

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- V SEZIONE CIVILE -

PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva R.G.E. [REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **Ill.ma Dott.ssa Elisa Asprone**

Custode giudiziario: **dott.** [REDACTED]

Esperto stimatore: **arch.** [REDACTED]

PREMESSA

Con decreto dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Elisa Asprone della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli il sottoscritto arch. [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli al [REDACTED] veniva nominato quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura di espropriazione immobiliare RG.E. N° [REDACTED]

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In riferimento all'incarico ricevuto si relaziona alla S.V. quanto segue:

Verificata la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., fissava congiuntamente al custode giudiziario dott. [REDACTED], inizio delle operazioni peritali per il giorno 02.03.2022 ore 15,00 presso l'unità immobiliare in Napoli, in piazzetta Francesco Durante n. 2. Detto accesso è stato spostato su richiesta dell'esecutata al 15.03.2022 alle ore 15.00. In tale data il sottoscritto si portava congiuntamente al custode nominato presso l'immobile oggetto di esecuzione ed ivi effettuava il rilievo planimetrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi (cfr all.to nn.1,2,3).

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO A

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

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

Il sottoscritto in ordine alla documentazione esaminata dichiara quanto segue:

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale o storico ma ha depositato la **certificazione notarile del Notaio [REDACTED] del 23.01.2022** (cfr all.to n. 4) attestante le risultanze dei titoli di provenienza per il bene soggetto a pignoramento, nonché i dati contenuti nei registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari, sempre in riferimento alla consistenza immobiliare già richiamata. **I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.**

Il creditore procedente ha depositato la nota di trascrizione del pignoramento. A tal riguardo si precisa per mero scrupolo che il codice fiscale dell'esecutata, [REDACTED] [REDACTED] riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento termina con la lettera "M" invece che con la lettera "K". Il codice fiscale della sig.ra [REDACTED] in luogo di [REDACTED] [REDACTED]

Per completezza il sottoscritto ha provveduto, altresì ad estrarre presso l'Agenzia del Territorio (catasto) visura catastale storica e planimetrie dell'immobile pignorato nonché l'estratto di mappa catastale (cfr. all.to n. 7).

Dall'esame degli atti traslativi reperiti vi è continuità delle trascrizioni.

L'esecutata [REDACTED] Napoli 16.07.1962) è coniugata dal 26.09.1985 con [REDACTED] Napoli 14.07.1960) e i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni - giusto atto per Notar [REDACTED] 02/07/1996 rep. 81672 - annotato il 09.05.1997 (cfr. all.to n.6). Il cespite staggito è stato pertanto acquistato nel 2017 dall'esecutata in regime di separazione dei beni.

QUESITO B

Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento

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

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

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento sito in Napoli al quartiere Vomero, Municipalità 5, alla piazzetta Francesco Durante n. 2, scala A, piano 4, interno 15, composto da ingresso/corridoio, salone con angolo cottura, n. 1 wc, n. 2 stanze delle quali una dotata di piccolo wc, soppalco ad uso deposito. Al cespite è annesso sovrastante terrazzo al piano 5, con ingresso indipendente dal vano scala condominiale, sul quale insiste un manufatto composto da un ambiente con angolo cottura e da una lavanderia. Si specifica che attualmente una scala interna collega l'appartamento al quarto piano con il manufatto e quindi il terrazzo al quinto piano.

In catasto (cfr. all.to n. 7) :

L'unità abitativa è individuata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano dai seguenti dati: **Comune di Napoli, sez. AVV, foglio 15, p.lla 76 sub 28, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 4,5 vani, sup. cat. tot. 104 mq, totale escluse aree scoperte 104 mq; rendita 720,46€, piazzetta Francesco Durante n.2, scala A, interno 15, piano 4.** La planimetria attuale presente in catasto contiene nella stessa scheda la planimetria dell'appartamento al piano quarto e del sovrastante terrazzo al piano quinto sul quale insiste un manufatto.

Intestato:

- a [REDACTED] (Napoli 16.07.1962) **per l'intera proprietà (quota 1/1)** in regime di separazione legale dei beni;

Confini:

a Nord con piazzetta Durante, a Est con via Antonio Sacchini, a Sud in parte con prop. aliena e in parte con corpo scala e a Ovest con prop. aliena.

Il sottoscritto ha reperito presso il N.C.E.U. la Visura Catastale storica e l'Estratto di Mappa (cfr. all.to n.7).

Il bene è vendibile in un unico lotto.

QUESITO C

Individuazione del bene

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in __ alla via __ n. __ , piano __ int. ; è composto da __ , confina con __ a sud, con __ a nord, con __ ad ovest, con __ ad est , è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di - al foglio __ , p.lla __ (ex p.lla __ o già scheda) , sub __ , cat. __ , classe __ , rendita __ (or.d , r.a.) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a __) ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del __ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure , non è conforme in ordine a __) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme __) rispetto alla istanza di condono n. __ presentata il __ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato) ; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona __ (per il terreno) . PREZZO BASE euro _____ ;

Lotto unico avente ad oggetto un appartamento (A/2) sito in Napoli al quartiere Vomero, Municipalità 5, alla piazzetta Francesco Durante n.2, scala A, piano 4,

interno 15, composto da ingresso/corridoio, salone con angolo cottura, n. 1 wc, n. 2 stanze delle quali una dotata di piccolo wc, soppalco ad uso deposito. Al cespite è annesso sovrastante terrazzo al piano 5, con ingresso indipendente dal vano scala condominiale, sul quale insiste un manufatto composto da un ambiente con angolo cottura e da una lavanderia. Si specifica che attualmente una scala interna collega l'appartamento al quarto piano con il manufatto e quindi il terrazzo al quinto piano.

Il bene è proprietà della sig.ra [REDACTED] la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il bene è stato espropriato per l'intero.

Dati catastali

L'unità abitativa è individuata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano dai seguenti dati: **Comune di Napoli, sez. AVV, foglio 15, p.lla 76 sub 28, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 4,5 vani, sup. cat. tot. 104 mq, totale escluse aree scoperte 104 mq; rendita 720,46€, piazzetta Francesco Durante n.2, scala A, interno 15, piano 4.**

Confini

Confina a Nord con piazzetta Durante, a Est con via Antonio Sacchini, a Sud in parte con prop. aliena e in parte con corpo scala e a Ovest con prop. aliena.

Pertinenze

Al bene è annesso il sovrastante terrazzo di copertura al piano 5 con ingresso indipendente dalla scala condominiale, sul quale insiste un "*vano ripostiglio*" (cfr. all.to n.9).

Dotazioni condominiali e parti comuni

Come attestato dall'amministratore del condominio di pz.tta Francesco Durante n. 2 (cfr. all.to n.18, pec del 29.04.22, pec del 12.05.22);

- esiste una casa del portiere attualmente occupata con un contratto di comodato d'uso gratuito;
- la quota m/m della [REDACTED] è pari a 22,60 m/m tab.A;
- esiste un regolamento di condominio.

Caratteristiche di localizzazione

L'appartamento oggetto di stima è sito nel Comune di Napoli, al quartiere Vomero, Municipalità 5, alla piazzetta Francesco Durante n.2. La zona in cui sorge il fabbricato nel quale insiste l'immobile, si trova nel cuore del Vomero, alle spalle di

via Bernini e nelle immediate vicinanze di piazza Vanvitelli, via Scarlatti e della Floridiana. Il Vomero è un centro abitato elegante ed in stile Liberty, ricco di viali alberati, zone panoramiche, negozi e ristoranti, con numerose strade per lo shopping a traffico limitato. E' fornito di tutti i servizi (scuole, asl etc.) ed è ben collegato al resto della città con la Metro linea 1, le Funicolari di Chiaia, di Montesanto e Centrale, oltre che dai bus. Dista meno di 2 km dall'ingresso della Tangenziale.



Inquadratura dell'unità staggiata

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

- ricade nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli, nella zona B12 "Centrale/P.zza Vanvitelli, Floridiana, San Martino, Via Scarlatti, Via Luca Giordano";
- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A - insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come: **"Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte"** - art. 86;

- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza (cfr all. n. 17), ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici;
- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- è riportato nel N.C.T. con foglio 130 particella 76 (cfr all. n. 7).

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato nel quale ricade l'immobile staggito è un edificio in muratura portante di tufo a carattere residenziale, realizzato tra la fine dell'800' e i primi del 900' munito di ascensore. L'edificio ha ingresso dal civico n.2 di piazzetta Francesco Durante attraverso il quale si accede nell'androne del fabbricato. Lo stato di conservazione del fabbricato è discreto.



Il fabbricato di pz.tta Durante n. 2

Varcato il portone si accede in un androne con sulla sinistra la scala A, arrivati al quarto piano si smonta su un pianerottolo. La porta sulla sinistra contraddistinta dall'interno n. 15 è la porta di accesso al cespite in oggetto.

Per rendere visibile la sua consistenza è stata realizzata una planimetria in scala 1/100 che riporta la denominazione degli ambienti così come di seguito descritti (cfr fig.1 e all.to n.2). L'altezza massima dell'U.I. è stata misurata alla controsoffittatura che è presente in tutti gli ambienti ed è di circa 3,80 m.

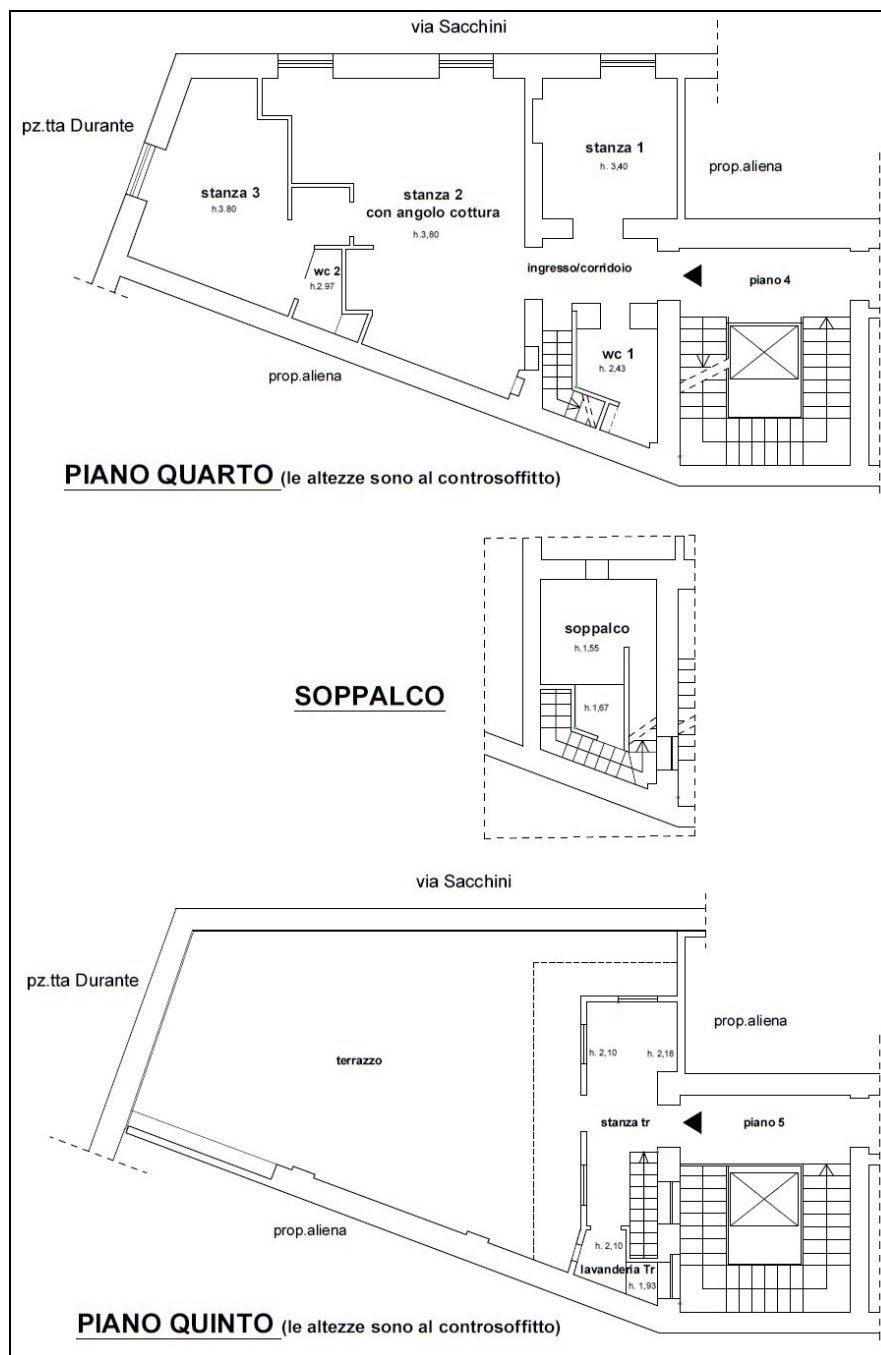


Fig. 1 Planimetria stato dei luoghi

Si specifica che attualmente è stato realizzato un foro nel solaio e installata una scala in metallo per creare un collegamento diretto, interno all'abitazione al quarto piano, con il manufatto di pertinenza in copertura al quinto piano e quindi con il terrazzo (cfr. fig.1). Detto collegamento non è presente nell'attuale planimetria catastale (cfr all. n.7.) dove l'appartamento e il terrazzo non sono comunicanti ma hanno accessi distinti e indipendenti.

Appartamento piano 4 int. 15

Ingresso/corridoio: Ha una superficie utile pari a circa 5,81 mq e un'altezza alla controsoffittatura di circa 2,45 m.. Su di essa si aprono le porte d'ingresso, le porte della stanza 1, del wc1, della scala di collegamento al manufatto sovrastante e il varco di accesso alla stanza 2. L'ingresso presenta su un lato degli armadi in legno che lo separano dal vano wc. La pavimentazione è in parquet e le pareti sono tinteggiate (cfr all.to.n.3 foto nn. 1, 2, 14).



Ingresso Corridoio

Stanza 1: Vi si accede dall'ingresso/corridoio, ha una superficie utile pari a circa 11,50 mq e un'altezza alla controsoffittatura di circa 3,40 m. L'ambiente è dotato di una finestra prospiciente via Sacchini e presenta la pavimentazione in parquet e le pareti tinteggiate (cfr all.to.n.3 foto nn. 3, 4).



Stanza 1

Stanza 2 con angolo cottura: ha una superficie utile pari a circa 32,30 mq. e un'altezza alla controsoffittatura di circa 3,80 m. Su di essa si aprono la porta della stanza 3 e il varco di comunicazione con l'ingresso/corridoio. L'ambiente è dotato di angolo cottura e di due finestre prospicienti via Sacchini. La pavimentazione è in parquet e le pareti sono tinteggiate (cfr all.to.n.3 foto nn. 5,6,7).



Stanza 2 con angolo cottura

Stanza 3: Vi si accede dalla stanza 2 e dal wc 2, ha una superficie utile pari a circa 17,30 mq. e un'altezza di circa 3,80 m.. L'ambiente è preceduto da un disimpegno (cfr all.to.n.3 foto n.8) con parato alle pareti e ha l'accesso esclusivo al wc. 2. La stanza è dotata di una finestra prospiciente piazzetta Durante e presenta la pavimentazione in parquet e le pareti tinteggiate (cfr all.to.n.3 foto nn. 8, 9, 10).

Wc 2: Vi si accede esclusivamente dalla stanza 3 e ha una superficie utile pari a circa 2,05 mq. e un'altezza di circa 2,97 m.. L'ambiente, privo di finestra, è dotato di vaso e lavandino. La pavimentazione è in parquet e le pareti sono tinteggiate a meno di quella di separazione con la stanza da letto che è in vetro (cfr all.to.n.3 foto nn.10).



Stanza 3



WC2

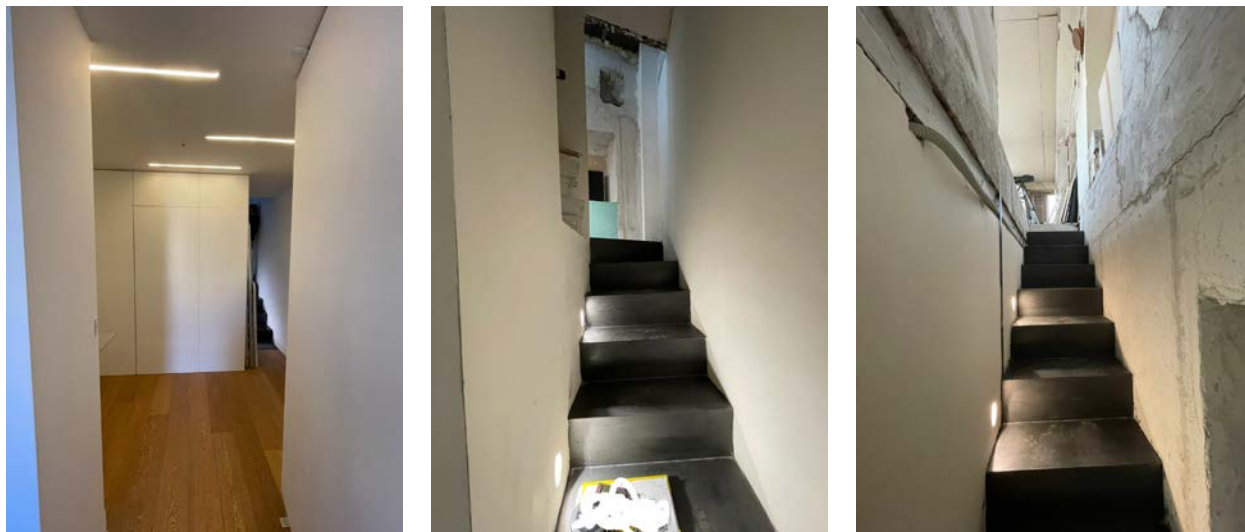
Wc 1: Vi si accede dall'ingresso/corridoio, ha un'altezza di 2,43 m. e una superficie utile pari a circa 4,60 mq. L'ambiente è privo di finestra ed è dotato di doccia, vaso, bidet e lavandino. La pavimentazione è in gres così come il rivestimento delle pareti a meno di quella di separazione con l'ingresso/corridoio. Quest'ultima è infatti costituita da un armadio in legno (cfr all.to.n.3 foto nn.11, 12, 13).



WC1

Scala di collegamento con il manufatto al sovrastante piano 5. Vi si accede dall'ingresso/corridoio, dal soppalco e dal manufatto presente sul terrazzo, ha una superficie utile pari a circa 5,00 mq. La scala ha uno sviluppo a C con tre rampe, gli scalini in metallo e le pareti tinteggiate. Sul fondo della rampa centrale vi è un

finestrino prospiciente la cassa scala condominiale chiuso dall'interno dell'U.I. (cfr all.to.n.3 foto nn. 14,15,16).



Scala interna di collegamento tra 4 piano e 5 piano

Soppalco. Vi si accede dalla scala interna, ha una superficie utile pari a circa 8,15 mq e un'altezza variabile di circa 1,55 m. e 1,67 m.. Il soppalco si sviluppa sopra al wc 1 e all'ingresso/corridoio, ha pavimentazione in parquet e le pareti sono tinteggiate (all.to.n.3 foto n .17).



Soppalco

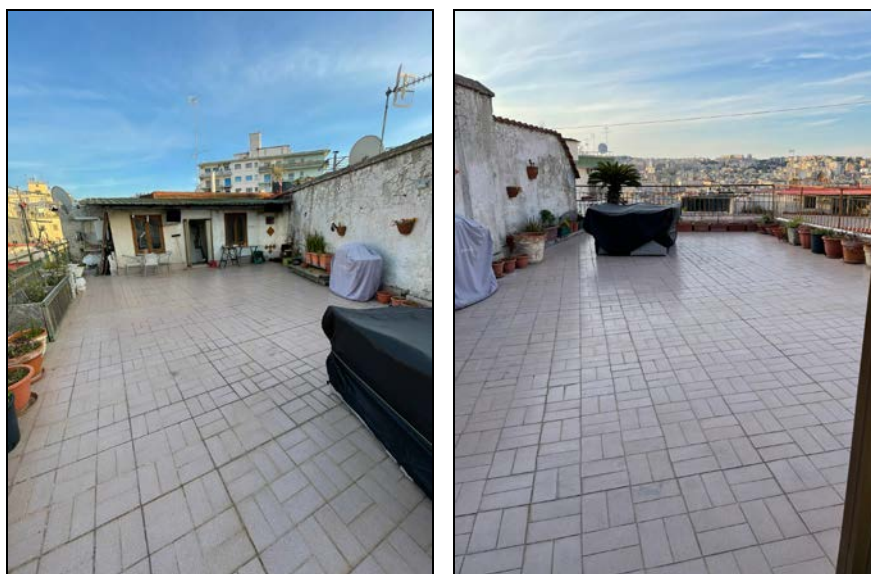
Infissi: interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio con persiane.

Impianti: sono presenti impianti elettrico, idrico, gas, e di riscaldamento autonomo.

Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'appartamento si può considerare **buono** anche se mancante di alcune rifiniture.

Terrazzo con manufatto al piano 5

Sul terrazzo, posto al piano 5, insiste un manufatto, con copertura in lamiera, composto di due ambienti, al quale si può accedere sia dal corpo scala condominiale sia mediante la scala interna che lo collega al sottostante appartamento. Dal manufatto, attraverso una porta finestra si accede al terrazzo, pavimentato e delimitato da una ringhiera (cfr all.to.n.3 foto nn. 18-23).



Terrazzo al piano 5 con il manufatto sul fondo

Ambienti manufatto

1) StanzaTr . Ha una superficie di 9,00 mq. e un'altezza max di circa 2,18 m. e min di circa 2,10 misurate alla controsoffittatura. Vi si accede sia dal vano scala condominiale sia direttamente dal sottostante appartamento attraverso la scala interna. L'ambiente con angolo cottura presenta un finestrone prospiciente il vano scala, n. 3 finestre e una porta finestra verso il terrazzo. La porta di accesso dalla cassa scala condominiale al momento del sopralluogo non era visibile in quanto era coperta da varie masserizie da entrambi i lati. La pavimentazione presenta il parquet non completamente posato sulla pavimentazione preesistente, le pareti sono in parte a rustico e in parte tinteggiate e il soffitto è controsoffittato ma non tinteggiato (cfr all.to.n.3 foto nn.18, 19, 24, 25).



Stanza tr

2) Lavanderia Tr. Ha una superficie di 2,10 mq. e un'altezza massima di circa 2,10 e minima di circa 1.93 m.. Presenta un finestrone prospiciente il vano scala condominiale e un piccolo finestrino verso il terrazzo. L'ambiente è pavimentato e le pareti sono in parte a rustico e in parte tinteggiate, il soffitto è controsoffittato con assi di legno (cfr all.to.n.3 foto nn.18, 20, 21, 25).



Lavanderia Tr

Infissi: Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio la porta finestra e in legno le tre finestre.

Impianti: sono presenti impianti elettrico, idrico.

Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo nell'insieme è scadente con alcune pareti ancora a rustico e la copertura in lamiera.

Terrazzo

Il terrazzo ha una superficie di 66,00 mq., ad esso si accede dalla porta finestra della stanza Tr. Il terrazzo è pavimentato ed è delimitato per i due lati prospicienti via Sacchini e Pz.tta Durante da una balaustra in ferro. Il terzo lato è invece delimitato da un alto muro (cfr all.to.n.3 foto nn.22. 23). Lo stato manutentivo del terrazzo è apparentemente ad un'indagine esclusivamente visiva, sufficiente.

Consistenza dell'unità immobiliare

La consistenza del cespite staggito, sup. commerciale e sup. calpestabile (utile), è stata calcolata considerando l'immobile privo delle difformità non sanabili.

1) **La superficie commerciale (Sc)** è determinata secondo i criteri riportati *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”*(D.M. 138/98 All.C) Nell'allegato 2 *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ...”* del *“Manuale della Banca Dati dell'OMI”* si specifica quanto segue.– “ Unità Immobiliare Parte di un edificio” 2.1 *Superficie commerciale. La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);*

Misurazione: a)Vani Principali ed accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25. Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25. b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare. Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Superfici		Estensione	Percentuale omogenizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		92,37 mq.	100%	92,37 mq.
Superficie Non residenziale Snr	Soppalco	10,38 mq.	50% comunicante con l'U.I.	5,19 mq.
	Manufatto al piano quinto con ingresso dalla scala condominiale	16,30 mq.	25% non comunicanti con l'U.I.	4,07 mq.
	Superficie terrazzo non comunicante con l'U.I.	68,00 mq.	Il 15% fino a 25 mq, il 5% l'eccedente	5,90 mq.
Totale Sr + Snr				107,53 mq.
Arrotondato a				108,00 mq.

La superficie commerciale (Sc) 108,00 mq.

2) Superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne. Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive di ornamento e accessorie e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole viste in precedenza.

Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		75,87 mq.	100%	75,87 mq.
Superficie Non residenziale Snr	Soppalco	8,00 mq.	50% comunicante con l'U.I.	4,00 mq.
	Manufatto al piano quinto con ingresso dalla scala condominiale	13,70 mq.	25% non comunicanti con l'U.I.	3,42 mq.
	Superficie terrazzo non comunicante con l'U.I.	66,37 mq.	Il 15% fino a 25 mq, il 5% l'eccedente	5,81 mq.
Totale Sr + Snr				89,10 mq.
Arrotondato a				89,00 mq

Superficie calpestabile (utile) = 89,00 mq

Difformità tra planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi

Dal confronto tra la planimetria catastale risalente al 1998 (ultima planimetria in atti) e il rilievo dello stato dei luoghi effettuato dallo scrivente CTU sono state riscontrate le seguenti difformità (cfr fig. 2):

- una diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione e ricostruzione di tramezzi nell'appartamento al piano quarto e nel manufatto di pertinenza posto al piano quinto con terrazzo;
- realizzazione di un soppalco ad uso deposito al piano quarto;

c) realizzazione di un foro nel solaio e l'istallazione di una scala in metallo, interventi volti alla creazione di un collegamento diretto, interno all'abitazione, con il manufatto di pertinenza posto sul terrazzo al piano quinto.

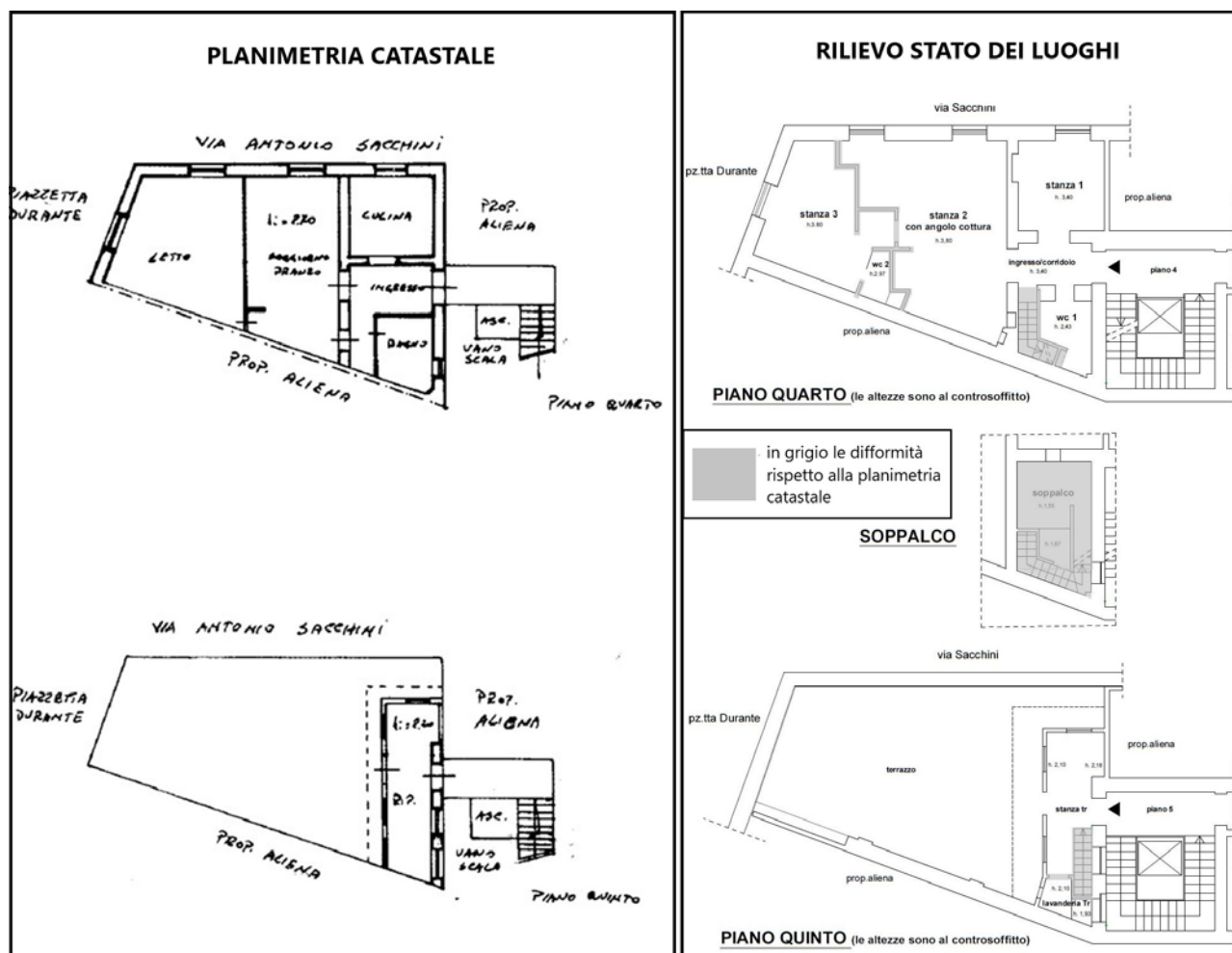


Fig. 2 Confronto tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato dei luoghi, in grigio le difformità.

Si anticipa che per la realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni (mediante la demolizione e ricostruzione di tramezzi) nell'appartamento al piano quarto e nel manufatto di pertinenza sul terrazzo posto al piano quinto e il relativo adeguamento impiantistico è stata presentata la **CILA** [REDACTED] **dichiarata successivamente dal Comune di Napoli improcedibile ed inefficace** come si illustrerà più approfonditamente nella risposta al "Quesito G".

Pertanto, successivamente alla regolarizzazione edilizia e urbanistica del bene, sarà necessario provvedere all'allineamento mediante l'inserimento di una nuova planimetria catastale. Il costo di detta attività è di circa 500,00 €.

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Napoli alla piazzetta Durante n.2, scala A, piano 4 int. 15 e sovrastante terrazzo al piano 5 sul quale insiste un manufatto; l'unità immobiliare è composta da ingresso/corridoio, salone con angolo cottura, n. 1 wc, n. 2 stanze, di cui una munita di piccolo wc, un soppalco adibito a deposito, terrazzo al sovrastante piano 5 sul quale insiste un manufatto con ingresso sia dal corpo scala condominiale sia da una scala interna all' appartamento al quarto piano. Il manufatto si compone di un ambiente con angolo cottura ed un ambiente lavanderia.

Confini: a Nord con piazzetta Durante, a Est con via Antonio Sacchini, a Sud in parte con prop. aliena e in parte con corpo scala e a Ovest con prop. aliena. E' riportato nel Comune di Napoli, sez. AVV, foglio 15, p.lla 76 sub 28, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 4,5 vani, sup. cat. tot. 104 mq, totale escluse aree scoperte 104 mq; rendita 720,46 €; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine a una diversa distribuzione degli spazi interni, alla realizzazione di un soppalco adibito a deposito e alla realizzazione di una scala interna di collegamento con il manufatto al piano quinto con apertura di un foro nel solaio.

Il fabbricato di pz.tta Francesco Durante n.2, Napoli, è legittimo urbanisticamente in quanto edificato ante 1935 (cfr risposta al quesito F) . E' stata rilasciata sanatoria edilizia ex L. 47/85 con Disposizione Dirigenziale [REDACTED] del 30.03.2009 [REDACTED] del 08.09.2009 per la realizzazione del manufatto, adibito a deposito, realizzato sul terrazzo. Attualmente nel manufatto vi è un angolo cottura e una lavanderia (cfr risposta al quesito G).

E' stata presentata CILA [REDACTED] per la realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni (mediante la demolizione e ricostruzione di tramezzi) nell'appartamento al piano quarto e nel manufatto di pertinenza sul terrazzo posto al piano quinto. In seguito al sopralluogo e relativo verbale della Polizia Locale la CILA [REDACTED] è stata **dichiarata dal Comune di Napoli improcedibile ed inefficace**, per la realizzazione, tra l'altro, della scala di collegamento tra il quarto e il quinto piano, opere non ascrivibili alla manutenzione straordinaria e non presente in CILA (cfr risposta al quesito G). Attualmente le opere edilizie realizzate nell'U.I. sono prive di alcuna autorizzazione edilizia. E' stato inoltre rilevato un cambio di destinazione d'uso, in assenza di alcun titolo

edilizio, del lastrico di copertura in terrazzo (cfr risposta al quesito G). A parere dell'esperto stimatore per ripristinare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene è necessario rimuovere la scala interna in ferro di collegamento tra il piano quarto e il piano quinto, chiudere l'apertura realizzata nel solaio e ripristinare la destinazione a ripostiglio/deposito del manufatto sul terrazzo. Sono sanabili mediante accertamento di conformità la diversa distribuzione interna, la realizzazione del soppalco ad uso deposito e il cambio di destinazione d'uso del lastrico solare in terrazzo.

PREZZO BASE: 439.148,00 euro

QUESITO D

Identificare catastalmente l'immobile

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G .E., in risposta a presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell' atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.III, sub) con le risultanze catastali attuali.

L'unità abitativa è individuata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano dai seguenti dati: Comune di Napoli, sez. AVV, foglio 15, p.III 76 sub 28, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 4,5 vani, sup. cat. tot. 104 mq, totale escluse aree scoperte 104 mq; rendita 720,46€. Piazzetta Francesco Durante n. 2, scala A, int. 15, piano 4. Il cespite risulta intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni.

I dati catastali risultanti dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nell'Atto di

Pignoramento (cfr all.to n.8), nella nota di trascrizione (cfr all.to n.8) e nel negozio di acquisto per notar Limosani del 11.09.2017 (cfr. all.to n.9).

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

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

Come già rilevato, per mero scrupolo si evidenzia che il codice fiscale dell'esecutata, [REDACTED] riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento termina con la lettera "M" invece che con la lettera "K". Il codice fiscale della sig.ra [REDACTED] in luogo di [REDACTED] .

QUESITO E

Ricostruire tutti i passaggi di proprietà.

Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissegua ripetizione degli accet1amenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex pat1icella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo re'stando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva

sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Il bene pignorato è pervenuto:

- per la piena proprietà alla sig.ra [REDACTED] coniugata in regime di separazione legale dei beni, per acquistano fattone dalla sig.ra [REDACTED] nubile, con atto di compravendita per [REDACTED] del 11.09.2017 rep./racc. [REDACTED], trascritto a Napoli il 18.09.2017 ai nn. [REDACTED] (cfr. all.to n.9).
- alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] l sig. [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita per Notar [REDACTED] del 08.06.1982 rep./racc. [REDACTED], trascritto a Napoli il 15.06.1982 ai nn. 1 [REDACTED] (cfr. all.to n.10).

Variazioni catastali

Dalla lettura della visura storica, reperita presso il catasto, l'immobile dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 ad oggi non ha subito variazioni dei principali dati identificativi (Sez, foglio, particella, subalterno). Si segnala, per mera precisione, che l'immobile nel 1998 è stato oggetto di Variazione del 07/09/1998 in atti dal 07/09/1998 ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. 18571.1/1998) da correlare all'istanza di condono edilizio presentata ai sensi della l. 47/85, dalla sig.ra [REDACTED] pratica n [REDACTED]-barcode [REDACTED], per la realizzazione di un manufatto sul lastrico di copertura per il quale è stata rilasciata Sanatoria con Disposizione Dirigenziale n.1 [REDACTED] del 30.03.2009 [REDACTED] del 08.09.2009 (cfr. all.to n.15).

QUESITO F

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene

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

L'immobile di cui alla presente perizia fa parte di un fabbricato sito nel Comune di Napoli, al quartiere Vomero, Municipalità 5, alla piazzetta Francesco Durante n.2.

Premesso che a Napoli vige la Variante Generale al PRG, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004 e dalla Delibera Consiliare n.37 del 18 novembre 2011. Tanto premesso il fabbricato di pz.tta Durante n.2:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e nord-occidentale (cfr. all.to n.13a);
- è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come: Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte
- art. 86 (cfr. all.to n.13a).
- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici (cfr. all.to nn. 13a-17);
- non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dall'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 (cfr. all.to n.17).
- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71 (cfr. all.to n.13a).
- non rientra in aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 del P.R.G.;
- non rientra in aree a vincolo geomorfologico di cui alla tavola 12 del P.R.G.;

Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli (cfr. all. n.12) non risulta nessuna documentazione edilizia relativa alla costruzione del fabbricato. Il fabbricato di pz.tta Francesco Durante n.2, Napoli, realizzato presumibilmente tra la fine dell'800' e gli inizi del 900' è legittimo urbanisticamente in quanto edificato ante 1935, anno di entrata in vigore del "Regolamento Edilizio del Comune di Napoli" che prevede l'obbligo della Licenza edilizia per i manufatti di nuova costruzione. Per tale motivo non esistono dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità. A sostegno di quanto innanzi asserito si deposita planimetria catastale d'impianto del 1940 (cfr all.to n.7).

La destinazione d'uso del fabbricato è prevalentemente residenziale.

QUESITO G

Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

Premesso che in riferimento all'immobile in oggetto:

a) Come attestato dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli è stata rinvenuta istanza di condono edilizio ai sensi della l. 47/85 inoltrata dalla sig.ra [REDACTED], pratica n.5 [REDACTED] arcode [REDACTED] avente ad oggetto *"la realizzazione di un manufatto in muratura, ubicato sul terrazzo di copertura ed accessibile dalla cassa scale, provvisto di copertura in lamiera [...] adibito a vano lavanderia e ripostiglio"*. **L'istanza è stata esitata con il rilascio del provvedimento in sanatoria con Disposizione Dirigenziale n. [REDACTED] del 30.03.2009, [REDACTED] del 08.09.2009** (cfr. all.to n.15).

b) Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli (cfr. all. n.12):

- ✓ non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche di agibilità dal 1975 a data odierna e pratiche edilizie (L.E., C.E., P. di C.) dal 1995 a data odierna. Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del servizio, l'ufficio dichiara che non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati e specifica che a seguito della dichiarazione di inaccessibilità dei locali adibiti ad archivio della struttura di Soccavo, non è stato possibile procedere alla ricerca di eventuale ed ulteriore documentazione inerente all'oggetto;
- ✓ dalla consultazione degli archivi informatizzati risulta presentata per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria una **pratica CIL [REDACTED] dichiarata successivamente "improcedibile ed inamissibile a legittimare l'intervento"** (cfr. all. nn.12, 13a,13b);

c) Come attestato dal "Settore antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli", è

stato rinvenuto fascicolo di **Contenzioso Amministrativo, relativo ad accertamenti di abusi edilizi** [REDACTED] intestato a [REDACTED]. Detto fascicolo di Contenzioso si riferisce alla realizzazione in difformità, alla CIL [REDACTED], *“di una scala di collegamento tra i due piani mediante demolizione della parte muraria del solaio intermedio. Detta scala conduce all'interno di un corpo verandato [...]. Il taglio del solaio è di circa 70 cm di larghezza x 250 cm di lunghezza e la scala è in ferro. Per tale opera sarebbe necessario il deposito dei calcoli [...].”* (cfr. all.to n.14).

Regolarità edilizia e urbanistica del bene

I) **L'unità immobiliare è stata realizzata prima del 1935**, come dimostra la planimetria catastale d'impianto, datata 1940 (cfr. all.to n.7), e pertanto non è dotata di dichiarazione di agibilità.

II) **Relativamente al manufatto realizzato sul terrazzo** al quinto piano, nel 2009, come attestato dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli, **è stata emessa Disposizione Dirigenziale** [REDACTED] **del 30.03.2009**, [REDACTED] **del 08.09.2009** (cfr. all.to n.15) con la quale è stata rilasciata Sanatoria edilizia per *“la realizzazione di un manufatto in muratura, ubicato sul terrazzo di copertura ed accessibile dalla cassa scale, provvisto di copertura in lamiera [...] adibito a vano lavanderia e ripostiglio”*. Sanatoria, ricordiamo, relativa all'istanza di condono ai sensi della l. 47/85 inoltrata dalla sig.ra [REDACTED] pratica [REDACTED] - [REDACTED]

III) **Relativamente al terrazzo sovrastante l'unità immobiliare**, come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli (cfr. all. n.12) non sono state reperite pratiche edilizie, oltre la suddetta CILA, che autorizzassero la trasformazione del lastrico di copertura in terrazzo praticabile, ovvero in una superficie non residenziale, con la posa in opera di pavimentazione e di una ringhiera perimetrale. A tal riguardo si specifica che:

- ✓ nell'atto di compravendita per Notar [REDACTED] 08.06.1982 (cfr all. n. 10) il sig.re [REDACTED] [REDACTED] vende alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

l'appartamento in oggetto al quale *“sono annessi (e sono pertanto compresi nella vendita) i lastrici solari di copertura dello stesso”*, successivamente nell'atto di compravendita per Notar [REDACTED] del 11.09.2017 (cfr all. n. 9) la sig.ra [REDACTED] vende all'esecutata, [REDACTED] l'appartamento al piano quarto e *“sovrastante terrazzo, in pessimo stato di manutenzione, sul quale insiste un vano-ripostiglio”*. Tuttavia si ribadisce che, come attestato dall'Edilizia Privata non sono state reperite pratiche edilizie che autorizzassero il cambio di destinazione d'uso da lastrico solare a terrazzo.

- ✓ l'Istanza di condono presentata dalla sig.ra [REDACTED] (n. [REDACTED] - barcode [REDACTED] - per la quale è stato rilasciato condono edilizio con D.D. [REDACTED] del 30.03.2009, [REDACTED] del 08.09.2009- si riferisce alla sola *“realizzazione di un manufatto in muratura, ubicato sul terrazzo di copertura ed accessibile dalla cassa scale, provvisto di copertura in lamiera [...] adibito a vano lavanderia e ripostiglio”*, non vi è alcun riferimento alla sanatoria del cambio di destinazione d'uso del lastrico solare in terrazzo praticabile, ovvero in una superficie non residenziale.

In conclusione **il cambio di destinazione d'uso del lastrico solare in terrazzo, superficie non residenziale, è privo di alcun titolo o sanatoria edilizia.**

IV) **Relativamente all'attuale distribuzione interna** dell'unità oggetto di perizia, nel 2017 è stata presentata dalla sig.ra [REDACTED] una Comunicazione di inizio lavori asseverata, [REDACTED], per lavori di manutenzione straordinaria consistenti *“nella rimozione e rifacimento della pavimentazione e dei tramezzi non portanti con nuova distribuzione degli ambienti, rifacimento dei servizi igienici, realizzazione di un nuovo servizio igienico, adeguamento degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, sostituzione degli infissi esterni, rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature.”*(cfr. all.to n.13b). In seguito al sopralluogo della Polizia Locale del 22.09.2021 è stata rilevata e verbalizzata la realizzazione di opere abusive in difformità alla CILA consistenti nella costruzione di una scala metallica di collegamento tra i due piani mediante demolizione della parte muraria del solaio intermedio, interventi volti alla creazione di un collegamento diretto, interno all'abitazione al quarto piano, con il manufatto di pertinenza in copertura al quinto

piano (cfr. fig .3 e all.to n.14).

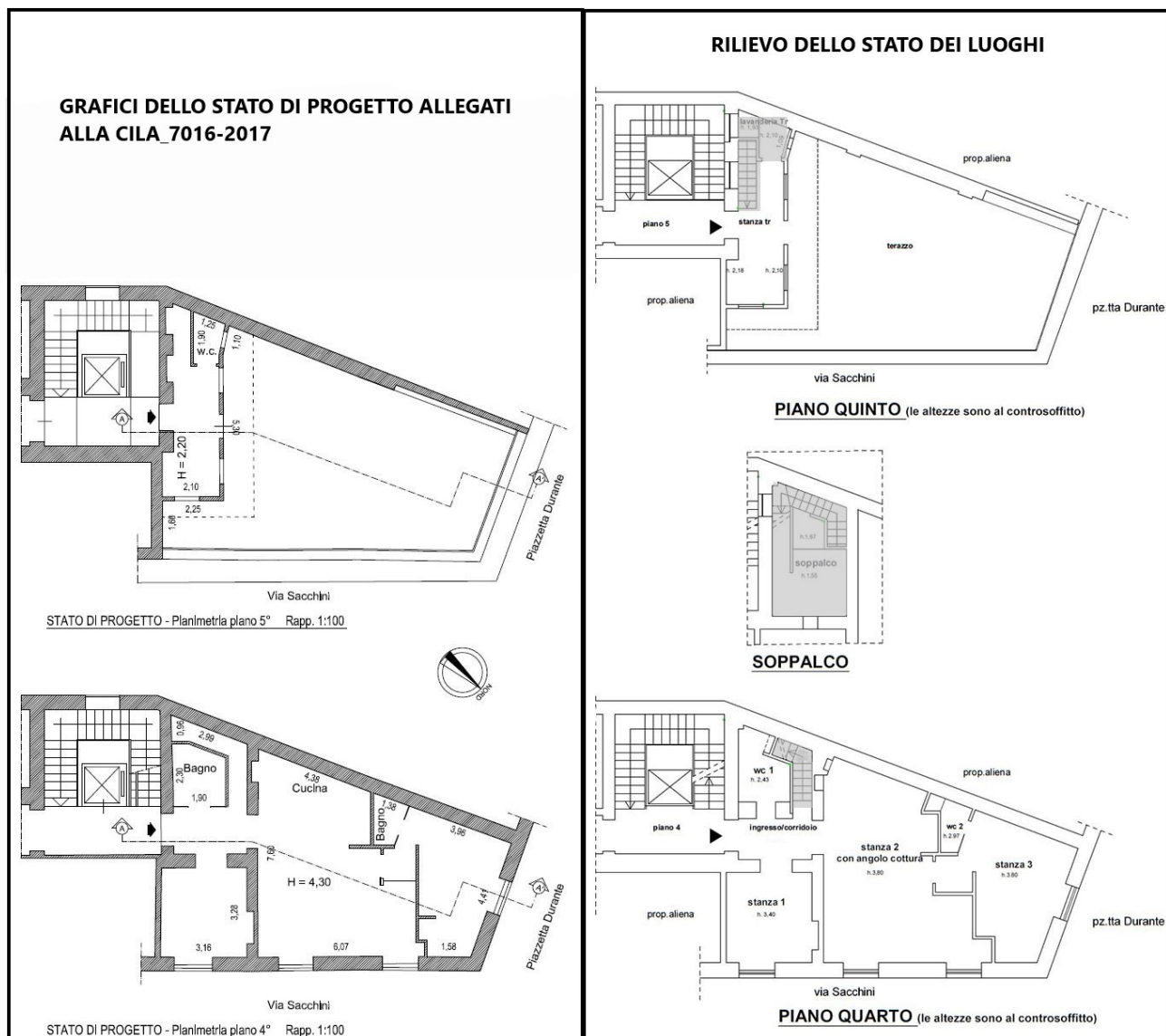


Fig.3 Confronto tra i grafici dello stato di progetto allegati alla [REDACTED] e il rilievo dello stato dei luoghi, in grigio le difformità.

Successivamente il Comune di Napoli rilevato e considerato (cfr. fig .3 e all.to n.13a), che:

- con la CILA_ [REDACTED] è stato comunicato l'inizio dei lavori di manutenzione straordinaria leggera, volti alla realizzazione di una diversa distribuzione dello spazio interno dell'unità residenziale e di un nuovo servizio igienico nel volume condonato posto sul terrazzo di copertura;
- con la nota trasmessa dalla Polizia Locale (sopralluogo del 22.09.2021) si è appreso che sui luoghi sono state realizzate NON solo opere di

manutenzione straordinaria leggera oggetto di CILA, bensì anche opere di carattere strutturale, quali la realizzazione di un foro nel solaio e l'istallazione di una scala in metallo, interventi volti alla creazione di un collegamento diretto, interno all'abitazione, con la volumetria di pertinenza in copertura;

- la suddetta CILA, per le quali sono emerse anche carenze tecniche e documentali, non è stata regolarmente chiusa in quanto, oltre a non risultare pervenuta la presentazione della Comunicazione di Fine Lavori con i relativi allegati, non si è provveduto ad aggiornare la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate;

- tutte le opere così come realizzate non solo non erano state dichiarate negli elaborati tecnici allegati alla CILA, ma esulerebbero anche dal regime di manutenzione riconducibile ad una CILA. Inoltre l'intervento in progetto prevede la realizzazione di un bagno nel volume condonato, posto al quinto piano, di altezza pari a circa 2,20 m, ma tale opera non è ammissibile per la normativa vigente. In particolare si pone in contrasto con il DM 5 luglio 1975 in materia igienico sanitaria per gli ambienti abitati, che prevede per un bagno l'altezza minima di 2,40 m.

Tanto rilevato e considerato

Il Comune di Napoli comunicava che la CILA [REDACTED] è improcedibile ed inefficace a legittimare l'intervento, in quanto in contrasto con la seguente normativa: art. 6 bis del DPR 380/01, art. 21 del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli, art. 1 del DM 5 luglio 1975.

V) Nel corso del sopralluogo dello scrivente CTU sono state rilevate altre difformità sia rispetto ai grafici allegati alla CILA, dichiarata dal Comune di Napoli improcedibile ed inefficace a legittimare l'intervento, sia rispetto all'ultima planimetria catastale in atti, che di seguito si elencano;

- a) la realizzazione di un soppalco ad uso deposito, che presenta un'altezza interna minima di 1,55 m. e massima di 1,67, sopra il vano WC1 e all'ingresso/corridoio. Soppalco non presente nella planimetria catastale (cfr fig.2);

b) nel volume al piano quinto è stato realizzato un ambiente con angolo cottura e una lavanderia. La distribuzione del manufatto al quinto piano, nonché la destinazione d'uso, non coincide con la planimetria catastale (cfr fig.2) e con i grafici di condono, dove non vi sono tramezzature e la destinazione d'uso è indicata come ripostiglio.

In conclusione:

- 1) l'immobile è stato realizzato ante 1935;**
- 2) il manufatto realizzato sul lastrico di copertura è stato condonato con Disposizione Dirigenziale n. [REDACTED] del 30.03.2009, [REDACTED] 7 del 08.09.2009 (cfr. all.to n.15);**
- 3) il cambio di destinazione d'uso del lastrico solare in terrazzo, superficie non residenziale, è illegittimo essendo privo di alcun titolo o sanatoria edilizia;**
- 4) l'attuale distribuzione interna, realizzata dal 2017, nell'unità immobiliare con CILA [REDACTED] è priva di alcun titolo autorizzativo edilizio essendo stata dichiarata dal Comune di Napoli la suddetta CILA improcedibile ed inefficace a legittimare l'intervento (cfr. all.to n.13a e 13b).**
- 5) nel corso del sopralluogo eseguito dallo scrivente CTU sono state riscontrate le seguenti difformità**
 - a) la realizzazione di un soppalco ad uso deposito, che presenta un'altezza interna minima di 1,55 m. e massima di 1,67, sopra il vano WC1 e all'ingresso/corridoio. Soppalco non presente nella planimetria catastale (cfr. fig. 2);**
 - b) nel volume al piano quinto, avente un'altezza interna massima di circa 2,20 m. è stato realizzato un ambiente con angolo cottura e una lavanderia. La distribuzione del manufatto al quinto piano non coincide con la planimetria catastale (cfr. fig. 2) dove, inoltre, la destinazione d'uso è indicata come ripostiglio conformemente al condono edilizio rilasciato per la realizzazione di detta volumetria;**

QUESITO H

In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria

In caso di opere abusive controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa: altrimenti, verificar l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando 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, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' articolo 4, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001. n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c ..

- Come già relazionato nella risposta al precedente "Quesito G", sono state rilevate le seguenti opere abusive:

- 1) il cambio di destinazione d'uso del lastrico solare in terrazzo, superficie non residenziale;**
- 2) l'attuale distribuzione interna, realizzata dal 2017, nell'unità immobiliare con CILA_ [REDACTED] è priva di alcun atto autorizzativo edilizio essendo stata dichiarata dal Comune di Napoli la suddetta CILA improcedibile ed inefficace a legittimare l'intervento (cfr. all.to n.13a)**
- 3) realizzazione di un foro nel solaio e installazione di una scala in metallo, interventi volti alla creazione di un collegamento diretto, interno all'abitazione, con il manufatto di pertinenza in copertura.**
- 4) realizzazione di un soppalco ad uso deposito sopra il vano WC1 e all'ingresso/corridoio che presenta un'altezza interna minima di 1,55 m. e massima di 1,67. Soppalco non presente nella planimetria catastale;**

5) nel manufatto al piano quinto, avente un'altezza massima di circa 2,20 m. è stato realizzato un ambiente con angolo cottura e una lavanderia;

Tanto ricordato

Le opere non sanabili sono quelle descritte ai punti 3, 5:

- le opere di cui al punto 3) vanno rimosse mediante la chiusura del vano nel solaio e la rimozione della scala in ferro.

- le opere di cui al punto 5) vanno rimosse poiché in contrasto con il DM 5 luglio 1975 in materia igienico sanitaria che per gli ambienti abitati fissa un'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione di m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Il costo di dette opere, comprensiva dell'opportuna pratica edilizia è di circa 3.500,00 escluse le eventuali sanzioni.

Le opere sanabili sono quelle descritte ai punti 1, 2, 4:

- il cambio di destinazione d'uso del lastrico solare in terrazza di cui al punto 1), poiché conforme all'art 86, punto 8 lettere "f" delle N.T.A. del .P.R.G. che ammette *"l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili corrispondenti alla quota più alta dell'unità edilizia interessata [...]"*;

- la diversa distribuzione degli spazi interni di cui al punto 2;

- la realizzazione del soppalco ad uso deposito avente un'altezza interna massima di 1,67 m., di cui al punto 4, poiché conforme a quanto prescritto dal art. 15 comma 4 del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che prevede la realizzazione di soppalchi ad uso deposito aventi un'altezza tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente inferiore a 1,80 m;

Dette opere sono sanabili mediante la presentazione di un accertamento di conformità, da presentare solo successivamente alla rimozione degli abusi, corredato da tutte le autorizzazioni del caso. Il costo di dette attività è di circa 2.500,00 € escluse le eventuali sanzioni o oneri.

Successivamente bisognerà presentare una nuova planimetria catastale il cui costo è di 500,00 €

QUESITO I

Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, e dell'attestato di certificazione energetica

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

Il fabbricato, realizzato presumibilmente tra la fine dell'800' e gli inizi del 900' è legittimo urbanisticamente in quanto edificato ante 1935 anno di entrata in vigore del "Regolamento Edilizio del Comune di Napoli" che prevede l'obbligo della Licenza edilizia per i manufatti di nuova costruzione. Per tale motivo non esistono dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità.

L'immobile risulta provvisto di attestato di prestazione energetica APE così come si evince dalla certificazione prodotta dall'Ufficio preposto della Regione Campania, l'indice di prestazione energetica è "G" (alle.to n.11).

QUESITO J

Indicare lo stato di possesso

Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

All'atto del sopralluogo era presente sui luoghi l'esecutata, sig.ra [REDACTED], che ha consentito l'accesso all'immobile staggito. Come risulta dal certificato di residenza, richiesto dallo scrivente C.T.U., [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (cfr all.to n.6).

Da interrogazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano atti di locazione registrati a nome dell'esecutata sig.ra [REDACTED] relativi l'immobile in oggetto (cfr. all.to n. 16).

QUESITO K

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico□artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'esame degli atti, dai documenti acquisiti e dalle indagini esperite è stato accertato che l'immobile pignorato:

- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici (cfr. all.to nn. 13a-17);
- non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dall'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 (cfr. all.to n.17).
- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71 (cfr. all.to n.13a).
- non rientra in aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 del PRG;
- non rientra in aree a vincolo geomorfologico di cui alla tavola 12 del PRG;
- esiste un "regolamento di condominio" (cfr. all.to n.18, pec del 12.05.22);
- esiste una casa del portiere, ed attualmente è occupata con un contratto di comodato uso gratuito (cfr. all.to n.18, pec del 12.05.22);
- la **CILA** [REDACTED], con la quale sono stati realizzati opere edilizie nell'unità immobiliare in oggetto nel 2017, **e' stata dichiarata dal Comune di Napoli improcedibile ed inefficace a legittimare l'intervento** (cfr. all.to n.13a).

Dall'esame delle visure ipocatastali aggiornate e dalla lettura della certificazione notarile sono state rilevate le seguenti formalità che saranno cancellate dalla procedura:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** iscritta per Euro 340.000 a Napoli 1 il 18 settembre 2017 ai nn. 2 [REDACTED] a garanzia di mutuo di Euro 170.000 concesso alla signora [REDACTED] [REDACTED] da Banco di Napoli s.p.a. con atto ai rogiti del Notaio [REDACTED] del giorno 11 settembre 2017 rep. [REDACTED];
- **trascrizione di verbale di pignoramento** immobiliare del 23/12/2021 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 3 [REDACTED] Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello Repertorio 2 [REDACTED] 1 del 30/11/2021 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

QUESITO L

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO M

Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e l'informazione sull'importo annuo delle spese condominiali

Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata alienazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto. su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile -

per il tramite di opportune indagini catastali - il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione. Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Relativamente al bene pignorato:

- non risulta gravato da censo, livello o uso civico;
- non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo il disposto dell'art. 12 D.Lgs. 42/2004 (all.to n.17).
- non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica D.Lgs. 42/2004, Parte Terza: Beni Paesaggistici (all.to n.17).
- non rientra in aree di interesse archeologico
- come da attestato dell'amministratore protempore del Condominio di pz.tta Durante n.2 (all.to n.18, pec del 29.04.2022, pec del 12.05. 2022):
 - l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie corrisponde a 59,00 €/mese per un totale di 708,00 €/anno;
 - non vi sono pendenze né per le quote ordinarie, né per le straordinarie, salvo conguagli per rendiconti non ancora approvati.;

- non vi sono delibere per lavori o spese;
- esiste un regolamento di condominio
- esiste una casa del portiere ed attualmente è occupata con un contratto di comodato uso gratuito

QUESITO N

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

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente: 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.),- anche di natura condominiale; Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

Saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** iscritta per Euro 340.000 a Napoli 1 il 18 settembre [REDACTED] a garanzia di mutuo di Euro 170.000 concesso alla signora [REDACTED] da Banco di Napoli s.p.a. con atto ai rogiti del Notaio [REDACTED] del giorno 11 settembre 2017 rep. [REDACTED];
- **Trascrizione di verbale di pignoramento** immobiliare del 23/12/2021 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello Repertorio [REDACTED] del 30/11/2021 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

QUESITO O

Fornire ogni informazione concernente:

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

Come attestato dell'amministratore protempore del Condominio di pz.tta Durante n.2 (cfr all.to n.18, pec del 29.04. 22, pec del 12.05.22):

- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie corrisponde a 59,00 €/mese per un totale di 708,00 €/anno;
- non vi sono pendenze né per le quote ordinarie, né per le straordinarie, salvo conguagli per rendiconti non ancora approvati;
- non vi sono delibere per lavori o spese;
- esiste regolamento di condominio

QUESITO P**Stima dell'unità abitativa**

Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolite. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

CRITERI DI STIMA

Stima Sintetica Comparativa

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

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

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

- OMI Agenzia del Territorio;
- Borsino Immobiliare;
- agenzie immobiliari

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

1) OMI - anno 2021- 2 semestre: sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella fascia "B12 Centrale/p.zza Vanvitelli, Floridiana, San Martino, via Scarlatti, via Luca Giordano" del Comune di Napoli in cui ricade l'unità abitativa - Per abitazioni di tipo civile, in stato di conservazione normale, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 3.500,00 e un max di 5.300,00 €/mq, quindi con un valore medio di 4.400,00 €/mq.

2) Borsino immobiliare - dati maggio 2022: sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella zona "p.zza Vanvitelli, Floridiana, San Martino, via Scarlatti, via Luca Giordano" del Comune di Napoli in cui ricade l'unità immobiliare per abitazioni di: fascia media (qualità nella media della media), il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 3.382,00 €/mq, un valore medio di 4.514,00 €/mq e un max di 5.645,00 €/mq.

3) Da informazioni assunte da agenzia immobiliari e su siti dedicati per le abitazioni nella zona nella quale ricade l'U.I. il valore di mercato è di circa 4.500,00 €/mq.

Applicando il metodo sintetico comparativo sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona, quali valori di mercato per unità simili, appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo ottenute dalla consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare e agenzie immobiliari, a fronte della ubicazione, della tipologia e stato del bene

l'esperto ritiene di utilizzare il valore medio derivante dalle tre fonti pari a circa 4.500,00 €/mq.

Il valore medio di mercato sarà dato da $V_m = v_m \times S_c = 4.500,00 \text{ €} \times 108,00 \text{ mq}$.

$V_m = 486.000,00 \text{ €}$

Determinazione del coefficiente K

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

Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati

Piano	1,05
Manutenzione cespiti	1,05
Luminosità	1,05
Edificio +40 anni	0,80
Finiture del fabbricato	1,10
Ascensore	1,00

Tenendo conto di tali coefficienti corrispondenti e moltiplicandoli tra loro risulterà un coefficiente : $K = 1,0187$ approssimato a 1,02.

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile **Valore di Mercato** dell'immobile oggetto di stima è pari a **$V_{pm} = K \times V_m = 1,02 \times 486.000,00 \text{ €} = 495.720,00 \text{ €}$**

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

Adeguamento	Modalità di determinazione	Valore in €
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi occulti	da decurtare il 10% del valore di stima: 495.720,00 € x 0,1	49.572,00
Regolarizzazione urbanistica	Rimozione delle parti abusive e successiva regolarizzazione	6.500,00
Variazioni catastali	Aggiornamento planimetria catastale da eseguirsi dopo la regolarizzazione	500,00
A.P.E.	Nessuna decurtazione in quanto esiste l'attestato di prestazione energetica	0,00
Stato di possesso	Nessuna decurtazione in quanto il cespite è occupato dalla esecutata ed ai fini della stima è da considerarsi libero	0,00
TOTALE DECURTAZIONI		€ 56.572,00

Valore finale del bene

Valore di stima = 495.720,00 € - € 56.572,00 € = 439.148,00 €

che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite “de quo”

Il prezzo indicato si riferisce all'immobile libero.

Nella valutazione dell'unità immobiliare in oggetto sono stati considerate: l'ubicazione, lo stato di conservazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, il livello delle finiture, il fatto che essa, ai fini della stima, è da considerarsi libera.

Prezzo base di vendita dell'immobile sito in Napoli, piazzetta Durante n.2, scala A, piano 4/5, int.15 è di:

€ 439.148,00 (quattrocentotrentanovemilacentoquarantotto/00)

Al fine di fornire una completa valutazione del bene è stato effettuato anche la stima del valore di locazione annuo del cespite.

Sono state, quindi, esperite apposite indagini tese a reperire i prezzi unitari al mq. per abitazione con caratteristiche simili, acquisendo dati ed informazioni presso:

- le banche dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate;
- il "Borsino immobiliare"
- Agenzie immobiliari;

Sulla base dei valori delle suddette banche dati (cfr. all.to n. 19) è possibile valutare il canone di locazione mensile in circa 1.400,00 € per un valore di locazione annuo pari a circa 16.800,00 €.

QUESITO Q

Nel caso si tratti di quota indivisa

Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisare infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Non si tratta di quote indivise

QUESITO R

Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.

Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

Ho provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio dell'esecutata dal quale risulta che [REDACTED] è coniugata e "con atto in data 02/07/1996 N. Rep. [REDACTED] del Dr. [REDACTED] Notaio [...] gli sposi hanno scelto il **regime patrimoniale della separazione dei beni** ai sensi degli artt. 162 e 215 del codice civile annotato il 09/05/1997" (cfr. all.to n.6).

QUESITO S

Verificare la pendenza di altre procedure esecutive

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

Non risultano altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato.

CONCLUSIONE

Nel rassegnare la presente relazione, certa di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, lì 27/05/2022

L'Esperto Incaricato
arch. [REDACTED]

Allegati da n. 01 a n. 19

- 1) Verbali di accesso.
- 2) Rilievo Planimetrico Stato dei Luoghi.
- 3) Rilievo Fotografico.
- 4) Certificato Notarile per Notaio [REDACTED].
- 5) Ispezione Ipotecaria Aggiornata.
- 6) Certificato di Matrimonio e di residenza.
- 7) Documentazione catastale.
- 8) Atto di Pignoramento e Nota di trascrizione .
- 9) Atto compravendita Notaio [REDACTED] i 11.09.2017.
- 10) Atto di compravendita per Notar [REDACTED] del 08.06.1982.
- 11) Certificazione Regione Campania APE .
- 12) Certificazione Servizio Edilizia Privata.
- 13a) Improcedibilità e inefficacia della CILA [REDACTED]
- 13b) CILA [REDACTED]
- 14) Certificazione Ufficio Antiabusivismo.
- 15) Condonò edilizio Disposizione Dirigenziale n. [REDACTED].

- 16) Agenzia delle Entrate-Contratto di Locazione.
- 17) Certificazione Soprintendenza.
- 18) Documentazione Condominiale .
- 19) Quotazioni Immobiliari.