – Beni Culturali, attestante che non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione di interesse artistico, storico, archeologico; per il D.lvo 42/2004 parte Terza – Beni Paesaggistici; l'immobile non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica; non risultano gravare vincoli di natura artistica, storica; non risultano altresì vincoli di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità né risultano diritti demaniali o usi civici.

Nell'atto per notaio [REDACTED] di Massa Lubrense del 29.09.2006 (allegato 3.1), attestante la proprietà del bene in capo ai debitori esecutati in ragione di ½ ciascuno, il bene è descritto come *“appartamento posto all'ottavo piano (compreso il piano terreno rialzato), distinto con il numero interno 16 (erroneamente in catasto interno 15), avente accesso dalla porta a destra in fondo al pianerottolo della scala, composto di sei vani ed accessori e terrazzo a livello facente parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli (NA) alla Via Enrico Cosenz n. 26. Confinante a nord con cortile del fabbricato, ad est con vano ascensore e con cassa scale e appartamento interno 15 scala "C", a sud con Vico S. Giovanni a Loreto. Riportato nel catasto fabbricati di detto Comune con i seguenti dati: sez. MER, foglio 8, particella 112 sub.122, Via Cosenz Enrico, piano 8, int. 15, z.c. 13, cat. A/2, classe 5, vani 7,5, R.C. € 890,89”*.

All'art. 7) Normativa Urbanistica, la parte venditrice ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, così come richiamata dall'art. 137 della lettera c) del D.P.R. 380/01 (T.U. dell'edilizia), dichiara che l'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato costruito in virtù di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 28.08.1968 n. 524 prat.1562/63 e che successivamente a tale rilascio, sul cespite alienato non sono stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di concessioni e/o autorizzazioni.

In mancanza del riscontro con il titolo di licenza, trattandosi di immobile in edificio non storico risalente alla fine degli anni '70 del XX secolo, posto ad un piano alto, l'ottavo, presa visione dei luoghi e dello stabile, per quanto sinora descritto e in mancanza di ulteriori documenti, si ritiene di poter assumere la planimetria catastale del 08.10.1985 (allegato 5.2) come rappresentazione dello stato originario, rispetto al quale lo stato attuale è difforme per le seguenti modifiche, rappresentate nel grafico di confronto opportunamente redatto (allegato 8.3):

- **modifiche nella distribuzione interna**, indicate con linea blu (muri costruiti) e con linea arancione (muri demoliti), che hanno riguardato l'ampliamento della cucina, della prima camera da letto, dell'ingresso e la nuova sistemazione dei due bagni;
- **modifiche nei prospetti esterni**, indicate con retino tratteggiato in blu, che hanno interessato

l'ampliamento delle aperture sul terrazzo a livello, panoramico, e la realizzazione di una finestra nel bagno secondario, con modifica di sagoma, prospiciente il balcone sulla corte condominiale;

- **ampliamenti di superficie e di volume**, indicati con retino tratteggiato in rosso, su parte del pianerottolo condominiale con avanzamento della porta di caposcala, su terrazzo a livello con la realizzazione di un ripostiglio, sul balcone retrostante con ampliamento del bagno di servizio e con il montaggio di veranda.

In riferimento alla struttura che si configura come un pergolato, con campiture in vetrocemento, e che copre parte del terrazzo a livello in adiacenza ai locali dell'abitazione, la scrivente, in base alle valutazioni in precedenza espresse, ribadisce che intende considerare la mancata rappresentazione nella planimetria catastale un errore di rappresentazione, salvo acquisizione di ulteriori documenti che possano configurare tale struttura illecita ed abusiva.

Si è accertato che:

- non sono state presentate istanze di condono ai sensi delle leggi n.47/85, n. 724/94, n. 623/03 per abusi realizzati ai nominativi degli attuali e dei pregressi proprietari (allegato 7.2) né pratiche edilizie (allegato 7.8);
- la destinazione residenziale è compatibile con le indicazioni di piano;
- il fabbricato è stato costruito in virtù di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 28.8.1968 n. 524 prat.1562/63, della quale non è stato avere riscontro;
- non risultano vincoli artistici, archeologici, paesaggistici;
- il fabbricato ricade nel centro storico ed è disciplinato dalle norme di cui all'art. 26 delle norme di attuazione della variante;
- la prima rappresentazione grafica acquisibile è la visura planimetrica catastale del 08.10.1985, che è conforme a quanto descritto nei titoli di provenienza, rispetto alla quale, sono stati riscontrati abusi edilizi ed urbanistici, per i quali non è stato possibile precisare la data di realizzazione, che hanno comportato modifiche di prospetto, aumenti di superficie e di volume, oltre lievi modifiche nella distribuzione interna;

Tutto ciò premesso

Ai fini della conformità urbanistica ed edilizia, sulla base dei sopralluoghi e delle indagini espletate, delle documentazioni sinora acquisite, dei rilievi effettuati e dalle indicazioni fornite dall'ufficio tecnico inerenti le norme di piano, la scrivente ritiene che le modifiche inerenti la distribuzione interna, possano essere sanate mentre per quanto attiene l'aumento di superficie e di volume, debba prevedersi il ripristino dei luoghi e degli originari prospetti, in quanto costituiscono abusi non sanabili, ai sensi dell'art.124 comma 6) delle N.T.A., riservandosi di rassegnare le conclusioni definitive a seguito di eventuali integrazioni sul titolo edilizio, anche per quanto riguarda la struttura a parziale copertura del terrazzo a livello; dovrà inoltre prevedersi lo smontaggio della veranda sul balcone interno.

La procedura per rendere il bene conforme, attraverso il ripristino dello stato dei luoghi ante abusi e la sanatoria delle opere interne, risulta essere la seguente:

- Redazione e trasmissione all'Ufficio Tecnico competente di SCIA per la demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi e di sanatoria per le opere inerenti la sola distribuzione interna.

Il costo presunto per la redazione della suddetta pratica e per la direzione dei lavori è pari a € 2.000,00 oltre oneri fiscali, diritti di istruttoria.

I lavori edili necessari si stimano pari ad € 3.000,00 per le opere di demolizione, comprensivi di oneri di discarica e in € 2.500,00 per il ripristino del prospetto, per un importo complessivo pari ad € 5.500,00, oltre oneri. Restano a carico del proprietario i costi per il ripristino dello stato dei luoghi extra volume (pavimentazione, impianti, ecc.)

I costi inerenti all'aggiornamento catastale (ca. € 250,00) e l'attestato di prestazione energetica (ca. € 250,00), possono ritenersi complessivamente pari a ca. € 500,00; per il certificato di agibilità di stima un costo pari a ca. € 1.000,00.

A seguito quindi delle considerazioni espresse in relazione ai fini della conformità del bene e della sua commerciabilità, si stima un costo complessivo pari ca. ad € 9.000,00 (Euro novemila/00) oltre oneri di legge e spese di diritti.

PRATICA SCIA	€ 2.000
OPERE DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO	€ 5.500
AGGIORNAMENTO CATASTALE	€ 250
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ 250
AGIBILITA'	€ 1.000
TOTALE	€ 9.000,00

GLI ESITI DELLE PRATICHE INDICATE SONO DI COMPETENZA DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI E DEGLI ORGANI DI CONTROLLO PREDISPOSTI.

Si procede pertanto alla stima del valore dell'immobile secondo quanto richiesto.

QUESITO 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.

RISPOSTA AL QUESITO F

Formazione dei lotti

1) La conformazione fisica del bene non consente la praticabilità di un progetto di comoda divisione dell'immobile, essendo lo stesso dotato di unico ingresso. Si è proceduto pertanto alla formazione di un lotto unico, come di seguito descritto.

SINTESI DESCRITTIVA DEL BENE E DEL VALORE STIMATO

LOTTO UNICO - VALORE COMPLESSIVO STIMATO € 337.000,00 (Euro trecentotrentasettemila/00)

Abitazione di tipo civile per l'intera proprietà in ragione di ½ ciascuno in capo ai debitori esegutati [REDACTED]

[REDACTED] e quindi per l'intero, posta all'ottavo piano del fabbricato, con ascensore, sito nel Comune di Napoli (NA) alla Via Enrico Cosenz n. 26, distinta con il numero interno 16 (erroneamente in catasto interno 15), con doppia esposizione Nord/Sud, avente accesso dalla porta a destra in fondo al pianerottolo della scala, composta di ampio soggiorno, due camere da letto, cucina abitabile, due bagni, oltre ingresso, corridoio, ampio terrazzo a livello con vista mare, balcone su cortile interno; confinante a nord con cortile del fabbricato, ad est con vano ascensore e con cassa scale e appartamento interno 15 scala "C", a sud con Vico S. Giovanni a Loreto; in Catasto Fabbricati di Napoli alla sez. MER, foglio 8, particella 112 sub 122, Via Cosenz Enrico, piano 8, int. 15, z.c. 13, cat. A/2, classe 5, vani 7,5, R.C. Euro 890,89. La superficie commerciale, libera da vizi, risulta pari a ca. mq 152; l'altezza interna è pari a ca. m 3,00.

PREZZO BASE: valore quota 1/1 pari ad € 337.000,00 (Euro trecentotrentasettemila/00)

nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Per la commerciabilità del bene libero da vizi sono da prevedersi costi pari a ca. € 9.000,00 (Euro novemila/00) oltre oneri di legge.

QUESITO 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 valor 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.

RISPOSTA AL QUESITO G

Valore del bene e costi

La sottoscritta, prima di determinare il valore dell'immobile, riferisce sul criterio di stima adottato.

Indicazione del criterio di stima degli immobili

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare, ma anche per le metodologie da adottare. I vari criteri di valutazione, basati sulla tipologia dell'immobile, risultano più o meno idonei a determinare il valore di un bene particolare e vanno pertanto individuati selezionando quello più adatto a definire il valore dell'oggetto specifico.

La selezione del criterio o dei criteri costituisce, pertanto, una scelta fondamentale che influisce direttamente sul valore della stima.

Due sono i procedimenti o metodi che possono essere identificati: il metodo diretto o sintetico e il metodo indiretto o analitico.

Il metodo di stima diretto si basa sulla comparazione e si usa ogni volta che sia possibile ricavare, direttamente dal mercato, una scala di valori noti riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima.

Si ricorre invece al metodo di stima indiretto quando ci si trova nell'impossibilità di formare una scala di valori noti ed è quindi necessario cercare elementi analitici diversi ed eterogenei che, opportunamente elaborati, consentano di determinare il valore del bene da valutare.

Scelta del criterio di stima

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il criterio di stima diretto basato sulla comparazione di una scala di valori noti, riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima e ricavati direttamente dal mercato, in quanto meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dallo stato degli immobili, dall'uso, dalla zona in cui ricadono e dai prezzi medi applicati.

Il parametro tecnico preso a base di tale criterio è il metro quadro di superficie commerciale, assumendo come prezzo unitario il valore ottenuto dalla media tra i prezzi massimi di mercato verificati nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quelli da stimare, come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge, liberi e in condizioni normali di conservazione.

Valore del bene - alloggio di tipo civile sub 122

Dall'indagine di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari (tra le quali Tecnocasa, Gabetti e Toscano), e dall'esame di riviste specializzate del settore, dei principali portali internet (casa.it, immobiliare.it), della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) riferiti all'anno 2023 -2° semestre zona C23, Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Napoli, dei mediatori immobiliari e professionisti operanti nel settore edilizio, riferiti alla zona ove è ubicato l'immobile in esame, si è arrivati all'individuazione del prezzo per abitazioni di tipo civile compreso tra € 1.800/mq e € 2.750/mq per beni ricadenti nella zona e aventi caratteristiche simili a quello oggetto del procedimento.

L'immobile, classificato presso il N.C.E.U. in cat. A/2, per le condizioni di luminosità, per l'ampiezza e l'esposizione, per l'affaccio panoramico, per le ottime condizioni di manutenzione, per l'ampiezza dei vani, tutti dotati di affaccio, per l'ampio terrazzo a livello, può essere riferito al valore massimo della categoria civile.

Interrogazione OMI

Destinazione: Abitazione di tipo civile

Prezzo medio-massimo: fascia compresa tra € 1.800-2.750/mq

Fascia/zona: Semicentrale/Corso Garibaldi-Vasto-Stazione

Codice zona: C23

Prezzo che si ritiene di assumere: € 2.750/mq

Descrizione del bene e indicazione delle superfici

Tipologia del bene: appartamento posto all'ottavo piano, distinto con il numero interno 16 (erroneamente in catasto interno 15), avente accesso dalla porta a destra in fondo al pianerottolo della scala, composto di sei vani ed accessori e terrazzo a livello facente parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli (NA) alla Via Enrico Cosenz n.26.

Confini: a nord con cortile del fabbricato, ad est con vano ascensore e con cassa scale e appartamento interno 15 scala "C", a sud con Vico S. Giovanni a Loreto.

Identificazione catastale: nel catasto fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: **sez. MER, foglio 8, particella 112 sub.122**, Via Cosenz Enrico, piano 8, int. 15, z.c. 13, cat. A/2, classe 5, vani 7,5, R.C. Euro 890,89".

Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, si evince all'art. 3 Precisazioni Immobiliari: "La vendita comprende ogni accessorio, accessione e pertinenza, servitù attive e passive, nonché i proporzionali diritti spettanti sulle parti comuni quali risultano, dai titoli di provenienza dall'art. 1117 c.c. e dal regolamento di condominio".

Risulta presentata la planimetria catastale dell'immobile in data 08.10.1985 rispetto alla quale lo stato attuale presenta difformità; i confini corrispondono con quelli indicati nel titolo di provenienza.

Indicazione delle superfici utili nette dei singoli ambienti – stato di fatto

- ingresso ca. mq 8,30
- soggiorno ca. mq 40,70
- cucina ca. mq 24,40
- letto1 ca. mq 16,25
- letto2 ca. mq 17,95
- corridoio ca. mq 7,05
- bagno 1 ca. mq 9,00
- bagno 2 ca. mq 1,95
- balcone ca. mq 4,65
- ripostiglio ca. mq 1,95
- veranda ca. mq 3,05
- terrazzo ca. mq 47,05

Allo stato attuale, non conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, la superficie commerciale risulta pari a ca. mq 160,00 ottenuta dalla somma delle superfici di tutte le parti costituenti l'immobile in esame, debitamente omogeneizzate tra loro in base alla tipologia e destinazione d'uso delle stesse, oltre i muri perimetrali e muri perimetrali in comunione al 50% e la superficie utile coperta, al netto delle murature e dei balconi, risulta pari a ca. mq 127,55.

La superficie commerciale vendibile, conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, è pari a ca mq 152,00, e quella utile coperta pari a ca. mq 123,05, al netto di tutte le parti abusive non sanabili.

Valore commerciale dell'immobile in piena proprietà, libero e perfettamente commerciabile

Per quanto su detto, il più probabile valore commerciale dell'immobile, stimato in buone condizioni e libero, risulta pari - approssimando per difetto - a ca. € 418.000,00 (Euro quattrocentodiciottomila/00).

(€ 2.750/mq x mq 152 = € 418.000,00)

Decurtazioni sul valore commerciale

Al prezzo medio-massimo sono poi da riferire dei coefficienti che lo modificano in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile, al fine di stabilirne il prezzo in base alla rispondenza a classi di descrizioni che maggiormente ne precisano il valore in base alla tipologia.

Tali caratteristiche sono:

- Caratteristiche posizionali estrinseche, dovute alla ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo: la posizione semicentrale del bene è già valutata nella indicazione del prezzo medio-massimo; il fabbricato è dotato di ascensore;
- Caratteristiche posizionali intrinseche, dovute alla esposizione e grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati: il bene, posto all'ottavo piano, gode di buone condizioni di luminosità e soleggiamento; ha inoltre affaccio panoramico e ampio terrazzo a livello; gli ambienti sono tutti dotati di finestra;
- Caratteristiche tecnologiche, dovute allo stato di finitura, di conservazione e vetustà dell'immobile,

nonché alla qualità degli impianti e del loro funzionamento: le condizioni di manutenzione del bene sono ottime; sono da prevedere interventi di manutenzione in relazione alla struttura in cemento armato che copre parte del terrazzo; l'impianto di riscaldamento è autonomo; sono presenti split in ogni ambiente; la qualità dei serramenti è ottima (infissi a taglio termico con persiane oscuranti esterne a comando elettrico); è presente impianto di allarme; le finiture sono di buona qualità;

- Caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico: non si rilevano particolari ostacoli alla redditività dell'immobile che attualmente è occupato da una coppia di parenti dei debitori con titolo di locazione con data successiva al pignoramento.

Le caratteristiche sono valutate mediante l'applicazione dei coefficienti desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e qui riportati:

max%	min%	
prezzo di mercato	prezzo di mercato	
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35:5	Kpe 0,34
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25:5	Kpi 0,24
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30:10	Kpt 0,28
- caratteristiche produttive	Ke 10:5	Ke 0,09
K max = 100	K min = 25	K% = 0,95

Pertanto il valore finale dell'immobile in esame, rapportato alla piena proprietà e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è dato dal prodotto del valore commerciale per il coefficiente K%=95, detrattivo in ragione delle limitazioni connesse alle caratteristiche su esposte.

Valore commerciale (€ 418.000,00 X 0,95) = € 397.100,00 che approssimato per difetto è pari a € 397.000,00 (Euro trecentonovantasettemila/00).

Adegamenti e correzioni del valore di stima del bene nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp.att.c.p.c. nuova formulazione.

Tenuto conto che il bene si trova in ottimo stato di conservazione, nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, si ritiene che la riduzione del valore di mercato, in considerazione delle difformità edilizie riscontrate, ed avendo riguardo alla riduzione praticata per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, possa stabilirsi nella misura del 15% del prezzo di mercato.

La scrivente individua un prezzo base d'asta del cespite pari al valore di mercato detratto il 15%: $V_{asta} = V - 15\% V = € 397.000 - € 59.950 = € 337.450,00$ che arrotondato per difetto risulta pari ad € 337.000,00 (Euro trecentotrentasettemila/00).

Per quanto detto, sulla scorta di quanto ulteriormente richiesto, il valore di mercato della piena proprietà del bene al sub 122 risulta pari ad € 337.000,00 (Euro trecentotrentasettemila/00), al netto dei costi da

prevedersi per la commerciabilità del bene libero da vizi ammontano a ca. € 9.000,00 (Euro novemila/00) oltre oneri di legge.

GLI ESITI DELLE PRATICHE INDICATE SONO DI COMPETENZA DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI E DEGLI ORGANI DI CONTROLLO PREDISPOSTI.

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Per quanto sinora descritto, il valore di mercato della piena proprietà del LOTTO UNICO composto dal bene al sub 122, alloggio di tipo civile, è pari ad un valore stimato di € 337.000,00 (Euro trecentotrentasettemila/00), al netto dei costi da prevedersi per la commerciabilità del bene libero da vizi ammontano a ca. € 9.000,00 (Euro novemila/00) oltre oneri di legge.

SINTESI DESCRITTIVA DEL BENE E DEL VALORE STIMATO

LOTTO UNICO - VALORE COMPLESSIVO STIMATO € 337.000,00 (Euro trecentotrentasettemila/00)

Abitazione di tipo civile per l'intera proprietà in ragione di ½ ciascuno in capo ai debitori esecutati [REDACTED]

[REDACTED] e quindi per l'intero, posta all'ottavo piano del fabbricato, con ascensore, sito nel Comune di Napoli (NA) alla Via Enrico Cosenz n. 26, distinta con il numero interno 16 (erroneamente in catasto interno 15), con doppia esposizione Nord/Sud, avente accesso dalla porta a destra in fondo al pianerottolo della scala, composta di ampio soggiorno, due camere da letto, cucina abitabile, due bagni, oltre ingresso, corridoio, ampio terrazzo a livello con vista mare, balcone su cortile interno; confinante a nord con cortile del fabbricato, ad est con vano ascensore e con cassa scale e appartamento interno 15 scala "C", a sud con Vico S. Giovanni a Loreto; in Catasto Fabbricati di Napoli alla sez. MER, foglio 8, particella 112 sub.122, Via Cosenz Enrico, piano 8, int. 15, z.c. 13, cat. A/2, classe 5, vani 7,5, R.C. Euro 890,89. La superficie commerciale, libera da vizi, risulta pari a ca. mq 152; l'altezza interna è pari a ca. m 3,00.

PREZZO BASE: valore quota 1/1 pari ad € 337.000,00 (Euro trecentotrentasettemila/00)

nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Per la commerciabilità del bene libero da vizi sono da prevedersi costi pari a ca. € 9.000,00 (Euro novemila/00) oltre oneri di legge.

CONCLUSIONI

La sottoscritta

- ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte;
- ha redatto secondo i quesiti richiesti l'ELABORATO PERITALE, che risulta composto da RELAZIONE TECNICA pagg. I-XXVI ed ALLEGATI pagg. 1-107;
- ha allegato all'elaborato i documenti descritti nel seguente elenco:

ELENCO ALLEGATI

1. COPIA DEL VERBALE DI ACCESSO, 19.03.2024
 2. CERTIFICAZIONE NOTARILE per Notaio [REDACTED] in Corleone (PA), 24.01.2024
 3. TITOLI DI PROPRIETÀ
 - 3.1. ATTO DI COMPRAVENDITA per Notaio Giancarlo IACCARINO in Massa Lubrense (NA) rep. 17594 racc. 99326, 29.09.2006 Trascritto alla Conservatoria di Napoli I ai nn. 44271/20522, 06.10.2006
 - 3.2. ATTO DI COMPRAVENDITA per Notaio [REDACTED] in Massa Lubrense (NA) rep. 8737 racc. 4925, 25.11.2003 Trascritto alla Conservatoria di Napoli I ai nn. 28568/18298, 26.11.2003
 4. CERTIFICATI E DOCUMENTI
 - 4.1. Certificato di residenza debitore, 19.02.2024
 - 4.2. Certificato di residenza debitrice, 19.02.2024
 - 4.3. Estratto per riassunto dal registro degli atti di Matrimonio, 19.02.2024
 - 4.4. Richiesta documentazione Amministratore di Condominio, 19.03.2024
 - 4.5. Risposta Amministratore di Condominio, 04.04.2024
 - 4.6. Contratto di locazione del 02.09.2023 - Registrato al n. 005334 – serie 3T in data 15.03.2024
 5. VISURE CATASTALI E IPOTECARIE
 - 5.1. Visura storica per immobile, 19.02.2024
 - 5.2. Visura planimetrica del 08.10.1985, 19.02.2024
 - 5.3. Estratto di mappa, 19.02.2024
 - 5.4. Ispezione Ipotecaria per immobile, 19.02.2024
 6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PG/2024/211711, 05.03.2024
 7. VERIFICA CONFORMITÀ DEL BENE
 - 7.1. Richiesta Ufficio Condono, 26.02.2024
 - 7.2. Certificato Ufficio Condono Edilizio PG/2024/225456, 08.03.2024
 - 7.3. Richiesta Soprintendenza Archeologia della Campania, 26.02.2024
 - 7.4. Certificato Soprintendenza Archeologia della Campania prot. 3102-A, 01.03.2024
 - 7.5. Richiesta Ufficio Edilizia Privata, 27.02.2024
 - 7.6. Certificato Ufficio Edilizia Privata PG/2024/205211, 04.03.2024
 - 7.7. Richiesta Servizio Sportello Unico Edilizia, 28.02.2024
 - 7.8. Certificato Sportello Unico Edilizia PG/2024/191791, 19.04.2024
 8. GRAFICI DI STUDIO REDATTI DAL CTU
 - 8.1. Inquadramento urbano dell'immobile
 - 8.2. Planimetria di rilievo del 19.03.2024 con indicazione delle quote e delle superfici
 - 8.3. Confronto tra la planimetria di rilievo del 19.03.2024 e la planimetria catastale del 08.10.1985
 - 8.4. Planimetria con indicazione dei punti fotografici di ripresa
 - 8.5. Documentazione fotografica foto nn. 1-36
- ha provveduto a depositare il proprio elaborato peritale secondo le modalità fissate nel provvedimento di nomina;

- ha allegato alla presente relazione documentazione fotografica interna ed esterna del compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti, compresi i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale, copia del titolo di proprietà, del verbale di accesso, contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta oltre quella ritenuta di supporto alla vendita;
- dichiara la propria disponibilità ad intervenire all'udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita e 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;
- ha richiesto le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'ufficio;
- ha provveduto a trasmettere copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e al custode giudiziario, di cui le seguenti ricevute di avvenuta consegna:

Il giorno 08/05/2024 alle ore 09:46:50 (+0200) il messaggio "Tribunale di Napoli n.r.g.e. 617/2023 CTU" proveniente da "[REDACTED]" ed indirizzato a "[REDACTED]" è stato consegnato nella casella di destinazione

Identificativo messaggio: opec21023.20240508094644.119653.409.1.35@pec.aruba.it

Il giorno 08/05/2024 alle ore 09:47:16 (+0200) il messaggio "Tribunale di Napoli n.r.g.e. 617/2023 CTU" proveniente da "[REDACTED]" ed indirizzato a "[REDACTED]" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec21023.20240508094644.119653.409.1.35@pec.aruba.it

Alla parte debitrice, la relazione peritale è stata inviata mediante spedizione postale con a.r.

- provvederà a depositare copia cartacea dell'elaborato peritale presso la Cancelleria del Tribunale.

La sottoscritta, certa di avere bene e fedelmente adempiuto al mandato conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, resta a disposizione per eventuali chiarimenti, osservazioni e repliche delle parti.

Con osservanza

[REDACTED]

Napoli, 8 maggio 2024